

Október 2023

Húsnæðis- markaðurinn

- Mánaðarskýrsla



Fasteignamarkaður

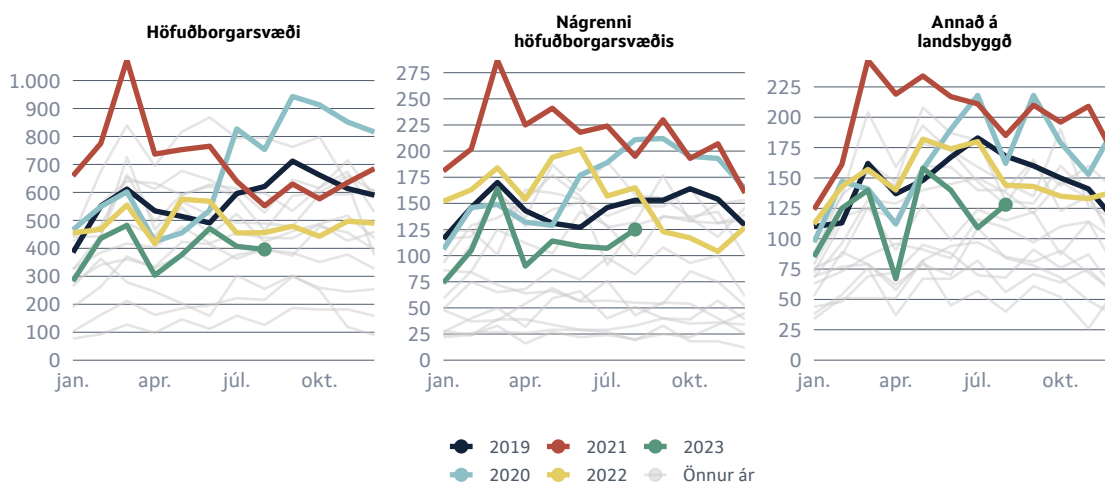
Umsvif breytast lítið milli mánaða

Samkvæmt gögnum HMS voru gefnir út 649 kaupsamningar um íbúðarhúsnæði í ágúst sem gera 675 samninga þegar leiðrétt hefur verið fyrir reglubundnum árstíðasveiflum en talan gæti hækkað eftir því sem þinglýsingum vindur fram¹. Umsvifin nú á fasteignamarkaðnum eru álíka og í upphafi árs 2015. Kaupsamningum fjölgar um 8% milli mánaða sé miðað við árstíðaleiðréttar tölur.

Fjölda kaupsamninga á höfuðborgarsvæðinu voru 396 í ágústmánuði, í nágrennasveitarfélögum þess² var fjöldinn 125 og annars staðar á landinu voru 128 samningum um íbúðarhúsnæði þinglýst. Samningum hefur fækkað um 47% á höfuðborgarsvæðinu, 50% í nágrenni þess og 41% annars staðar á landinu sé horft til fyrstu átta mánaða þessa árs og sá fjöldi borin saman við sama tímabil árið 2021 þegar umsvif á fasteignamarkaði voru í sögulega hæstu hæðum.

Fjöldi útgefna kaupsamninga á mánuði

jan. 2007 - ágú. 2023



Heimild: Hagdeild HMS

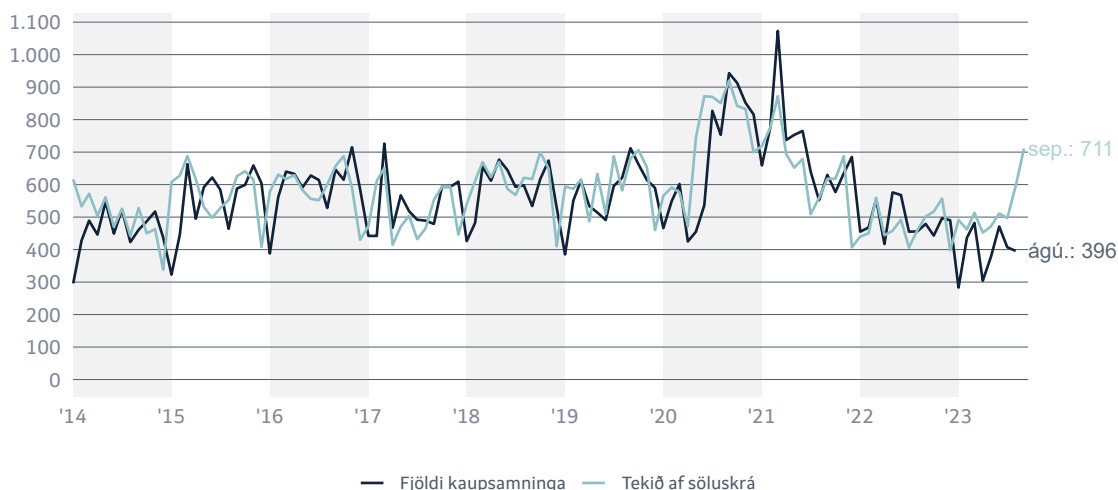
1 Þar sem um þinglýsta samninga með útgáfudag í ágúst er að ræða, getur fjöldinn orðið meiri eftir því sem fleiri samningum með útgáfudag í ágúst er þinglýst síðar meir en þó ólíklegt að það muni breyta heildarmyndinni verulega.

