

Júní 2023

Húsnæðis- markaðurinn

- Mánaðarskýrsla



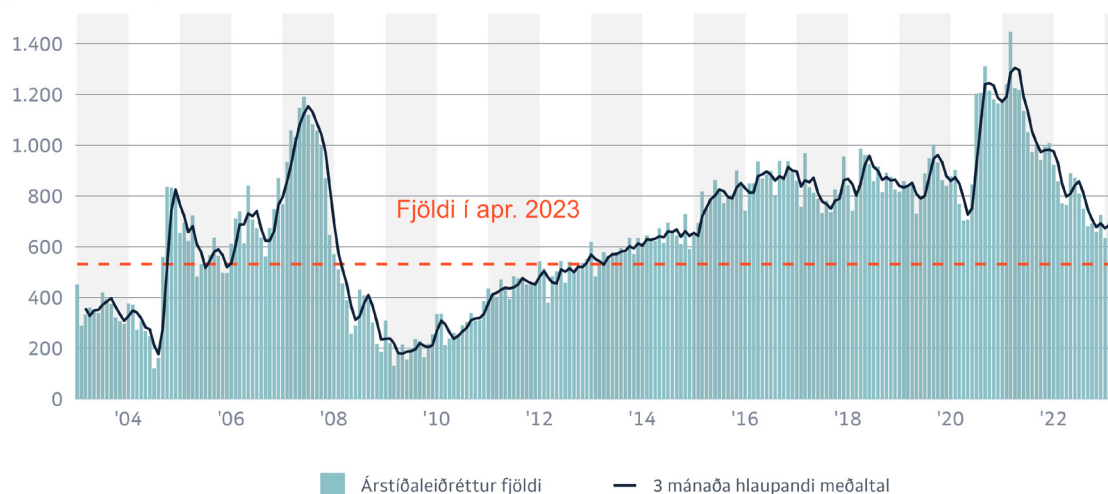
Fasteignamarkaður

Enn hægir á fasteignamarkaði

Í apríl seldust aðeins 531 íbúðir á landinu öllu miðað við árstíðaleiðrétta tölur, samanborið við 610 í mars. Þriggja mánaða meðaltal yfir fjölda kaupsamninga dróst nokkuð saman eftir að hafa verið tiltölulega stöðugt í 5 mánuði þar á undan.

Árstíðaleiðrétur fjöldi útgefna kaupsamninga á mánuði

jan. 2003 - apr. 2023



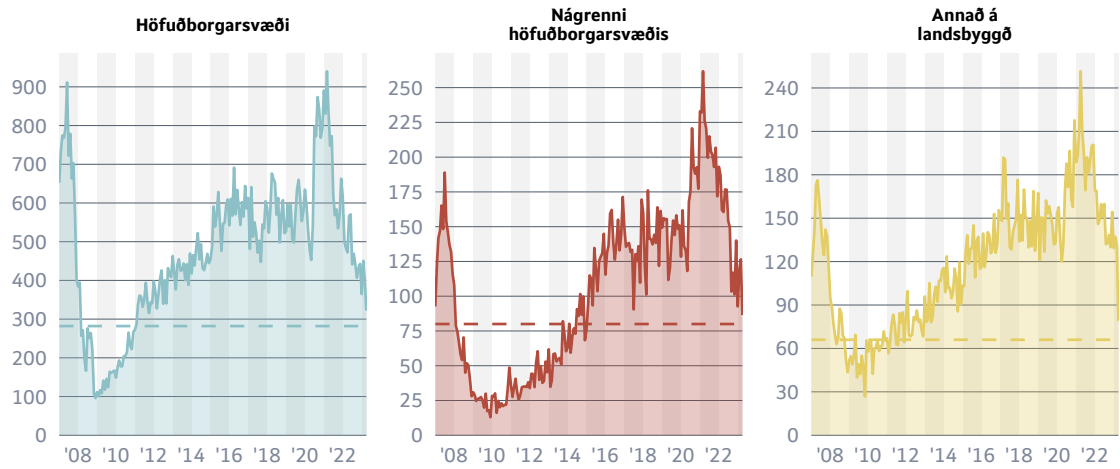
Heimild: Hagdeild HMS

Á höfuðborgarsvæðinu voru útgefna kaupsamningar um íbúðarhúsnæði aðeins 321 miðað við árstíðaleiðrétta tölur. Þótt kaupsamningar hafi verið fleiri en í febrúar hefur þeim fækkað síðan þá þegar leiðrétt er fyrir árstíðabundnum sveiflum og hafa þeir ekki verið færri á þann mælikvarða síðan í febrúar 2011. Brotalínan á myndinni hér að neðan sýnir nýjasta gildið. Þróunin hefur verið svipuð í nágrennasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins en þar voru kaupsamningar 86 í apríl og hafa þeir ekki verið færri síðan 2015. Þá fækkar kaupsamningum einnig verulega annars staðar á landsbyggðinni, úr 131 í mars í 79 í apríl, en fram að þessu virðist hafa hægst minnst á fasteignamarkaðnum þar.

Árstíðaleiðréttur fjöldi útgefina kaupsamninga á mánuði

Brotna línan sýnir fjöldan apríl sl.

jan. 2007 - apr. 2023



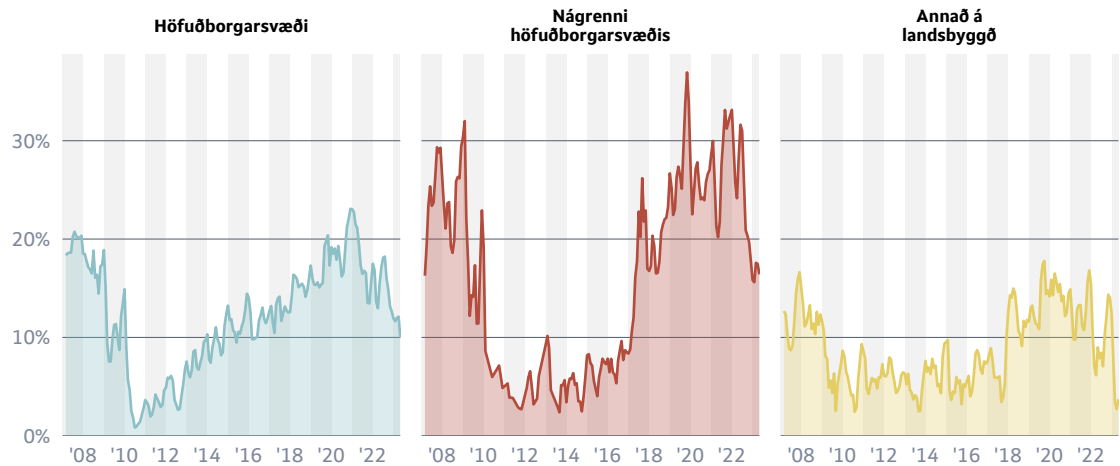
Heimild: Hagdeild HMS

Enn virðist hægja meira á sölu nýrra íbúða en þeirra sem eldri eru en í maí var hlutdeild nýrra íbúða af seldum íbúðum á höfuðborgarsvæðinu aðeins um 9,9% miðað við þriggja mánaða meðaltal en til samanburðar var það 15,5% í maí í fyrra og 19,5% í maí 2021. Í nágrennasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins var hlutdeild nýrra íbúða í maí nokkuð hærri eða 16,4% en þar hefur hins vegar verið byggt nokkuð meira að undanförunu og hefur hlutdeild nýrra íbúða minnkað meira þar en á höfuðborgarsvæðinu. Þá hefur einnig dregið töluvert úr hlutdeild nýrra íbúða annars staðar á landsbyggðinni og mældist hlutfallið þar 3,7% í maí.

