

Júlí 2023

Húsnæðis- markaðurinn

- Mánaðarskýrsla



Fasteignamarkaður

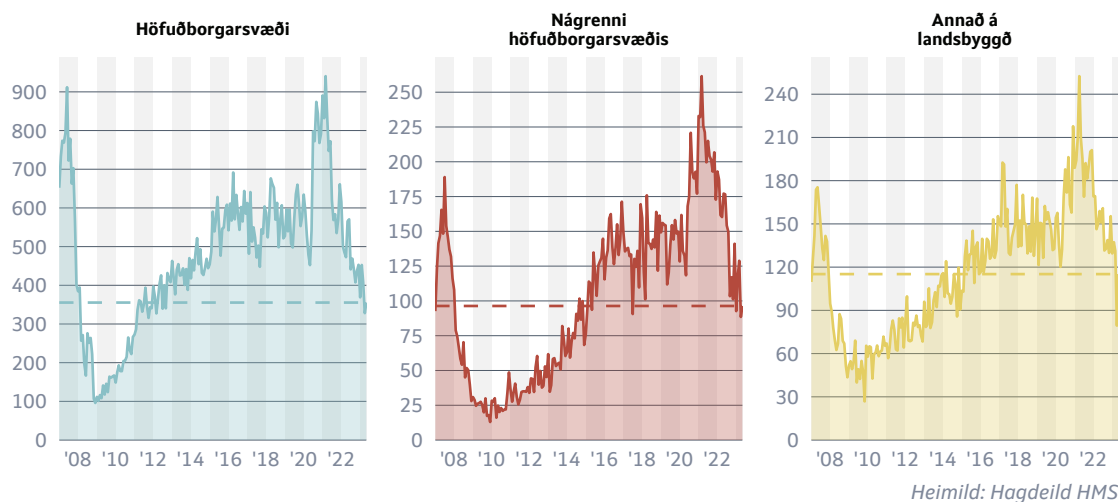
Fasteignaviðskipti enn lítil

Kaupsamningum um íbúðarhúsnæði fjölgaði lítilega í maí frá fyrri mánuði miðað við árstíðaleiðréttar tölur. Á höfuðborgarsvæðinu voru viðskiptin 356 talsins samanborið við 328 í apríl, þetta er svipaður fjöldi og var árið 2012. Í nágrennasveitarfélögum þess voru þau 95 miðað við 88 í apríl og annars staðar á landinu voru þau 114 samanborið við 79 í apríl.

Árstíðaleiðréttur fjöldi útgefina kaupsamninga á mánuði

Brotna línan sýnir fjöldann í maí sl.

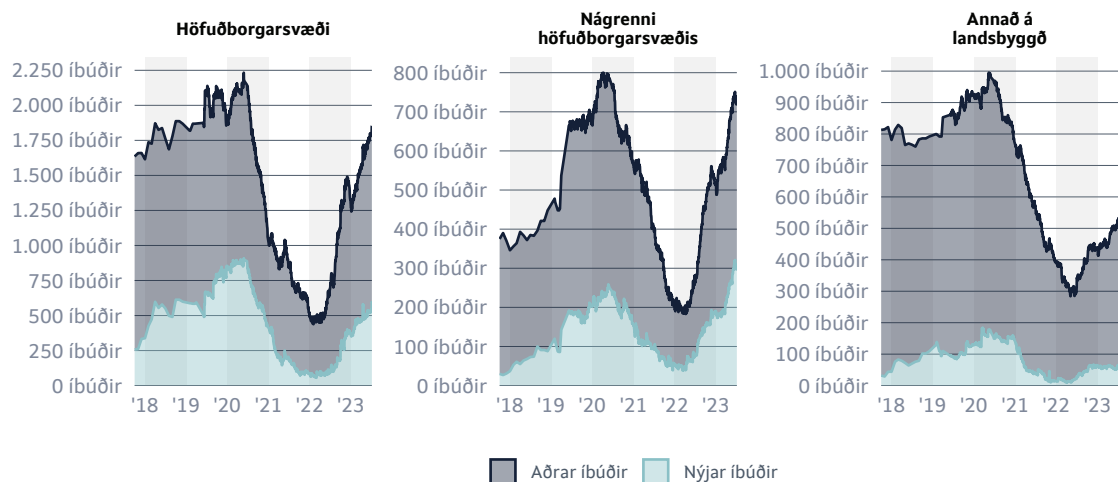
jan. 2007 - maí 2023



Íbúðum til sölu á höfuðborgarsvæðinu heldur áfram að fjölga og eru nú um 1.850. Þar eru um 600 nýjar en aðrar íbúðir um 1.250 og nálgast þann fjölda sem var til sölu fyrir faraldur.