2 Eftirfarandi sveitarfélög mynda nágrenni höfuðborgarsvæðisins: Reykjanesbær, Akraneskaupstaður, Suðurnesjabær, Grindavíkurbær, Sveitarfélagið Vogar, Sveitarfélagið Árborg, Sveitarfélagið Ölfus og Hveragerðisbær.

Umsvif eiga það til að aukast á haustin og útlit er fyrir að fjöldi viðskipta sé að aukast en fjöldi íbúða sem teknar voru úr sölu jókst um 40% milli júlí- og septembermánaðar. Samkvæmt skammtímavísi hagdeildar³ voru 717 fasteignir teknar úr sölu á höfuðborgarsvæðinu í september sem er um 43% aukning frá því sem var í september í fyrra þegar 502 fasteignir voru teknar úr sölu. Skammtímavísir hagdeildar HMS hefur haft mjög góða fylgni við raunfjölda útgefna kaupsamninga og má sjá samanburð á mælikvarðanum á myndinni hér að neðan við fjölda útgefna kaupsamninga í hverjum mánuði. Fylgnin er sérstaklega góð við fjöldann í næsta mánuði á eftir. Það er vegna þess tíma sem tekur að ganga frá samningum vegna kaupa. Miðað við þann fjölda íbúða sem teknar voru úr birtingu á fasteignir.is má því búast við að fjöldi viðskipta í september og október verði meiri en var í ágúst mánuði. Sé auglýsing tekin úr birtingu merkir það yfirleitt að viðkomandi íbúð sé komin í söluferli, en einnig getur það verið vegna þess að eigandi íbúðar hættir við að selja hana.

Fjöldi kaupsamninga og fjöldi íbúða tekinn af söluskrá á höfuðborgarsvæðinu

jan. 2014 - sep. 2023



Heimild: Hagdeild HMS og Fasteignir.is

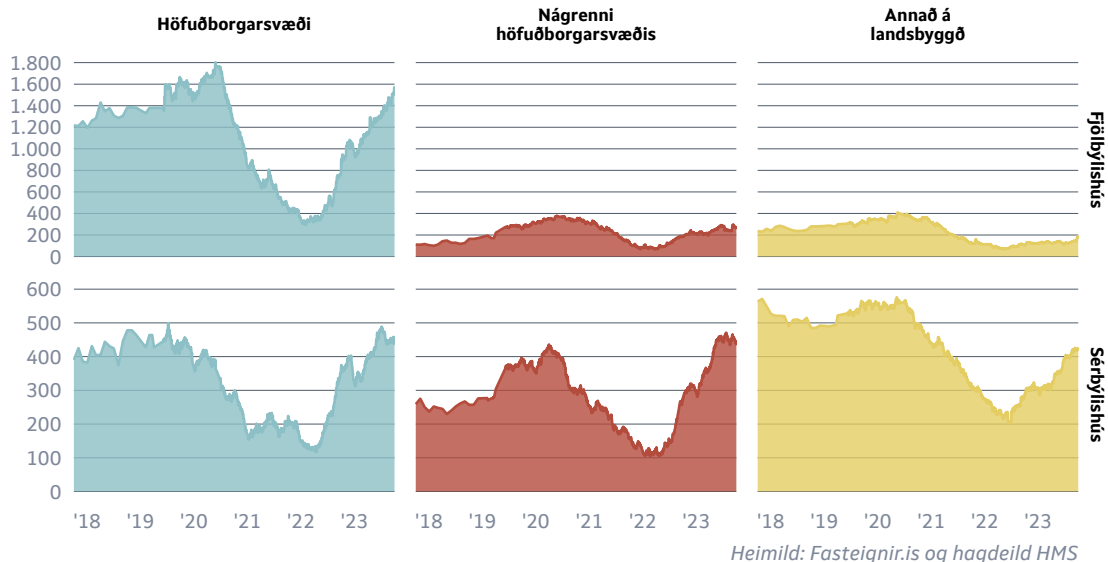
Nú eru 3.389 íbúðir til sölu og þeim heldur áfram að fjölga. Á höfuðborgarsvæðinu eru 2.040 íbúðir til sölu þar af 438 sérbýli, í nágrenni höfuðborgarinnar er 721 íbúð til sölu þar af 451 sérbýli og annars staðar á landinu eru 628 íbúðir til sölu þar af 421 sérbýli.