Hlutfall nýrra íbúða af seldum íbúðum (fjöldi útgefina kaupsamninga)

3. mánaða meðaltal (%)

jan. 2007 - maí 2023

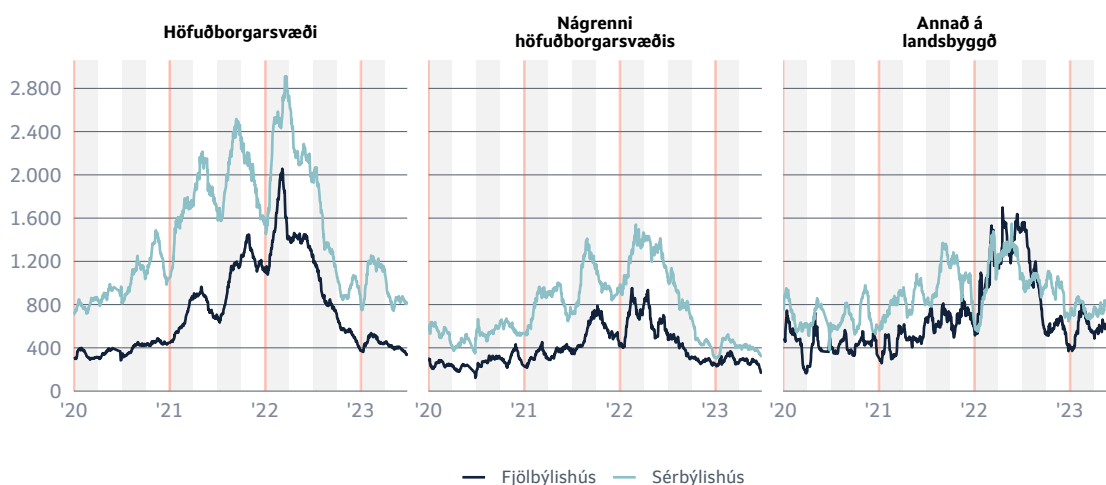


Heimild: Hagdeild HMS

Á myndinni hér að neðan má sjá meðalfjölda smella á hverja fasteignauglýsingu fyrstu sjö daga eftir að hún var fyrst birt sem gefur ákveðna vísendingu um eftirspurn á íbúðamarkaði.¹ Athygli vekur að þótt kaupsamningum hafi farið hratt fjölgandi á vormánuðum ársins 2020 fjölgaði smellum á hverja auglýsingu í fjölbýli ekki að ráði fyrr en í ársbyrjun 2021, á sama tíma og herti á hækkun íbúðaverðs. Nú hefur dregið verulega úr áhuga miðað við hvernig hann var á tímum COVID19 en smellir á hverja auglýsingu eru þó enn álíka margir og þeir voru fyrir þann tíma eða í ársbyrjun 2020.

Meðalfjöldi smella á auglýsingu fyrstu 7 söludaga hverrar íbúðar

30 daga hlaupandi meðaltal
jan. 2020 - jún. 2023

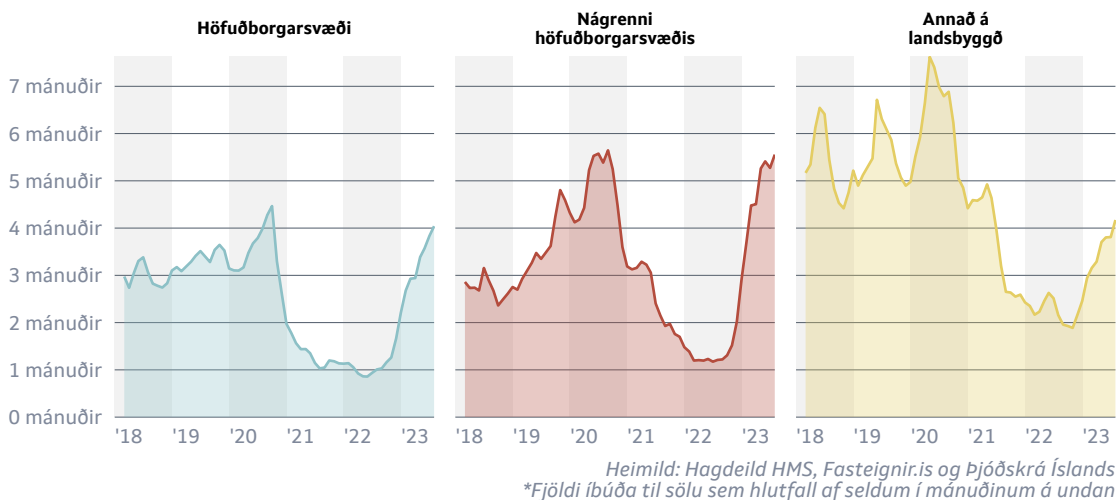


Birgðatími íbúða til sölu á höfuðborgarsvæðinu var fjórir mánuðir í maí miðað við þriggja mánaða meðaltal en birgðatími segir til um fjölda mánaða sem tekur að selja jafn margar íbúðir og eru til sölu ef fjöldi viðskipta mánuðinn á undan héldist. Birgðatíminn er því orðinn álíka langur og á vormánuðum ársins 2020 og lengri en hann var árin þar á undan. Sömu sögu er að segja af nágrennasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins nema þar er birgðatíminn 5,6 mánuðir en annars staðar á landinu er hann 4,2 mánuðir.

1 Ef íbúð er tekin úr sölu og sett aftur í sölu skömmu síðar er litið á það sem eina og sömu auglýsinguna.

Birgðatími

Fjöldi mánaða sem tekur að selja núverandi framboð* - 3ja mánaða meðaltal
okt. 2017 - maí 2023



Birgðatíminn fyrir nýjar íbúðir hefur hins vegar lengst meira en fyrir aðrar íbúðir og er nú 10,1 mánuður á höfuðborgarsvæðinu miðað við þriggja mánaða meðaltal sem er litlu minna en hann var þegar hann náði hámarki um sumarið 2020. Í nágrennasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins er birgðatími nýrra íbúðanú 11,4 mánuðir.