Fjöldi auglýstra eigna

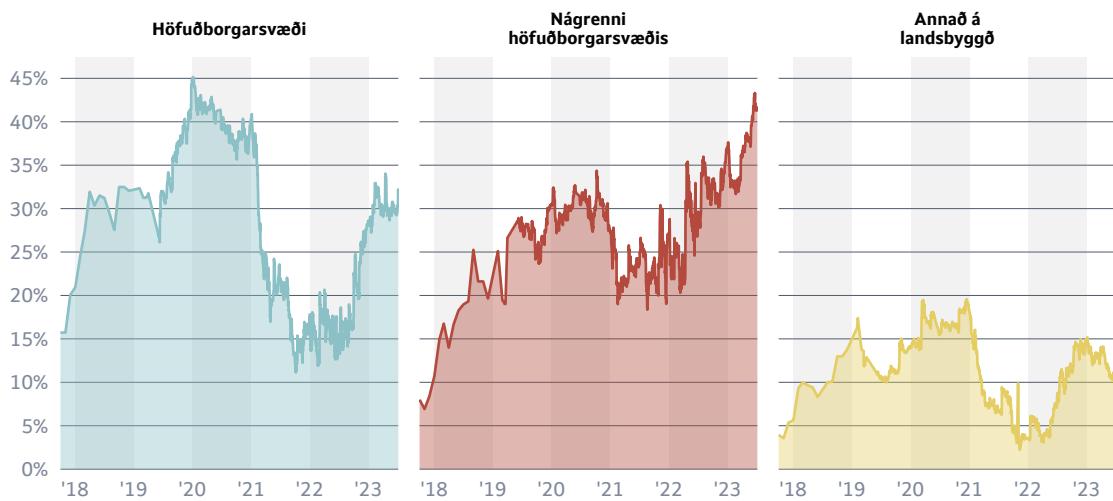
01. okt. 2017 - 05. júl. 2023



Hlutdeild nýrra íbúða í framboðinu hefur verið nokkuð stöðugt á árinu eða í kringum 30%. Framboð sérbyla hefur aukist meira en framboð íbúða í fjölbýli að undanfögnu sem stafar líklega af því að hægst hefur meira á sölu dýrari íbúða en á þeim ódýrari. Í nágrennasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins eru um 730 íbúðir til sölu sem er svipað og var fyrir mánuði síðan en annars staðar á landsbyggðinni eru um 540 íbúðir til sölu samanborið við 500 í byrjun júní.

Hlutdeild nýrra íbúða í framboði

01. okt. 2017 - 05. júl. 2023

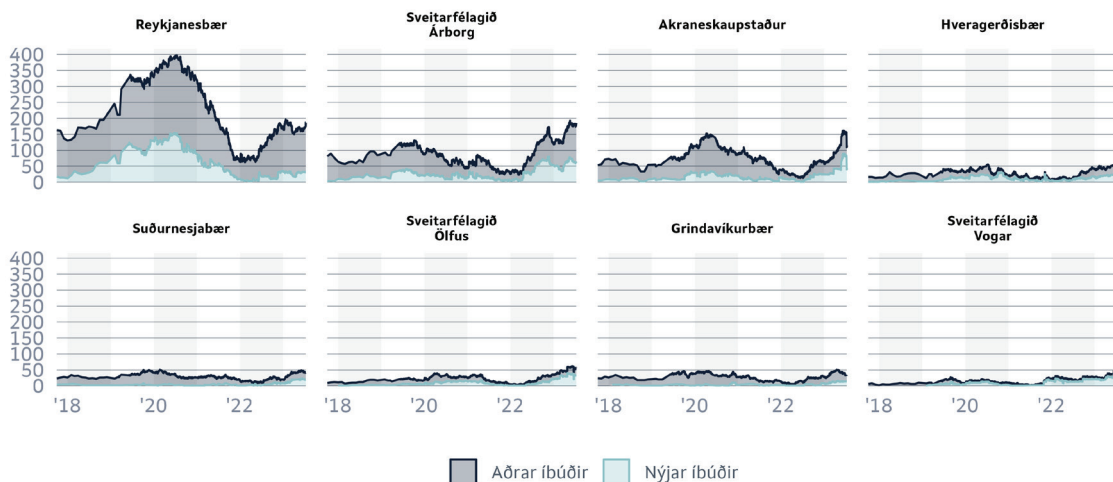


Heimild: Fasteignir.is og hagdeild HMS

Sé litið sérstaklega til nágrennis höfuðborgarsvæðisins sést að framboð íbúða hefur aukist mikið víðast hvar. Framboðið er alls staðar orðið meira en fyrir faraldur nema í Reykjanesbæ. Á Akranesi, í Vogum og Ölfusi er áberandi stór hluti aukins framboðs nýjar íbúðir.