Í nágrennasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins hefur framboð íbúða aukist mest í Reykjanesbæ, Árborg og á Akranesi. Munurinn er þó einkum sá að stór hluti fjölgunarinnar í Árborg og á Akranesi er til kominn vegna nýrra íbúða en þeim hefur aðeins fjölgað lítillega í Reykjanesbæ. Þá hefur hlutdeild nýrra íbúða í framboðinu einnig vaxið á árinu í Vogum og á Ölfusi en hins vegar er framboð íbúða þar óverulegt.

3 Mælikvarðinn mælir hversu margar íbúðir eru teknar úr sölu á hverjum tíma af fasteignir.is.

Þess má geta að tölur um framboð byggja á auglýsingum frá auglýsingavefnum fasteignir.is. Þó nokkur fjöldi íbúða sem eru auglýstar til sölu eru merktar sem „seldar með fyrirvara um fjármögnun“ og standa því ekki til boða nema ef fjármögnun bregst. Ofangreindar tölur fela því að einhverju leyti í sér ofmat á raunverulegu framboði íbúða til sölu.

Fjöldi auglýstra eigna

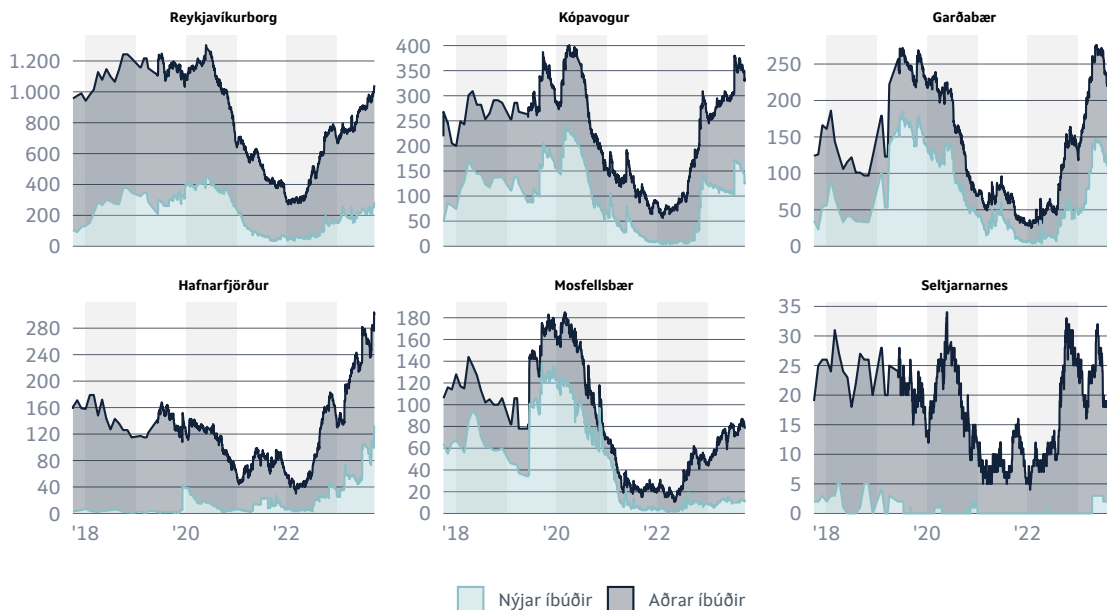


Á höfuðborgarsvæðinu er hæst hlutfall nýrra eigna í sölu í Garðabæ eða 54% næsthæst er hlutfallið í Hafnarfirði eða 44%. Hlutfallið er 38% í Kópavogi og 27% í Reykjavík. Ný talning HMS á íbúðum í byggingu dregur upp sömu mynd en þar kemur fram að 777 íbúðir teljast á framvindustigi⁴ 7 en þar eru íbúðir sem teljast fullbúnar en hafa ekki verið teknar í notkun. Fjölgunin á því framvindustigi nemur 539 íbúðum frá síðustu talningu og 646 íbúðum frá sama tíma í fyrra. Framboð íbúða til sölu á höfuðborgarsvæðinu er nú sambærilegt því sem það var fyrir heimsfaraldurinn en innan sveitarfélaga þess er staðan mismunandi. Í Hafnarfirði er framboðið rúmlega tvöfalt meira nú en það var í mars 2020 á meðan í Mosfellsbæ er framboðið rúmlega helmingi minna nú en það var í mars 2020. Framboð íbúða í Reykjavík, Kópavogi, Garðabæ og á Seltjarnarnesi er álíka mikið nú og fyrir heimsfaraldur.