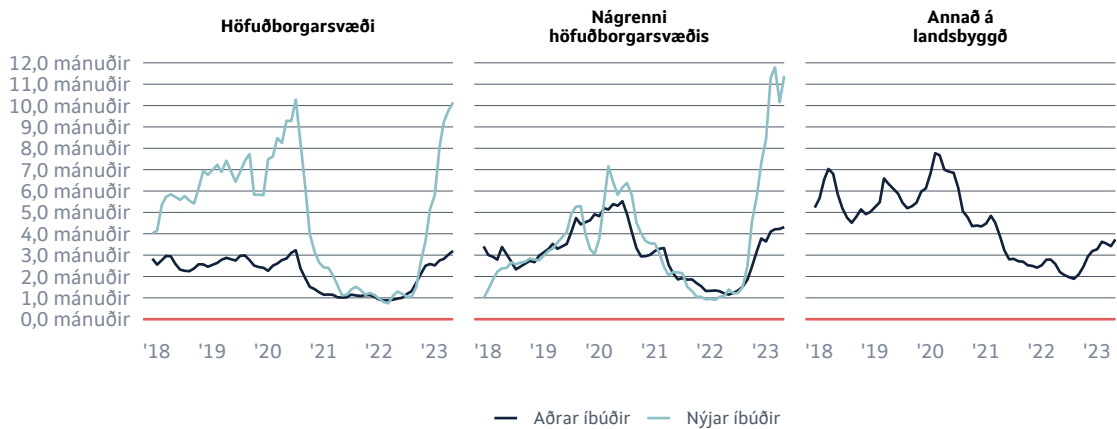
Sala á nýjum íbúðum gæti þó tekið við sér nú á næstunni eftir að hin svokölluðu hlutdeildarlán voru endurskoðuð.² Hlutdeildarlán er opinbert úrræði sem ætlað er að hjálpa fólki við að komast á fasteignamarkaðinn og hafa sveiflujafnandi áhrif á byggingarmarkað. Úrræðið felst í því að ríkið kemur með eiginfjárframlag og tekur þátt í íbúðarkaupum fyrstu kaupenda. Hlutdeildarlánin eru aðeins veitt vegna kaupa á nýjum íbúðum sem eru undir ákveðnum verðviðmiðum. Þegar eftirspurnin var mikil og markaðsverð íbúða hækkaði hratt fækkaði þeim íbúðum sem uppfylltu þessi viðmið. Viðmiðin voru ekki uppfærð í takt við markaðsverð þar sem það hefði getað ýtt enn fremur undir eftirspurn sem þegar var mjög mikil. Nú í seinnipart júní voru viðmiðin fyrir hámarksverð íbúða á höfuðborgarsvæðinu hækkuð um ríflega 20% sem fjölgar verulega þeim íbúðum sem falla undir úrræðið.³

2 Nánar um hlutdeildarlán: <http://hlutdeildarlan.is/>

3 Nánar um breytt viðmið: <https://www.stjornarradid.is/efst-a-baugi/frettir/stok-frett/2023/06/20/Storfelld-uppbygging-hagkvaemra-ibuda-fyrir-tekju-og-eignaminni-2.800-ibudir-a-naestu-thremur-arum/>

Birgðatími

Fjöldi mánaða sem tekur að selja núverandi framboð* - þriggja mánaða meðaltal
 okt. 2017 - maí 2023

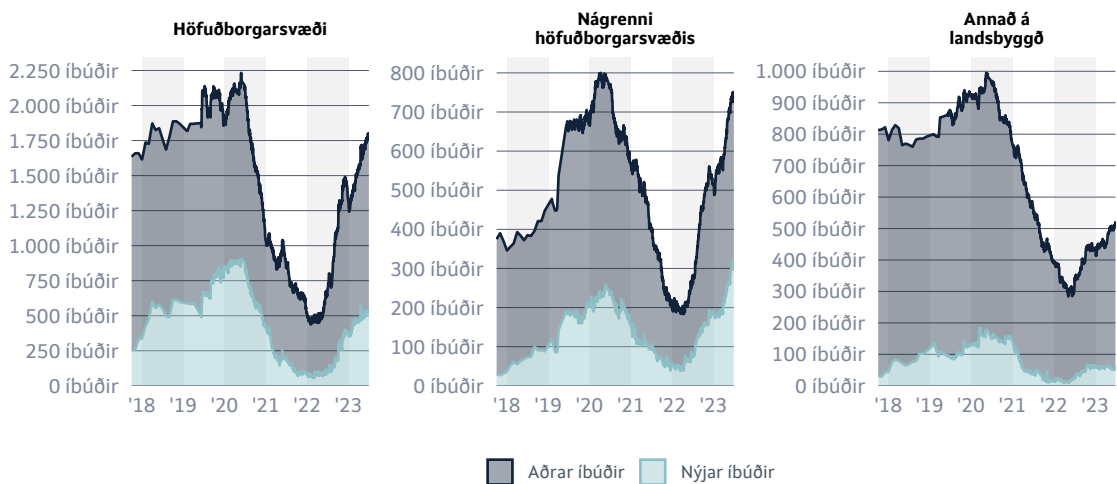


Heimild: Hagdeild HMS, Fasteignir.is og Þjóðskrá Íslands
 *Fjöldi íbúða til sölu sem hlutfall af seldum íbúðum í mánuðinum á undan

Framboð íbúða til sölu heldur áfram að aukast, einkum vegna lengri sölutíma en einnig vegna þess að nýjum íbúðum til sölu fer fjölgandi. Nú eru um 1.800 íbúðir til sölu á höfuðborgarsvæðinu og hefur þeim fjölgað um nærri 300 á síðustu þremur mánuðum. Í nágrennasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins eru um 750 íbúðir til sölu en þar hefur þeim fjölgað um nærri 200 á síðustu 3 mánuðum en annars staðar á landsbyggðinni hefur framboð íbúða aukist hægar.

Fjöldi auglýstra eigna

01. okt. 2017 - 27. jún. 2023

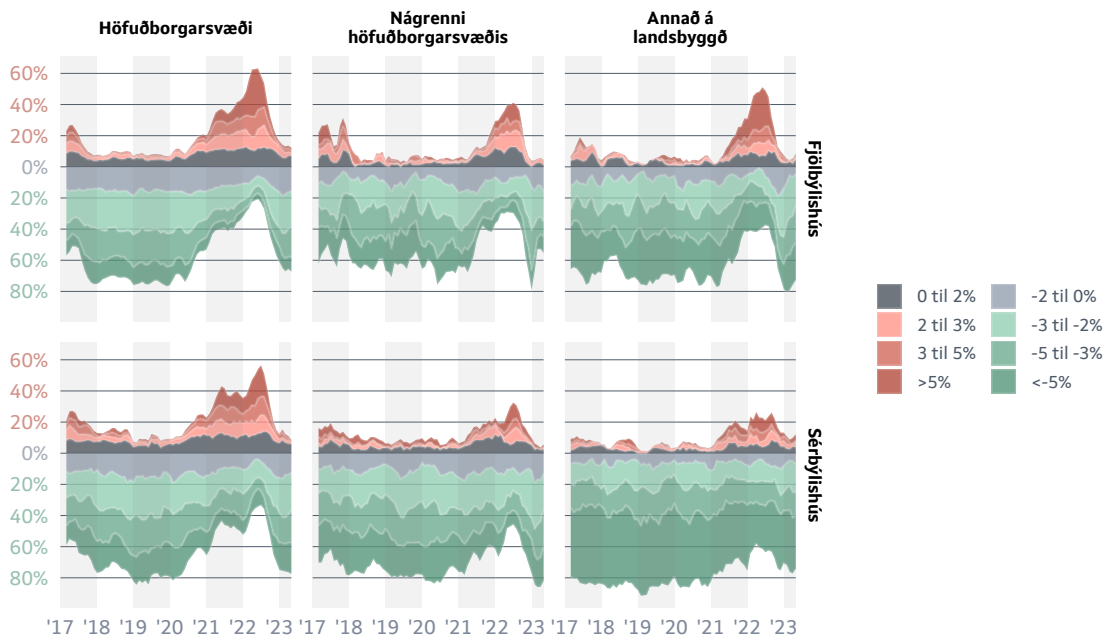


Heimild: Fasteignir.is og hagdeild HMS

Íbúðum sem seljast undir ásettu verði heldur áfram að fjölga hlutfallslega og íbúðum sem seljast yfir ásettu verði fækkar. Tölurnar eru nú áþekkar því sem tíðkaðist fyrir tíma COVID19. Í maí seldust 11,0% íbúða í fjölbýli á höfuðborgarsvæðinu yfir ásettu verði samanborið við 13,0% í apríl og 12,3% sérbyla samanborið við 4,1% í apríl. Ef horft er á þriggja mánaða meðaltal seldust ríflega 20% af sérbylum meira en 5% undir ásettu verði sem er þó aðeins lægra hlutfall en á fyrri hluta ársins 2020. Í nágrennasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins fækkaði íbúðum í fjölbýli seldum á yfirverði en fjölgaði í sérbýlin og annarstaðar á landsbyggðinni fjölgaði íbúðum seldum á yfirverði bæði í sérbýli og fjölbýli sé miðað við þriggja mánaða meðaltal.