Fjöldi auglýstra eigna

01. okt. 2017 - 14. júl. 2023



Heimild: Fasteignir.is og hagdeild HMS

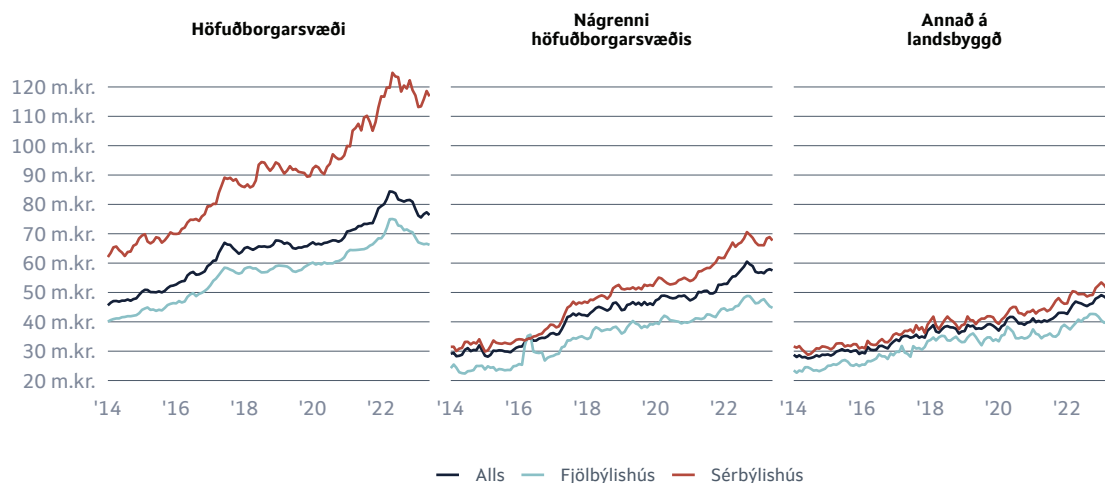
Meðalkaupverð íbúða stöðugt

Meðalkaupverð íbúða á höfuðborgarsvæðinu var 75,8 m.kr. í júní miðað við þriggja mánaða meðaltal og hefur það verið nokkuð stöðugt frá því í apríl í fyrra. Meðalkaupverð íbúða í fjölbýli var 65,8 m.kr. en 116 m.kr. fyrir sérbýli. Í nágrennasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins var meðalkaupverðið 57,1 m.kr. og annars staðar á landsbyggðinni var það 45,9 m.kr.

Meðalkaupverð íbúða á verðlagi júní 2023

Þriggja mánaða meðaltal

jan. 2014 - jún. 2023



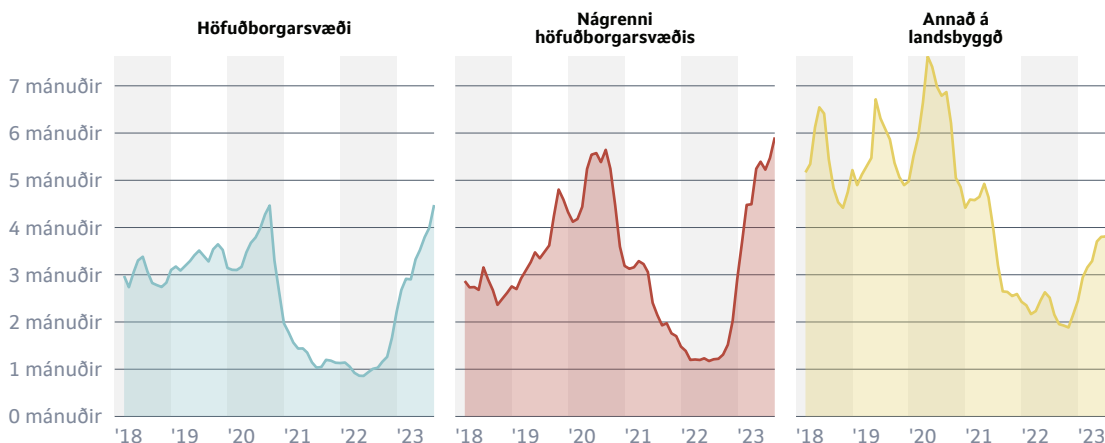
Birgðatími lengist á höfuðborgarsvæðinu en styttest á landsbyggðinni

Birgðatími, þ.e. sá tími sem tekur að selja þær íbúðir sem eru til sölu ef seldar eru jafnmargar íbúðir og seldust mánuðinn áður heldur áfram að lengjast. Hann mældist 4,5 mánuðir á höfuðborgarsvæðinu í júní miðað við þriggja mánaða meðaltal. Í nágrennasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins er birgðatíminn kominn í 5,9 mánuði. Á báðum framantöldum svæðum hefur hann ekki mælst svo langur áður. Birgðatíminn er hins vegar styttri annars staðar á landinu, 4,0 mánuðir og styttest lítillaga frá því í maí.

Birgðatími

Fjöldi mánaða sem tekur að selja núverandi framboð* - 3ja mánaða meðaltal

okt. 2017 - jún. 2023



Heimild: Hagdeild HMS, Fasteignir.is og Þjóðskrá Íslands

*Fjöldi íbúða til sölu sem hlutfall af seldum í mánuðinum á undan

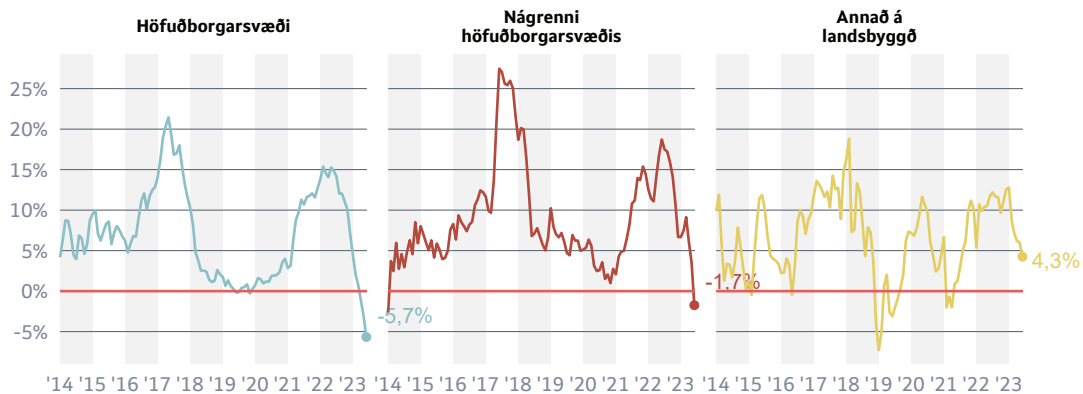
Raunverð íbúða heldur áfram að lækka

Vísitala íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu lækkaði um 1,1% í júní. Lækkun á fjölbýli og sérþýli var rétt um 1%. Í nágrenni höfuðborgarsvæðisins lækkaði verð um 2,1% og annars staðar á landsbyggðinni um 0,5%.