4 Nánar um framvindumat í viðauka.

Fjöldi auglýstra eigna

okt. 2017 - sep. 2023

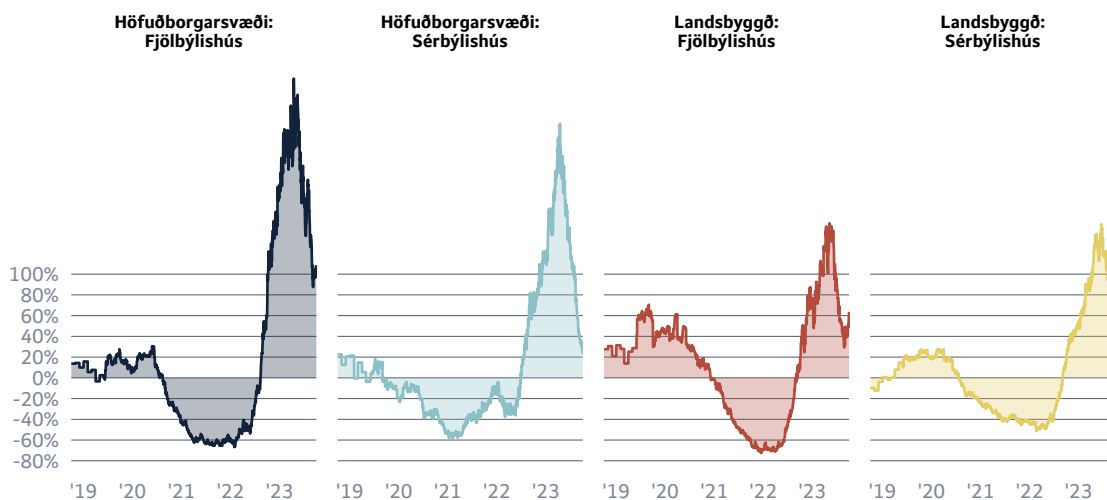


Heimild: Fasteignir.is og hagdeild HMS

Ef horft er á ársbreytingu á framboði íbúða hefur íbúðum í fjölbýli á höfuðborgarsvæðinu fjölgað um 99% en á landsbyggðinni hefur þeim fjölgað um 64%. Framboð af sérbýlum hefur aukist um 24% á höfuðborgarsvæðinu, en 55% á landsbyggðinni.

Ársbreyting á fjölda auglýstra eigna

okt. 2017 - sep. 2023



Heimild: Fasteignir.is og hagdeild HMS

Hægst hefur á sölu íbúða

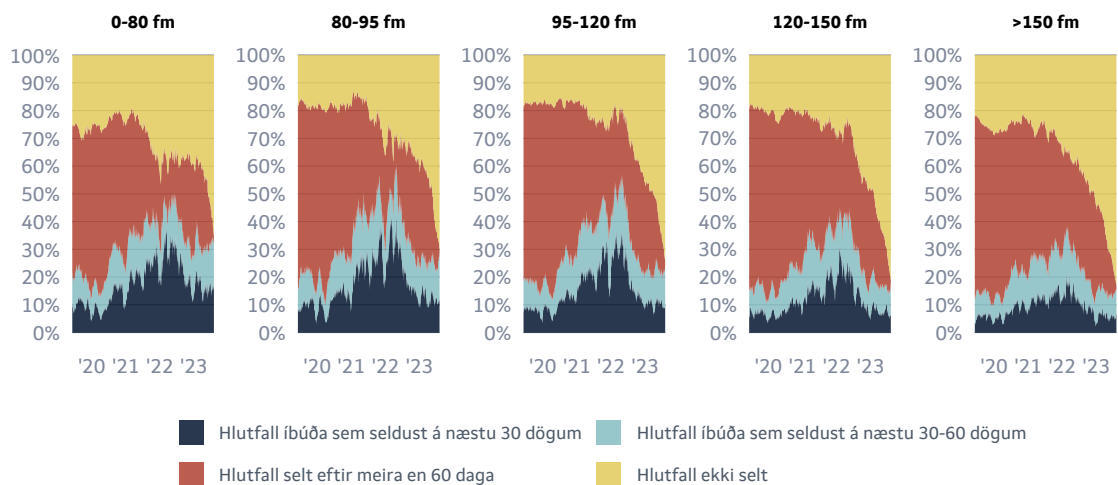
Meðalsölutími íbúða nær eingöngu til íbúða sem búið er að selja en ekki til íbúða sem eru enn á sölu. Með því að skoða hlutfall íbúða til sölu á hverjum tíma sem seldust á næstu 30