Yfir/ undirverð*

Hlutfall íbúða sem selst yfir eða undir ásettu verði - Þriggja mánaða meðaltal jan. 2017 - maí 2023



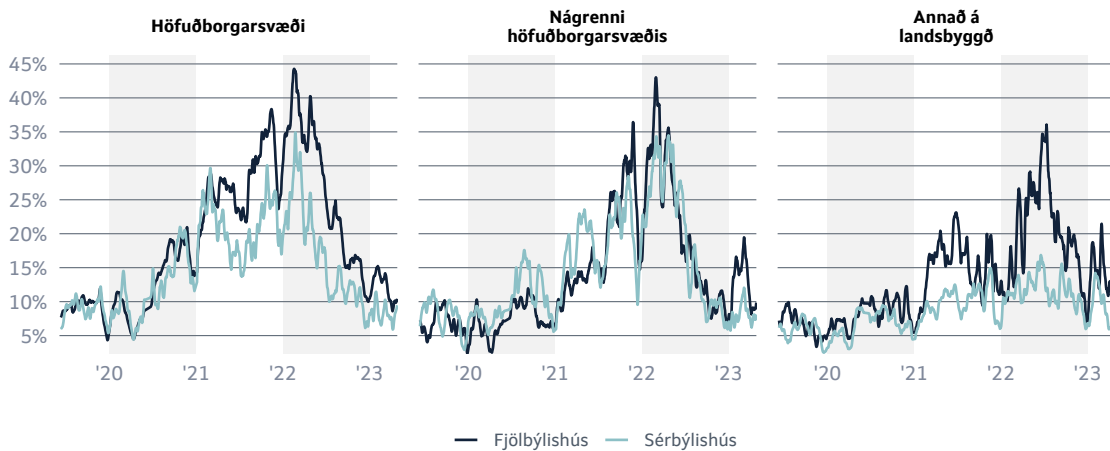
Heimild: Fasteignir.is og hagdeild HMS
*Hlutfall íbúða sem selst á ásettu verði er ekki sýnt á mynd

Íbúðir lengur að seljast

Aðeins 9,7% íbúða í fjölbýli sem voru til sölu á höfuðborgarsvæðinu um miðjan apríl voru seldar 30 dögum síðar. Ef síðustu jóla og áramót eru undanskilin hefur hlutfallið ekki verið jafn lágt síðan um mitt ár 2020 en þá var framboð íbúða til sölu nokkuð meira en það er nú. Hæst fór hlutfallið í 44% í febrúar 2020, en þá var framboð íbúða í lágmarki en eftirspurnin enn veruleg. Svipaða sögu má segja um sérbyli en 7,4% þeirra sem voru til sölu um miðjan apríl höfðu selst 30 dögum síðar. Söluhraðinn í nágrennasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins virðist vera svipaður um þessar mundir en um 9% af framboði íbúða í fjölbýli og 8% af framboði sérbyla um miðjan apríl var selt 30 dögum síðar. Annars staðar á landsbyggðinni virðist söluhraðinn vera ögn meiri en sveiflurnar eru þó meiri þar.

Hlutfall íbúða til sölu sem seldust á næstu 30 dögum

7 daga hlaupandi meðaltal
05 jún. 2019 - 27 apr. 2023



Heimild: Hagdeild HMS og Fasteignir.is

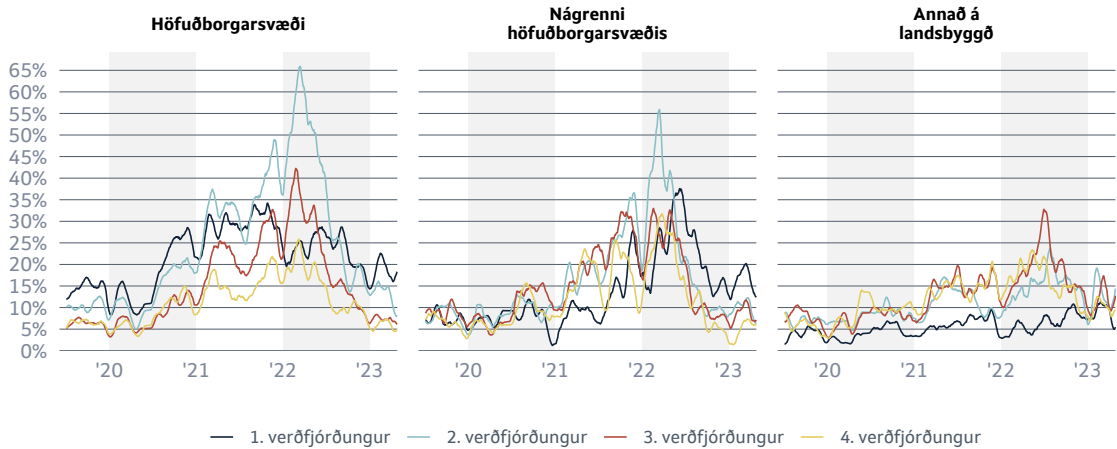
Ef framboði íbúða á hverjum tíma er skipt í fjóra hluta eftir ásettu verði má sjá að 16,3% af íbúðunum í ódýrasta fjórðungnum sem voru til sölu um miðjan apríl höfðu selst 30 dögum síðar en um 9% af íbúðum í næst ódýrasta flokknum og aðeins 4,7% af íbúðum í dýrasta fjórðungnum. Þess má geta að í ódýrasta flokknum eru nú íbúðir með ásett verð 64,9 m.kr. eða minna, annar verðflokkurinn náði upp að 79,9 m.kr. og í dýrasta flokknum voru íbúðir með ásett verð yfir 104,9 m.kr. Í nágrennasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins hafa ódýrustu íbúðirnar selst ögn hægar en dýrustu ögn hraðar.

Athygli vekur að á árinu 2021 og fram til ágúst 2022 seldust íbúðir í næst ódýrasta flokknum hraðast. Í mars í fyrra seldust íbúðir í ódýrasta fjórðungnum hægst af öllum verðflokkum. Mögulega er það til marks um að fjármögnun íbúða hafi verið lítið takmarkandi þáttur í íbúðarkaupum heimila á þeim tíma. Þó ber að hafa í huga að þegar söluhraðinn var hvað mestur, í mars 2022, var fjórðungur íbúða með ásett verð undir 45,9 m.kr. en eins og áður segir eru neðri fjórðungsmörk núna 64,9 m.kr. sem endurspeglar breytta samsetningu íbúða til sölu.