Síðustu 12 mánuði hefur raunverð íbúða á höfuðborgarsvæðinu lækkað um 5,7% miðað við vísitölu neysluverðs. Í nágrenni höfuðborgarsvæðisins mælist nú raunverðslækkun á síðustu 12 mánuðum í fyrsta skipti síðan 2014. Annars staðar á landsbyggðinni hefur raunverð hækkað síðustu 12 mánuði en þar var hækkunin nokkuð minni á árunum 2020-2022 en á höfuðborgarsvæðinu og í nágrenni þess.

Vísitala íbúðaverðs á föstu verðlagi*

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

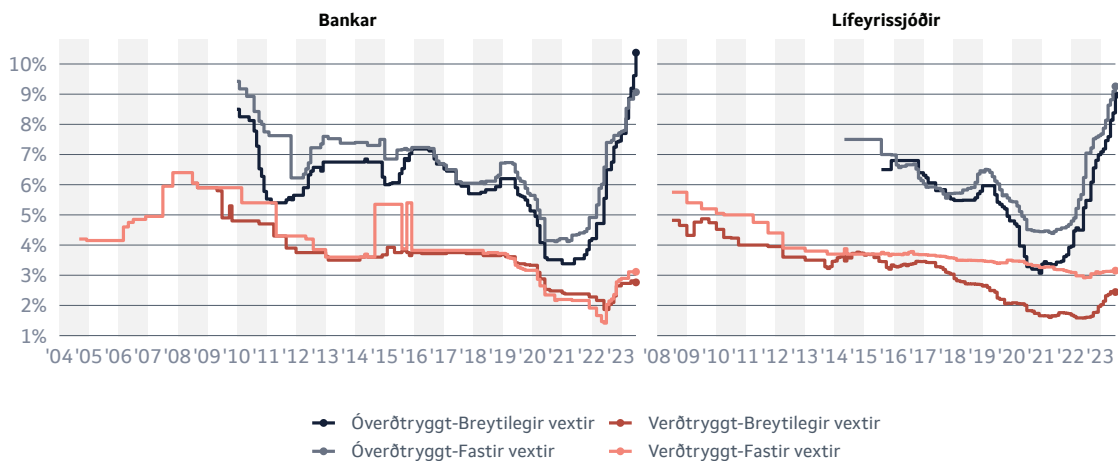
Lánamarkaður

Raunvextir á verðtryggðum og óverðtryggðum lánum að verða sambærilegir

Verðtryggðir vextir hafa hækkað verulega frá því þeir voru lágstir og hafa breytilegir vextir hjá bönkum nú t.d. hækkað úr um 1,5% í tæplega 3%. Sveiflur á verðtryggðum vöxtum hjá lífeyrissjóðum hafa verið minni en hjá bönkunum. Breytilegir verðtryggðir vextir lífeyrissjóða hafa þó hækkað umtalsvert. Samhliða hækking stýrivaxta hafa óverðtryggðir vextir hækkað enn meira og eru breytilegir óverðtryggðir vextir á íbúðalánum bankanna nú komnir yfir 10%.

Samanburður á föstum og breytilegum vöxtum*

sep. 2004 - júl. 2023



Heimild: Hagdeild HMS

*Meðaltal af lágstu vöxtum hvers stofnunar

Síðustu mánuði hefur heldur dregið úr verðbólgu og hafa raunvextir á óverðtryggðum lánum því hækkað hraðar en sem nemur nafnverðshækkunum vaxta. Miðað við verðbólgu 6 mánuði aftur í tímann hafa raunvextir óverðtryggðra lána verið að sveiflast í kring um núllið. Sé horft fram í tímann og framreiknað miðað við spár um verðbólgu blasir við nokkuð önnur mynd. Þá hafa raunvextir verið á nokkuð hraðri uppleið frá fyrri hluta árs 2022 er þeir náðu lágmarki og eru nú farnir að nálgast raunvexti á verðtryggðum lánum.

Raunvextir*

Samanburður á verðtryggðum og óverðtryggðum vöxtum banka
sep. 2004 - júl. 2023



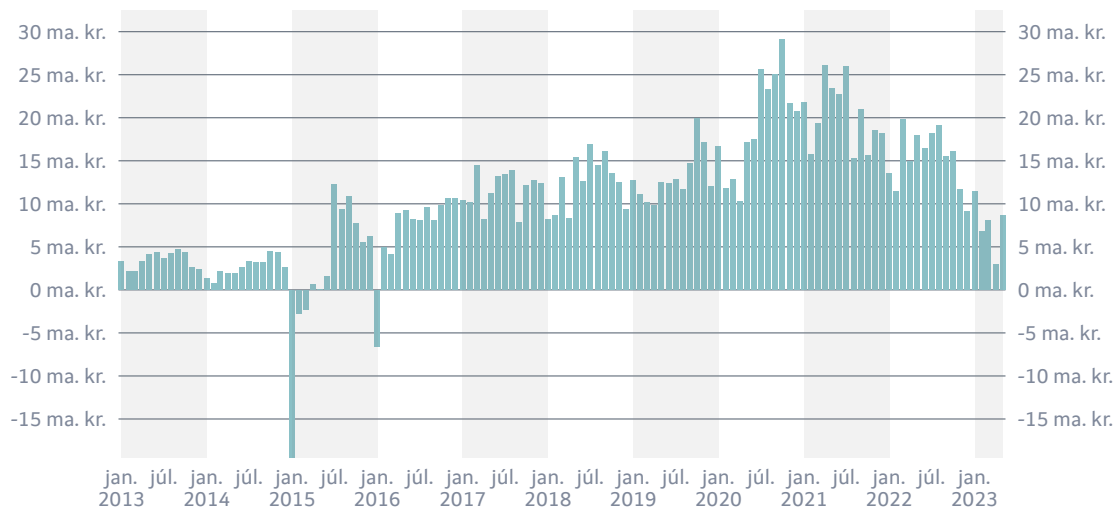
Heimild: Hagdeild HMS
*6 mánaða veldismeðaltal vaxta. Raunvextir óverðtryggðra vaxta eru vextir leiðréttir fyrir verðbólgu. Græna línan sýnir veldismeðaltalvaxta næstu 6 mánaða leiðrétt fyrir verðbólgu fram í tímann. Brotna línan miðar við verðbólguþá Seðlabankans.