eða 60 dögum má mögulega fá betri mynd af því hvernig hægt hefur á sölu íbúða. Þann 31. júlí sl. voru aðeins 10% íbúða sem voru til sölu seldar 30 dögum síðar á höfuðborgarsvæðinu en hæst fór hlutfallið í rúmlega 40% í febrúar í fyrra þegar framboð íbúða var í lágmarki en eftirspurnin enn mikil. Hlutfall íbúða til sölu sem selst innan 60 daga er aðeins birt til 1. júlí vegna tafa í kaupsamningsgögnum en 21% af íbúðum sem þá voru til sölu á höfuðborgarsvæðinu voru seldar 60 dögum síðar. Það hlutfall náði einnig hámarki í febrúar á síðasta ári þegar það fór í 58%.

Mikill munur er eftir stærðarflokkum og enn er sýnilega eftirspurn eftir litlum íbúðum en um 17,3% íbúða undir 80 fm. sem voru til sölu 31. júlí sl. voru seldar 30 dögum síðar en hlutfallið var 10,7% á sama tíma árið 2019. Þriðjungur (33,3%) íbúða undir 80 fm. er selst innan 60 daga en hlutfallið var um 23% á sama tíma árið 2019. Hlutfall íbúða sem seljast innan 60 daga er 27% fyrir 80-95 fm. íbúðir, 23% fyrir 95-120 fm. íbúðir, 17% fyrir 120-150 fm. íbúðir og 15% fyrir íbúðir stærri en 150 fm. Í öllum stærðarflokkum hefur hlutfall óseldra íbúða ekki mælst hærra síðastliðin fjögur ár.

Hlutfallsleg skipting íbúða til sölu eftir því hvað er langt í söludag

05 jún. 2019 - 01 ágú. 2023



Heimild: Hagdeild HMS og Fasteignir.is

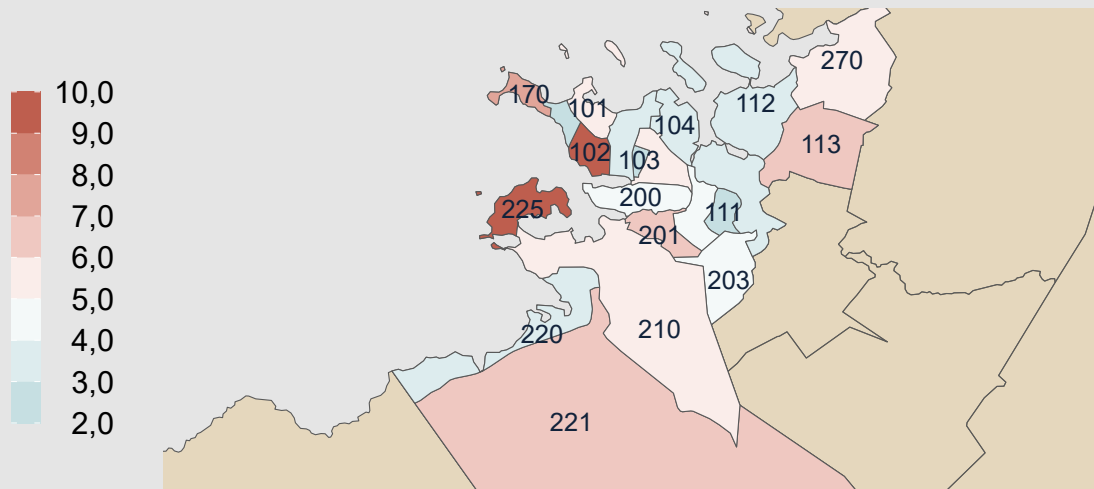
Aukning sölutíma og meira framboðssést einnig vel efskoðaður er svokallaður *birgðatími*, þ.e. fjöldi mánaða sem tekur að selja núverandi framboð miðað við það sem var selt í mánuðinum á undan.⁵ Í Bandaríkjunum nota fasteignasalar þumal fingursreglu til að meta hvort markaðurinn sé á valdi seljenda eða kaupenda. Ef meðalbirgðatími fasteigna er lengri en 6 mánuðir er sagt að það sé sterkur kaupendamarkaður en ef tíminn er innan við 3 mánuðir er það til marks um sterkan seljendamarkað. Birgðatími er 4,4 mánuðir á höfuðborgarsvæðinu, 6,6 mánuðir í nágrennasveitarfélögum höfuðborgarsvæðis og 4,4 mánuðir annars staðar á landinu.