Sama má segja um nágrennasveitarfélög höfuðborgarsvæðisins, nema þar var um lengra tímabil að ræða þar sem ódýrustu íbúðirnar seldust hraðast.

Hlutfall íbúða til sölu sem seldust á næstu 30 dögum

30 daga hlaupandi meðaltal
05 jún. 2019 - 27 apr. 2023



Heimild: Hagdeild HMS og Fasteignir.is

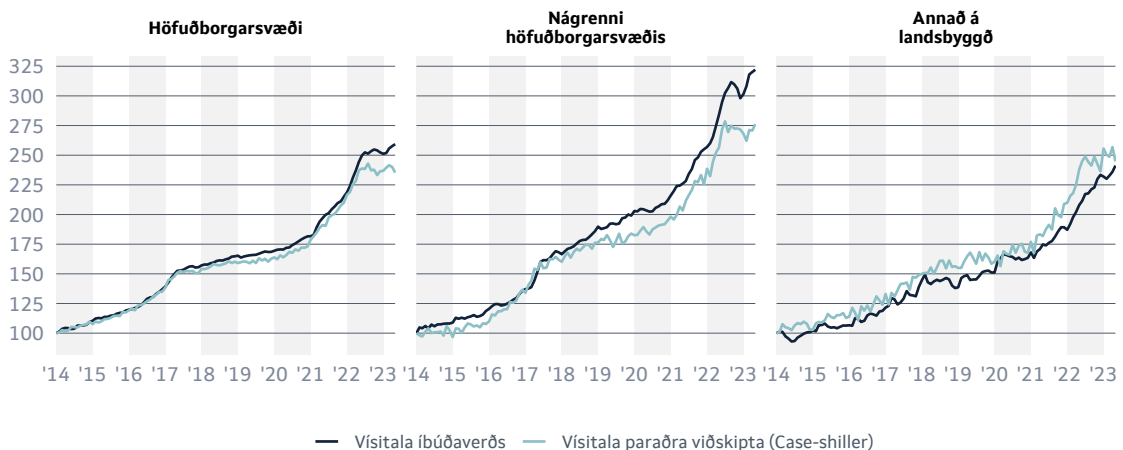
Dregur úr verðhækkunum

Íbúðaverð á höfuðborgarsvæðinu hækkaði um 0,7% milli apríl og maí miðað við vísitölu íbúðaverðs. Þar af hækkaði verð á íbúðum í fjölbýli um 0,3% en verð á sérbýli um 1,9%. Verð á sérbýli hefur nú hækkað um 4,9% á undanförunum 3 mánuðum en það hafði lækkað frá október síðastliðnum fram til febrúar og því er 12 mánaða breyting svipuð fyrir sérbýli og fjölbýli, eða 9,3% og 8,7%.

Vísitala paraðra viðskipta segir hins vegar örlítið aðra sögu um hvernig íbúðaverð á höfuðborgarsvæðinu hefur þróast að undanförunu. Í byrjun síðasta árs voru vísitölurnar tvær nánast á pari en þegar leið á vorið hægði mun meira á hækkun vísitölu paraðra viðskipta heldur en á hinn hefðbundnu vísitölu íbúðaverðs. Frá áramótum hefur vísitala paraðra viðskipta lækkað um 0,4% en vísitala íbúðaverðs hækkað um 3,2%.

Vísitala paraðra viðskipta (Case-Shiller) og vísitala íbúðaverðs

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



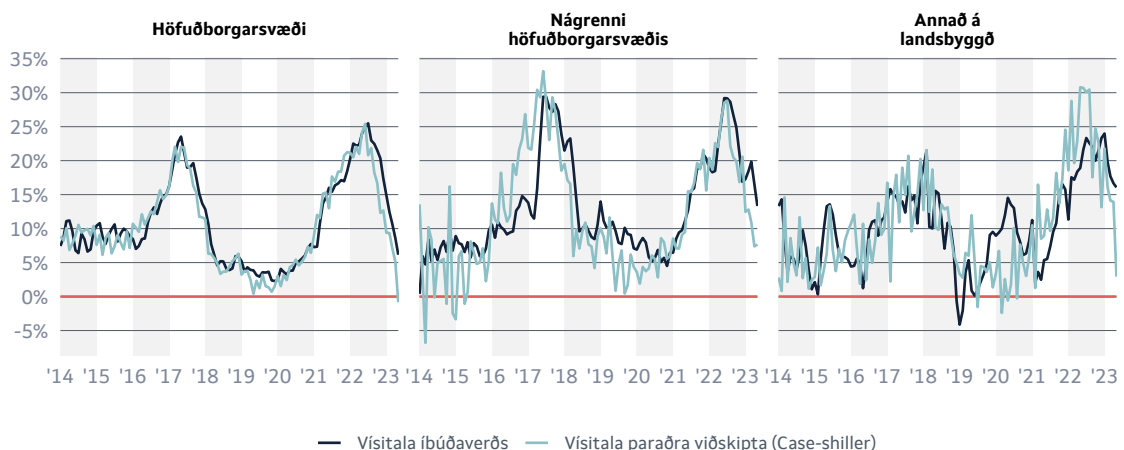
Heimild: Hagdeild HMS

Vísitala paraðra viðskipta horfir eingöngu á endurtekin viðskipti með sömu íbúðir og því hefur það síður áhrif á hana ef að samsetning seldra íbúða breytist. Það gefur að jafnaði betri samanburð yfir tíma en hefur þann ókost að ekki er hægt að horfa á verð nýrra íbúða.

Samkvæmt vísitölu íbúðaverðs hefur fasteignaverð á höfuðborgarsvæðinu hækkað um 6,1% á síðustu 12 mánuðum en miðað við vísitölu paraðra viðskipta hefur það lækkað um 0,6%. Svipaða sögu er að segja um nágrennasveitarfélög höfuðborgarsvæðisins en þar hefur íbúðaverð hækkað um 13,3% miðað við vísitölu íbúðaverðs en aðeins um 7,8% miðað við vísitölu paraðra viðskipta. Meiri sveiflur eru á íbúðaverði annars staðar á landsbyggðinni enda er þar um að ræða nokkur ólík svæði. Þar hefur hækkun á vísitölu paraðra viðskipta þó einnig verið minni en á vísitölu íbúðaverðs.