Íbúðalán dragast saman

Eins og fjallað hefur verið um í síðustu mánaðarskýrslum hafa hrein ný íbúðalán til heimila verið að dragast saman. Í maí jukust þau hins vegar nokkuð frá fyrri mánuðum og hafa ekki verið meiri síðan í janúar sl. Aukningin er öll í verðtryggðum lánum og voru hrein ný óverðtryggð útlán enn neikvæð. Hrein ný útlán eru þó ekki nema um þriðjungur af því sem mest var í faraldrinum.

Hrein ný íbúðalán fjármálastofnana til heimila*

jan. 2013 - maí 2023

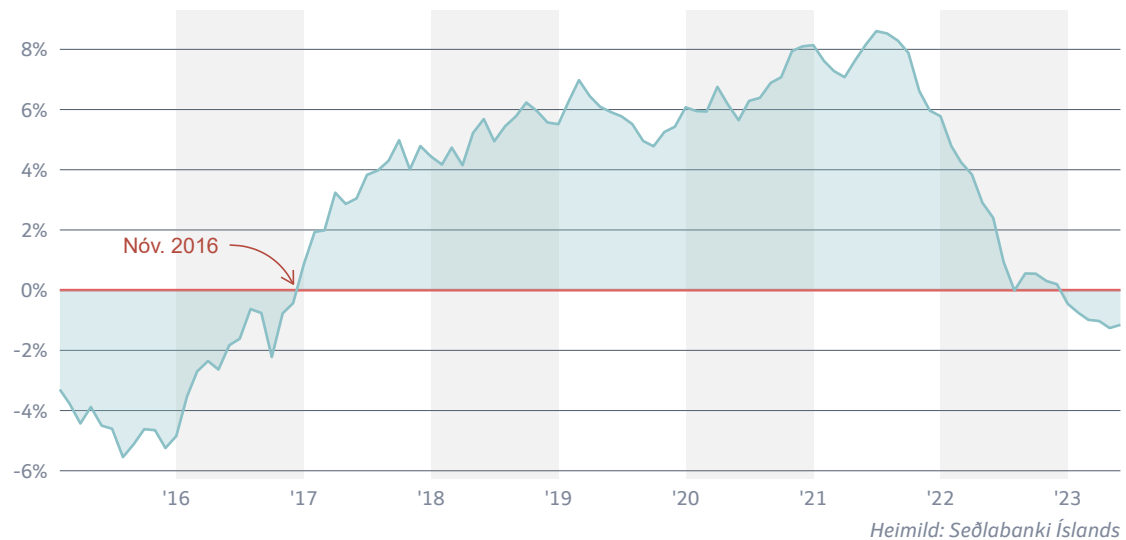


Heimild: Seðlabanki Íslands og hagdeild HMS

Útistandandi lán halda áfram að dragast saman að raunvirði. Að hluta til stafar það af litlum nýjum útlánum en einnig hafa raunvextir á óverðtryggðum lánum verið neikvæðir undirfarið. Hækkandi vextir á lánum með breytilegum vöxtum gætu einnig stuðlað að sparnaði heimila í formi aukinna upp- og umframgreiðslna íbúðalána.