5 Þetta er náskyld enska hugtakinu *absorption rate* sem skilgreint er sem hlutfall seldra íbúða yfir tímabil, t.d. mánuð, deilt með fjölda íbúða til sölu. Birgðatíminn fæst ef hlutfallinu er snúið við.

Innan höfuðborgarsvæðisins er birgðatíminn ansi misjafn en hæstur er hann í póstnúmerum 102 og 225. Það er í samræmi við það sem kemur fram í nýrri talningu HMS á íbúðum í byggingu en þar kemur fram að 29% íbúðanna á framvindustigi 7 er í Reykjavík eða 225 íbúðir en næstflestar eru í Garðabæ eða 135 íbúðir en alls eru 777 íbúðir séu á framvindustigi 7 þ.e. sem teljast fullbúnar en hafi ekki verið teknar í notkun. Í fyrrnefndum póstnúmerum er hlutfallslega hátt hlutfall eigna nýjar eignir sem ekki hafa selst sem skýrir þennan háa birgðatíma í þessum póstnúmerum.

Birgðatími

Fjöldi mánaða sem tekur að selja núverandi framboð*



Heimild: Hagdeild HMS og Fasteignir.is

*Fjöldi íbúða til sölu sem hlutfall af seldum íbúðum mánuðinn fyrir

Hægir á raunverðlækkun íbúða á höfuðborgarsvæðinu

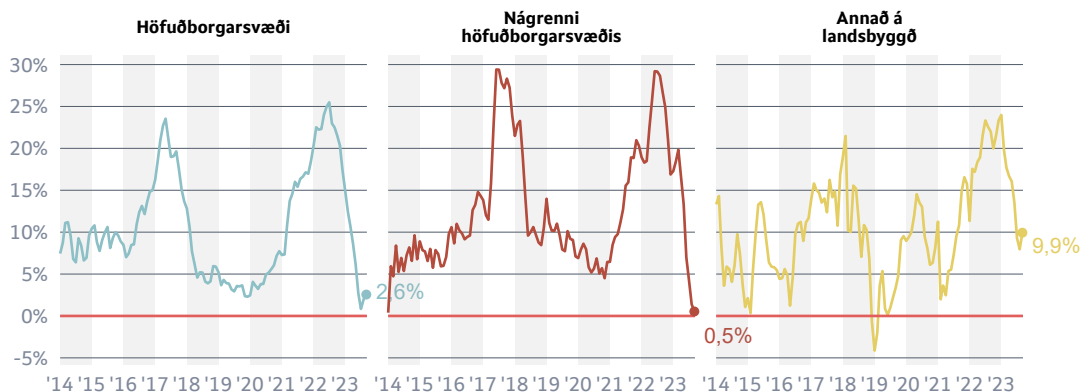
Vísitala íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu hækkaði um 1,4% á milli mánaða í september. Síðastliðna þrjá mánuði hefur vísitalan hækkað um 1,3%, síðastliðna sex mánuði um 1,6% og síðastliðna tólf mánuði hefur vísitalan hækkað 2,6%.

Í nágrenni höfuðborgarsvæðisins hækkaði vísitalan um 0,8% og hefur vísitalan hækkað um 0,5% síðastliðna tólf mánuði. Annars staðar á landinu hækkaði vísitalan um 1,8% og hefur vísitalan hækkað um 9,9% síðastliðna tólf mánuði.

Töluvert flökt er á vísitölu íbúðaverðs milli mánaða en síðastliðna tólf mánuði hefur raunverð íbúða lækkað um 5% á höfuðborgarsvæðinu en tólf mánaða raunverðslækkun mældist 5,3% í síðasta mánuði, í nágrenni þess hefur raunverðið lækkað um 6,9% á meðan annars staðar á landinu hefur raunverðið hækkað um 1,8%.