Vísitala paraðra viðskipta (Case-Shiller) og vísitala íbúðaverðs

12 mánaða breyting
jan. 2014 - maí 2023



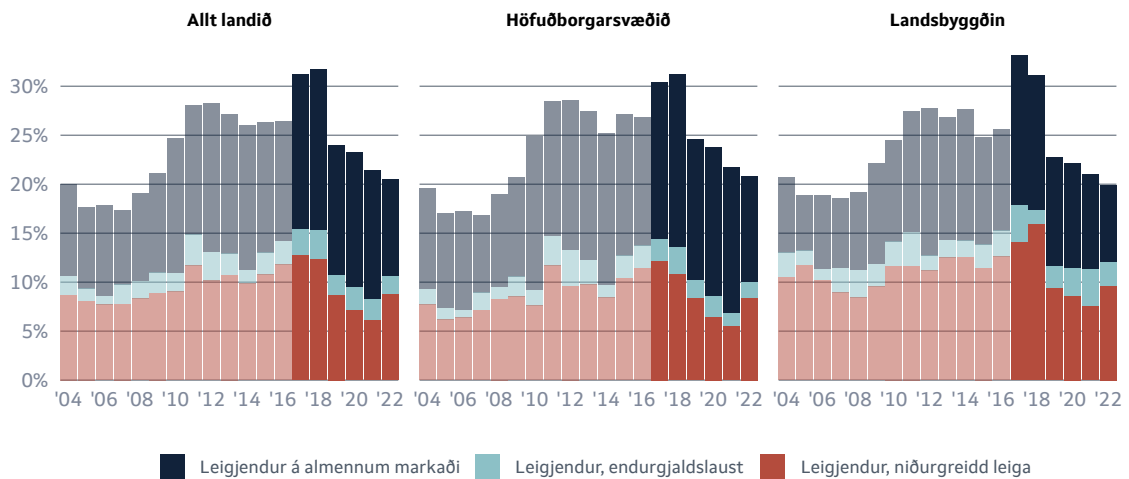
Heimild: Hagdeild HMS

Báðum vísitölunum ber þó saman um það að verð á sérbyli á höfuðborgarsvæðinu hefur hækkað nokkuð undanfarna mánuði eftir að hafa lækkað í haust og að það sé nú svipað og það var síðasta sumar.

Leigumarkaður

Heimilum á leigumarkaði fækkaði hlutfallslega á síðasta ári samkvæmt lífskjararannsókn Hagstofunnar en samkvæmt henni voru þá 20,5% heimila á leigumarkaði samanborið við 21,5% árið áður. Heimilum sem eru með niðurgreidda leigu fjölgaði hins vegar úr 6,1% í 8,8% en það má væntanlega rækja að stórum hluta til þeirra íbúða sem hafa verið byggðar eða keyptar með stofnframlögum. Líklega nær könnunin þó illa til erlendra ríkisborgara en þeim hefur fjölgað mikið undanfarið. Því gæti verið að vanmat á hlutfallslegri stærð leigumarkaðarins sé að aukast.

Hlutfall heimila á leigumarkaði

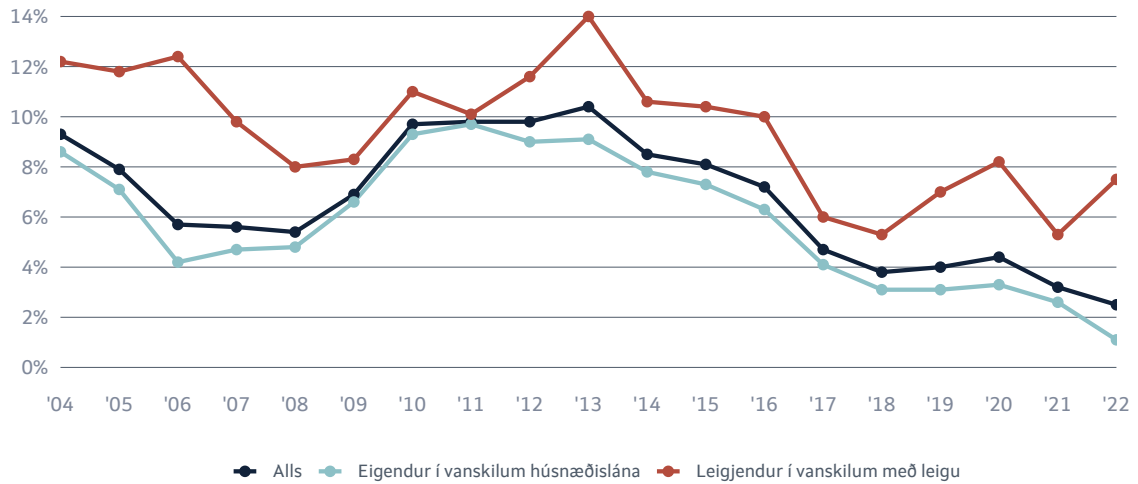


Heimild: Lífskjararannsókn Hagstofu Íslands
Milli 2016 og 2017 er brot í tímaröðinni vegna endurskoðun vögarinnar.
Það er því varasamt að bera saman tölningar fyrir og eftir 2017.

Leigjendum í vanskilum með leigu fjölgaði á síðasta ári í 7,5% úr 5,3% árið 2021. Vanskil voru þó enn minni en þau voru á árunum 2004-2016. Vanskil heimila í eigin húsnæði með húsnæðislán drógust saman úr 2,6% í 1,3%.

Íbúar á heimilum í vanskilum eftir stöðu á húsnæðismarkaði

Hlutfall heimila (%)