12 mánaða breyting útstandandi íbúðalána að raunvirði

jan. 2015 - maí 2023

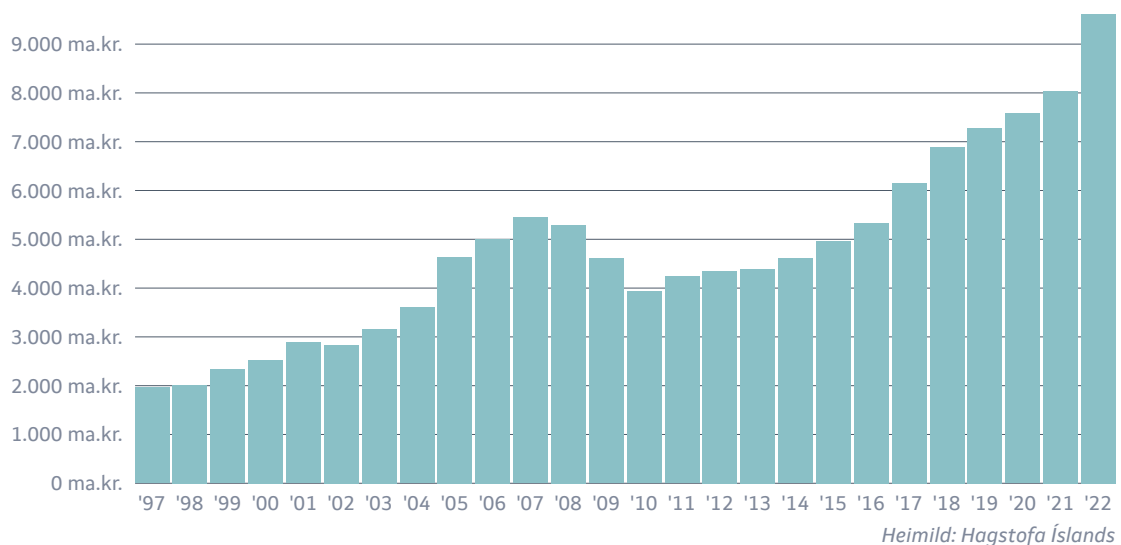


Veðsetningarhlutfall heimila hefur aldrei verið lægra

Verðmæti fasteigna íslenskra heimila var um 8,8 milljarðar í lok árs 2022 á núverandi verðlagi og jókst um rúmlega 15% milli ára að raunverði. Hækkunina má fyrst og fremst rekja til hækkunar á fasteignamatni en einnig vegna nýrra eigna. Raunverðmæti fasteigna hækkaði álíka mikið árið 2017. Mesta verðmætaaukning á einu ári varð árið 2005 en á árunum 2004-2005 hækkuðu íbúðir mikið í verði í kjölfar hækkaðra láns hlutfalla og hagstæðari kjara á íbúðalánnum.

Fasteignir í eigu heimila skv. skattframtölum á núverandi verðlagi

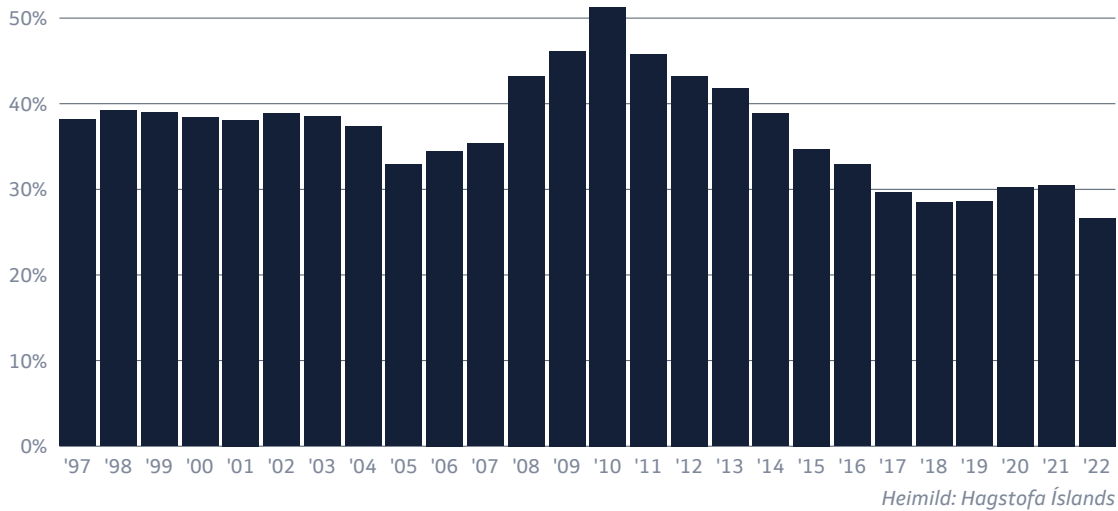
1997 - 2022



Samhliða hækkandi fasteignaverði hefur eiginfjárstaða heimila batnað og eru íbúðalán heimila nú um 27% af verðmæti fasteigna í þeirra eigu. Er þetta lægsta veðsetningarhlutfall sem mælt hefur í þann aldarfjórðung sem tölurnar ná til.

Meðalveðsetningarhlutfall heimila

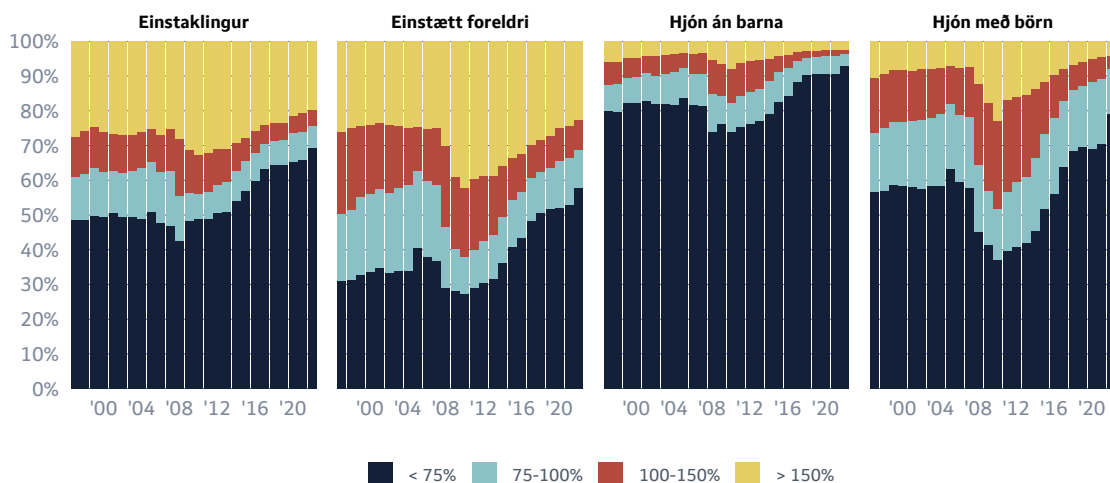
Íbúðalán sem hlutfall af fasteignum heimila
1997 - 2022