Vísitala íbúðaverðs*

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

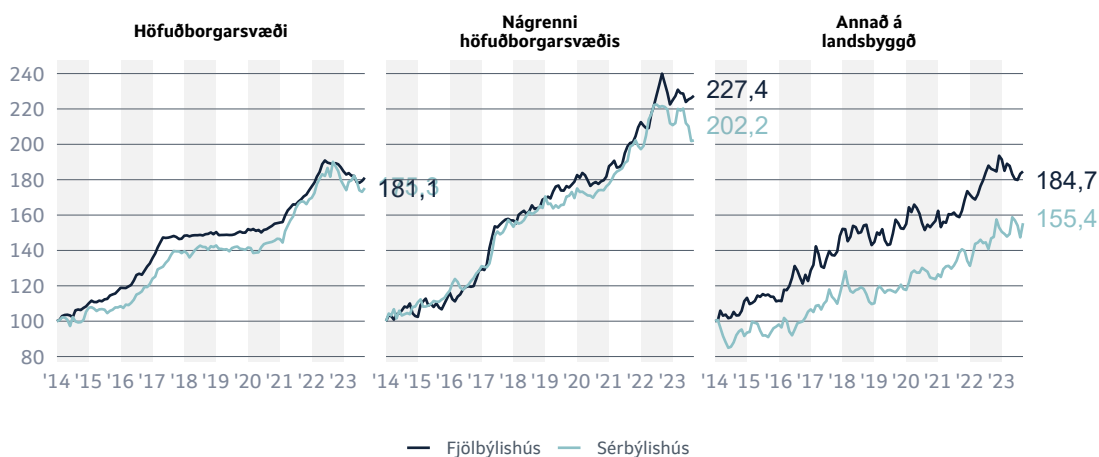


Heimild: Hagdeild HMS
*Fyrir utan höfuðborgarsvæðið er beitt afturvirkum útreikningi með sömu aðferð þó ekki sé um formlega vísitölu að ræða fyrir þau svæði

Á höfuðborgarsvæðinu hefur raunverð íbúða í fjölbýli lækkað um 4,1% síðastliðna tólf mánuði á meðan raunverð sérbýlis hefur lækkað um 7,8%. Í nágrenni höfuðborgarsvæðis hefur verð á íbúðum í fjölbýli lækkað um 5,2% síðastliðna tólf mánuði á meðan verð á sérbýli hefur lækkað um 8,8% að raunvirði. Annars staðar á landinu hefur raunverð íbúða í fjölbýli lækkað um 0,8% síðastliðna tólf mánuði á meðan raunverð sérbýlis hefur lækkað um 5,8%.

Vísitala íbúðaverðs á föstu verðlagi

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



Leigumarkaður

Leigumarkaðskönnun

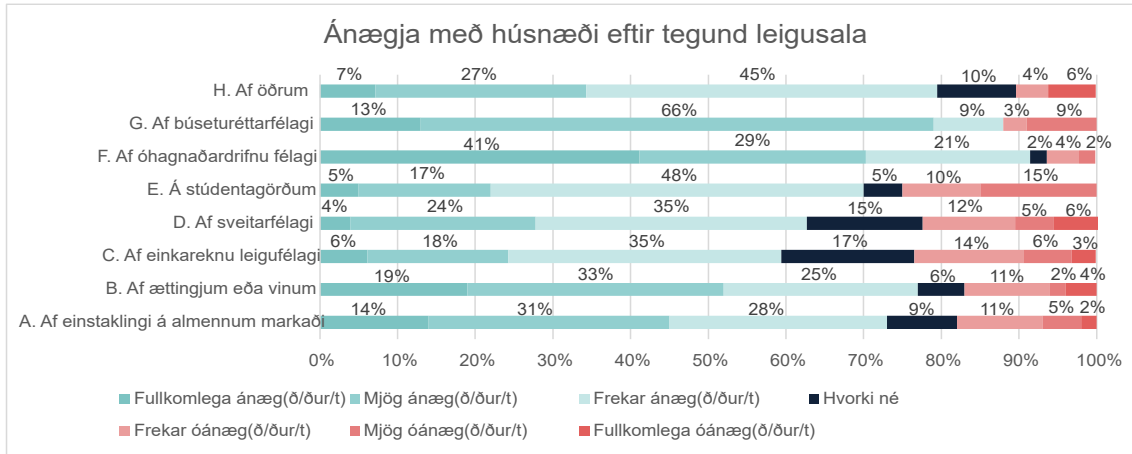
Á hverju ári lætur Húsnæðis- og mannvirkjastofnun (HMS) framkvæma mælingu á stöðu leigjenda. Mælingin felst í spurningakönnun sem borin er undir leigjendur eingöngu og þeir spurðir um fjárhag, viðhorf, bakgrunn og önnur atriði er varða stöðu þeirra á leigumarkaði. Leigukönnunin er framkvæmd á sama tíma á hverju ári og nær til einstaklinga 18 ára og eldri sem eru á leigumarkaði⁶. Heildarfjöldi svarenda sem tók þátt í ágústmánuði var 688 en svarhlutfall könnunar var 51%. Hér verður farið yfir helstu niðurstöður könnunarinnar.