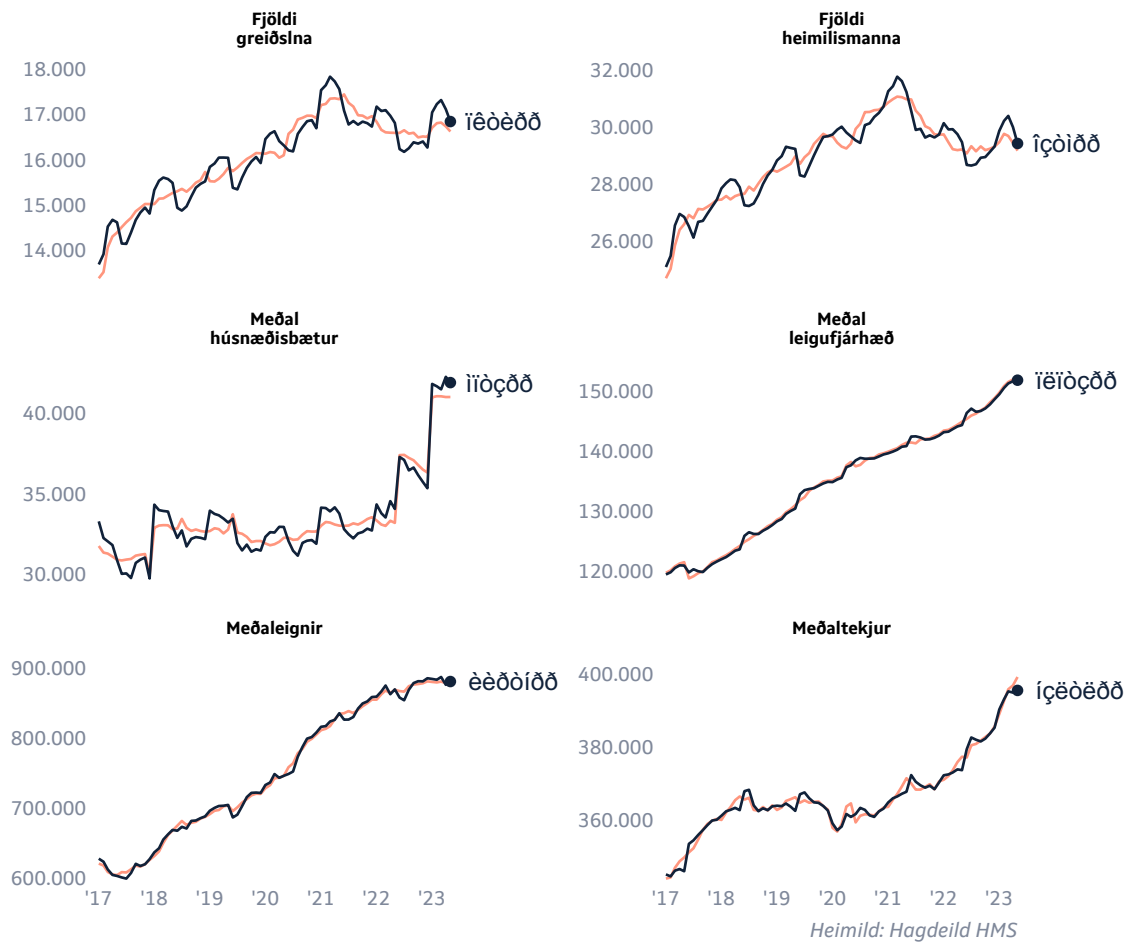
Heimild: Hagstofa Íslands

Lykiltölur húsnæðisbóta

Meðalhúsnæðisbætur voru 41.900 kr. í maí sem er svipað og þær hafa verið frá því þær voru hækkaðar í byrjun árs. Til samanburðar voru meðalhúsnæðisbætur 35.300 kr. í desember. Meðalhúsnæðisbætur voru 27,8% af meðalleigufjárhæð hjá þeim sem þáðu húsnæðisbætur, samanborið við 23,7% í janúar. Meðalleigufjárhæð var 151.900 sem er 38,4% af meðaltekjum en það hlutfall hefur haldist nokkuð stöðugt frá því um mitt ár 2020. Í byrjun árs 2017 var meðalleigufjárhæðin hins vegar aðeins 34,6% af meðaltekjum.

Lykiltölur húsnæðisbóta

jan. 2017 - maí 2023



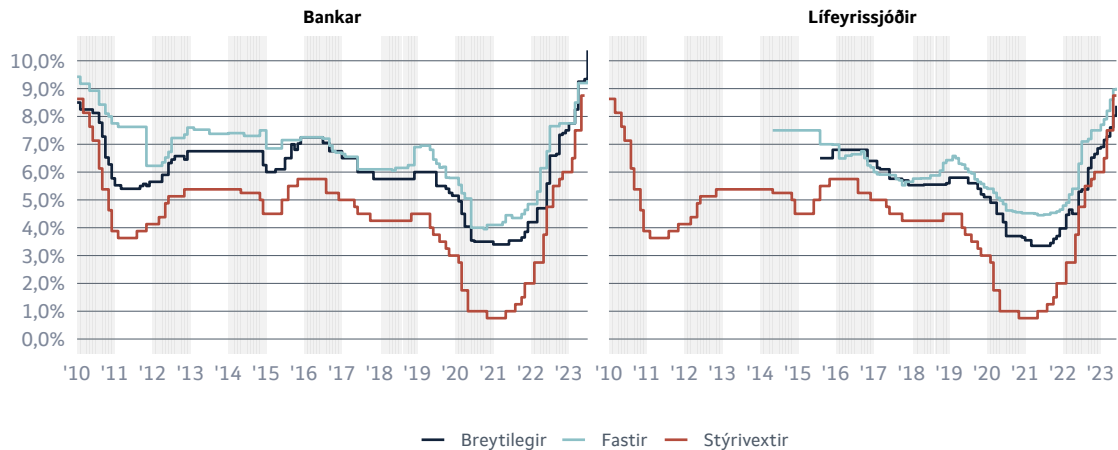
Lánamarkaður

Bankarnir bregðast við stýrivaxtahækkun

Nú þegar bankarnir hafa brugðist við síðustu stýrivaxtahækkun eru breytilegir óverðtryggðir vextir á fyrsta veðrétti hjá þeim nú á bilinu 10,25-10,50%. Svo háir hafa vextir ekki verið frá því að HMS fór að safna gögnum um vexti í ársbyrjun 2010 og mögulega ekki frá því að farið var að bjóða uppá óverðtryggð íbúðalán í einhverjum mæli.⁴

Vaxtakjör á íbúðalánum - Óverðtryggðir vextir

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



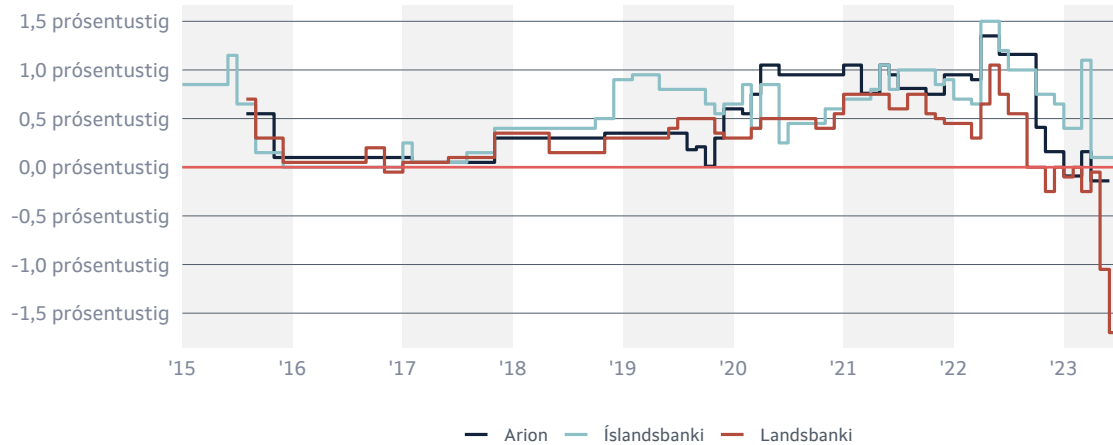
Heimild: Hagdeild HMS

Stóru viðskiptabankarnir þrír bjóða nú upp á lægri fasta óverðtryggða vexti og hjá tveimur bönkunum er munurinn meiri en eitt prósentustig sem endurspeglar sterkar væntingar um að það háa vaxtastig sem nú er muni ekki verða lengi við lýði.

4 Myndin sýnir tölur frá fyrsta virka degi hvers mánaðar. Þar sem bankarnir hafa allir brugðist við síðustu stýrivaxtahækkun er áætlaðar tölur sýndar fyrir júlímánuð en með þeim fyrirvara að vextir gætu breyst. Tölurnar fyrir lífeyrissjóðina ná aðeins til júnímánaðar.

Munur á föstum og breytilegum óverðtryggðum vöxtum*

jan. 2010 - júl. 2023



Heimild: Hagdeild HMS

*Meðalmunur á hagstæðustu föstum vöxtum og hagstæðustu breytilegum vöxtum í boði hjá hverri stofnun. Fjöldi stofnanna sem býður upp á bæði fasta og breytilega vexti er breytilegur.