Tölur um dreifingu skulda segja svipaða sögu. Æ fleiri skulda innan við 75% af heildareignum. Skuldastaða barnlausra hjóna er sýnu best en 93% þeirra skulda minna en 75% af eignum. Hér skiptir aldursamsetning hópanna máli, barnlaus hjón eru að jafnaði eldri en þau sem eru með börn. Lökust er staða einstæðra foreldra þar sem 58% skulda innan við 75% af eignum samkvæmt skattframtali. Mest breyting verður hins vegar á skuldahlutfalli hjóna með börn en í þeim hópi skulda nú 79% minna en 75% af eignum samanborið við 70% árið áður. Eðlilegt er að hröð hækkun fasteignaverðs hafi mest áhrif á skuldahlutfall þessa hóps, sem iðulega býr í tiltölulega dýru húsnæði, en skuldar að sama skapi töluvert.

Hlutfall skulda af eignum eftir fjölskyldugerð

1997 - 2022

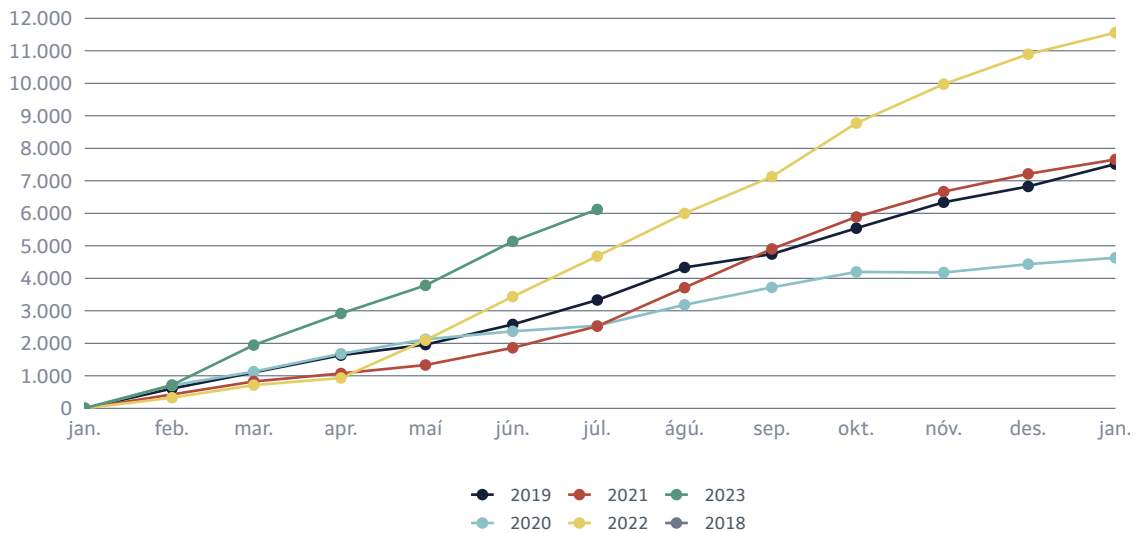


Byggingamarkaður

Verða íbúar 400 þúsund í árslok 2023?

Íbúar Íslands voru 393.955 samkvæmt þjóðskrá 1. júlí 2023 og fjölgaði um 984 á milli mánaða.¹ Fjölgunin það sem af er ári er meiri en á sama tíma árið 2022. Vert er að benda á að í maí í fyrra herti mjög á fjölguninni. Fjölgunin síðustu 3 mánuði er ívið minni en hún var sömu mánuði í fyrra. Eins og þróunin í fyrra sýnir er erfitt að spá fyrir um fólksfjölda sem að mestu er drifinn áfram af aðflutningi fólks. Ef fjölgun verður áfram í sambærilegum takti það sem eftir er árs má búast við að íbúum landsins fjölgi svipað mikið og árið 2022 og gætu þá orðið um fjögur hundruð þúsund í lok ársins.

Fjölgun íbúa innan árs

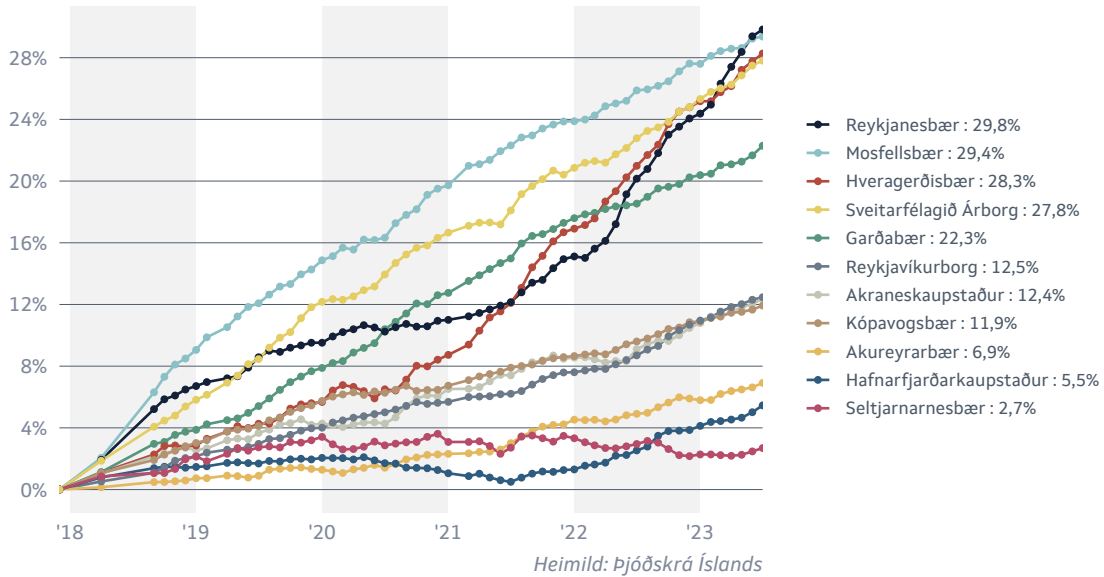


Heimild: Þjóðskrá Íslands

Þróun íbúafjölda hefur verið nokkuð misjöfn eftir sveitarfélögum ef horft er aftur til ársins 2017. Af stærri þéttbýlisstöðum er fjölgunin mest í Reykjanesbæ, Mosfellsbæ, Hveragerðisbæ og Árborg. Í Mosfellsbæ og Árborg fjölgaði nokkuð jafnt og þétt á tímabilinu en í Hveragerðisbæ herti á fjölguninni um mitt ár 2020 og í Reykjanesbæ herti á fjölguninni um mitt ár 2021 og enn frekar vorið 2022.

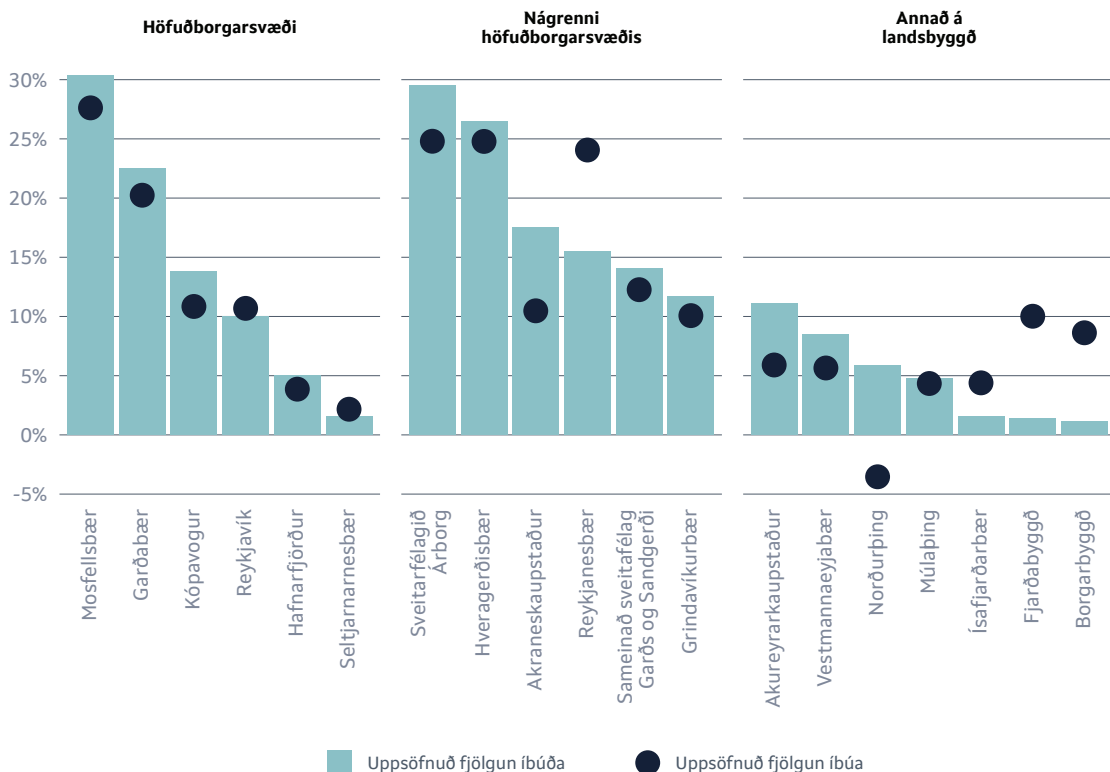
1 Rétt er að geta þess að megintilgangur skráningar í þjóðskrá er ekki íbúatalning og fullvíst er að um oftalningu sé að ræða. Miðað við síðasta manntal Hagstofunnar nam ofmat íbúafjölda um 10 þúsund manns.

Fjölgun íbúa frá 1. des. 2017 (%)



Áhugavert er að bera saman uppbyggingu íbúða og fjölgun íbúa. Vegna lýðfræðilegrar þróunar má búast við að íbúðum þurfi að fjölga ívið meira en íbúum. Þetta er enda raunin í flestum stærri sveitarfélögum. Þó eru nokkur sem skera sig úr. Í Reykjanesbæ hefur íbúum fjölgað um nærri fjórðung á sama tíma og íbúðum hefur ekki fjölgað nema um það bil 15%. Að einhverju leyti getur verið um að ræða ranga skráningu lögheimils fólks sem skráð er í Reykjanesbæ við komu til landsins en tilkynnir ekki flutning þegar það fer annað. Þá vekur athygli fjölgun íbúða á Akranesi umfram fólksfjölgun en þar hefur, eins og bent var á framfar í skýrslunni, aukist töluvert framboð nýrra íbúða á síðustu misserum.

Fjölgun íbúa og íbúða frá 2017





Útgefandi:

Hagdeild HMS / hagdeild@hms.is

Útgáfudagur:

20. júlí 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.