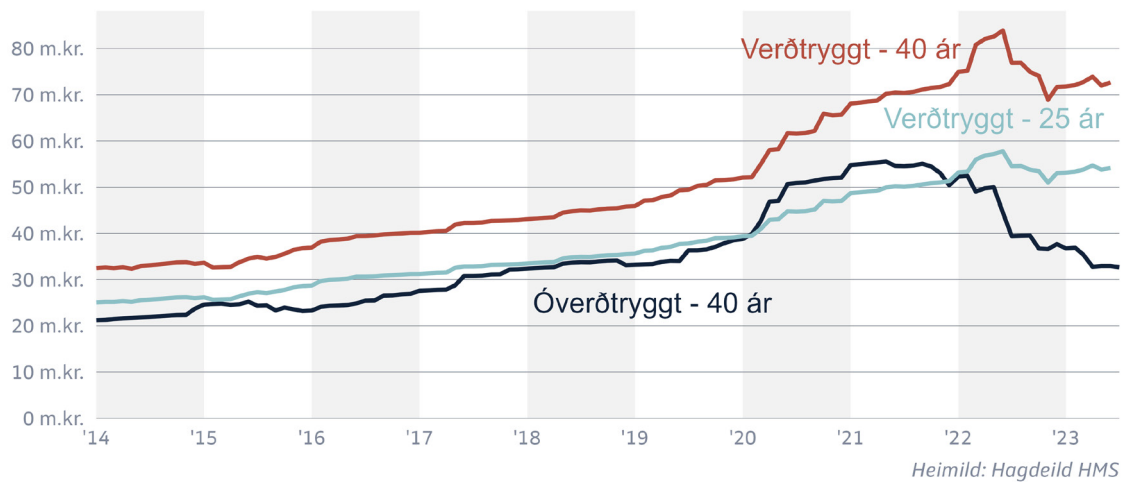
Hækkandi vextir draga úr getu heimila til lántöku vegna þess að sama greiðslubyrði stendur undir lægri lánsfjárhæð en áður. Heimili með greiðslugetu upp á 250.000 kr. getur nú tekið 29,7 m.kr. óverðtryggt lán en hefði getað tekið 66,2 m.kr. lán þegar vextir voru í lágmarki. Á móti kemur að laun hafa hækkað sem eykur greiðslugetuna. Ef greiðslugetan hefði fylgt almennri launaþróun, miðað við launavísitölu hagstofunnar, hefði viðkomandi heimili þá verið með greiðslugetu upp á 210.000 kr. og hefði getað tekið lán að fjárhæð 55,7 m.kr.

Sama heimili gæti staðið undir greiðslubyrði af 73 m.kr. verðtryggðu láni sem er ríflega 160% hærra en hæsta óverðtryggða lán sem það gæti staðið undir.⁵ Í reglum um hámarks-greiðslubyrðarhlutfall er þó miðað við verðtryggð lán sem eru að hámarki til 25 ára en miðað við þannig lán stæði viðkomandi heimili undir 54,3 m.kr. láni. Eins og dökkbláa línan á myndinni hér að neðan sýnir gæti heimili sem er með greiðslugetu sem hefur fylgt almennri launaþróun staðið undir álíka háu óverðtryggðu láni nú og árið 2017. Síðan þá hefur fasteignaverð á höfuðborgarsvæðinu hins vegar hækkað um 70%.

5 Í fyrri skýrslum hefur sambærileg mynd verið birt en þá var ýmist miðað við fasta eða breytilega vexti eftir því hvorir væru lægri. Nú er aðeins miðað við breytilega vexti á fyrsta veðrétti.

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 - júl. 2023



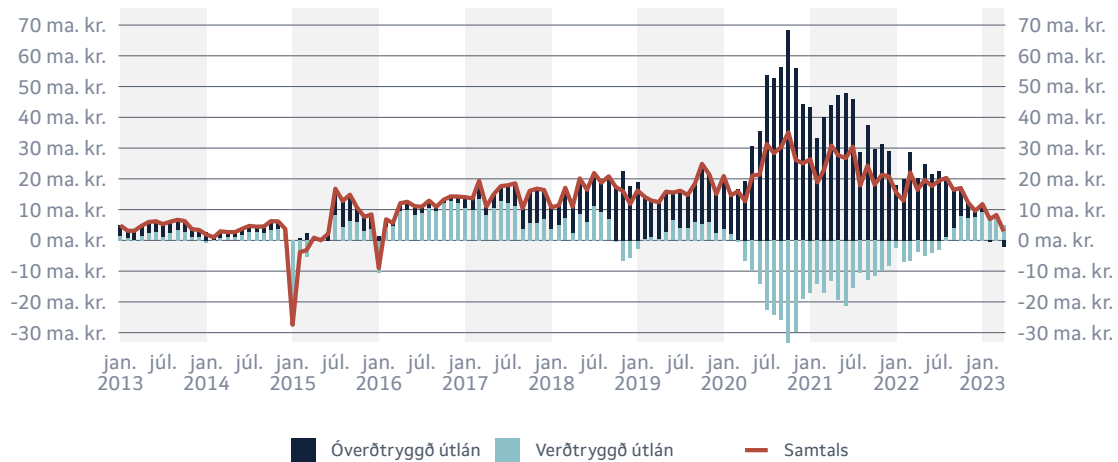
Hrein ný íbúðarlán til heimila halda áfram að dragast saman og námu aðeins 2,9 ma.kr. í apríl miðað við 8,2 ma.kr. í mars. Hrein ný útlán hafa ekki verið svo lítil á núverandi verðlagi síðan í apríl 2014 ef undanskilin eru ársbyrjun 2015 og 2016 þegar leiðréttingin og sér eignarsparnaðarúrræði skekkja myndina. Hrein ný verðtryggð útlán námu 5,0 ma.kr. en óverðtryggð útlán voru neikvæði um 2,0 m.kr. Í febrúar voru hrein ný óverðtryggð útlán neikvæð í fyrsta sinn ef horft er fram hjá leiðréttingunni en þá voru þau aðeins neikvæð um 390 m.kr. og svo voru þau jákvæð í mars um 960 m.kr. Að öllum líkindum er þetta til marks um að heimilin séu farin að færa sig úr óverðtryggðum lánnum yfir í verðtryggð vegna hárra stýrivaxta.

Eins og fram hefur komið í undanförunum mánaðarskýrslum er líklegt að flest heimili haldi sig í óverðtryggðum lánnum enda eru mörg heimili með litlar íbúðalánaskuldbindingar og ráða vel við aukna greiðslubyrði. Skuldsettari heimili geta hins vegar dregið verulega úr greiðslubyrði lána með því að færa sig yfir í verðtryggð lán.

Hrein ný íbúðalán fjármálastofnana til heimila*

Fast verðlag

jan. 2013 - apr. 2023



Heimild: Seðlabanki Íslands og hagdeild HMS

Hrein ný íbúðalán hafa dregist nokkuð meira saman en velta á íbúðamarkaði. Á undanförunum árum hafa hrein ný útlán að jafnaði verið á milli 30 og 45% af veltu en það hlutfall hefur lækkað hratt og mældist 16,5% í apríl miðað við þriggja mánaða meðaltal.⁶ Það gefur til kynna að íbúðakaup séu í minna mæli fjármöggnuð með lántöku en áður.

Hrein ný íbúðalán á hvern kaupsamning

Hrein ný útlán síðustu 3ja mánaða sem hlutfall af fjölda kaupsamninga síðustu 3ja mánaða*



Heimild: Seðlabanki Íslands og hagdeild HMS

*Aðeins tekið til kaupsamninga þar sem einstaklingar voru kaupendur en ekki lögaðilar

6 Velta er skilgreind sem samtala kaupverðs í öllum kaupsamningum um íbúðarhúsnæði. Hér er þó aðeins horft til veltu kaupsamninga þar sem kaupandi er einstaklingur eða einstaklingar fremur en lögaðilar enda ná lánatölur eingöngu til heimila. Um er að ræða vegið meðaltal, þ.e. hrein ný íbúðarlán síðustu þriggja mánaða sem hlutfall af veltu síðustu þriggja mánaða.



Útgefandi:

Hagdeild HMS / hagdeild@hms.is

Útgáfudagur:

29. júní 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.