Stærstur hluti leigjenda leigir af einstaklingi á almenna markaðnum eða 41%. Um 13% leigjenda leigir af ættingjum og vinum og sama hlutfall leigir af einkareknum leigufélögum. Um 11% leigja af sveitarfélagi og 7% leigja af stúdentagörðum og sama hlutfall leigir af óhagnaðardrifnum leigufélögum. Um 5% leigja af búseturéttarfélagi og 3% af öðrum.

Meðalstærð húsnæðis er 80 fm., meðalfjöldi í heimili er 2,2 og meðalfjöldi ára á leigumarkaði er 9,5 ár en 41% svarenda hefur verið lengur en 10 ár á leigumarkaði samanborið við 37% í könnun í fyrra. Um 24% leigjenda hefur verið 3 ár eða skemur á leigumarkaði og helst hlutfallið óbreytt milli ára.

Lítill breyting er á ánægju milli ára en 73% leigjenda segist vera ánægðir með íbúðarhúsnæðið sitt en var 72% í könnuninni í fyrra. Um 18% svarenda eru óánægðir en voru 16,5% fyrir ári. Þegar rýnt er í ánægju eftir því hvar svarandi er að leigja kemur í ljós að minnst ánægjan er meðal þeirra sem leigja af einkareknu leigufélagi, af sveitarfélagi eða á stúdentagörðum. Óánægja meðal þeirra sem leigja af fyrrnefndum aðilum er á bilinu 23-25% af svarendum samanborið þá eru einungis 6% þeirra sem leigja af óhagnaðardrifnu leigufélagi óánægð, en 91% leigjenda þeirra eru ánægð.

6 Könnunin í ár var framkvæmd af markaðsrannsóknarfyrirtækinu Prósent á tímabilinu 1. til 22. ágúst 2023.

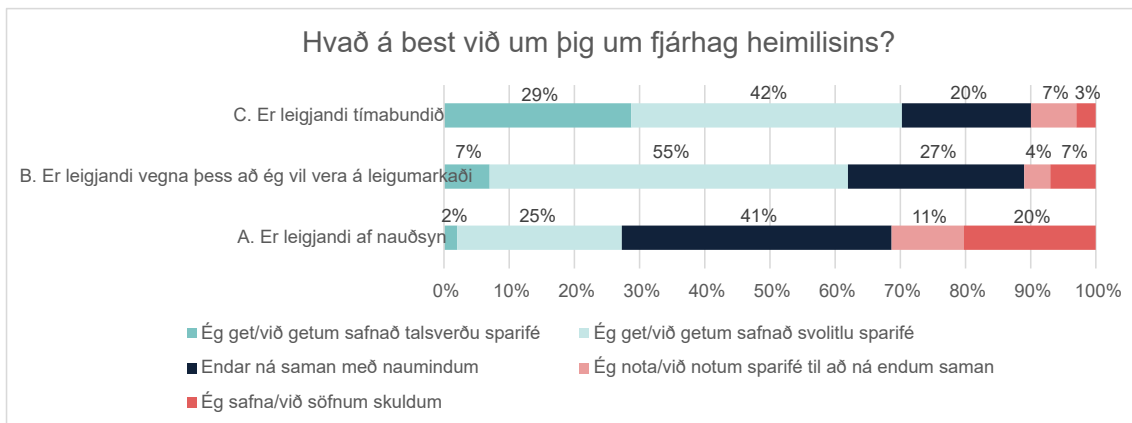


Vanskil breytast lítið milli ára

Hlutfall leigjenda sem telur sig geta lagt til hliðar lækkaði milli ára úr 39,8% í 36,5% á meðan hlutfall þeirra sem ganga á eigið fé eða safna skuldum stóð í stað milli ára og er 26,3%. Hlutfall leigjenda sem eru í vanskilum stendur í stað, en 13% leigjenda eru í vanskilum með sínar leigugreiðslur. Breytingar milli ára eru því óverulegar.

Í könnuninni segjast 77% leigja húsnæði af nauðsyn, 12% leigjenda leigja vegna þess að þeir vilja vera á leigumarkaði og 11% leigjenda leigir húsnæði tímabundið.

Hlutfall þeirra sem geta lagt til hliðar sparifé og leigir húsnæði af nauðsyn er 27% samanborið við 71% þeirra sem leigja húsnæði tímabundið. Tölfræðilega marktækur munur er á milli þessara tveggja hópa. Um 15% þeirra sem leigja húsnæði af nauðsyn eru í vanskilum samanborið við 5% þeirra sem leigja tímabundið.



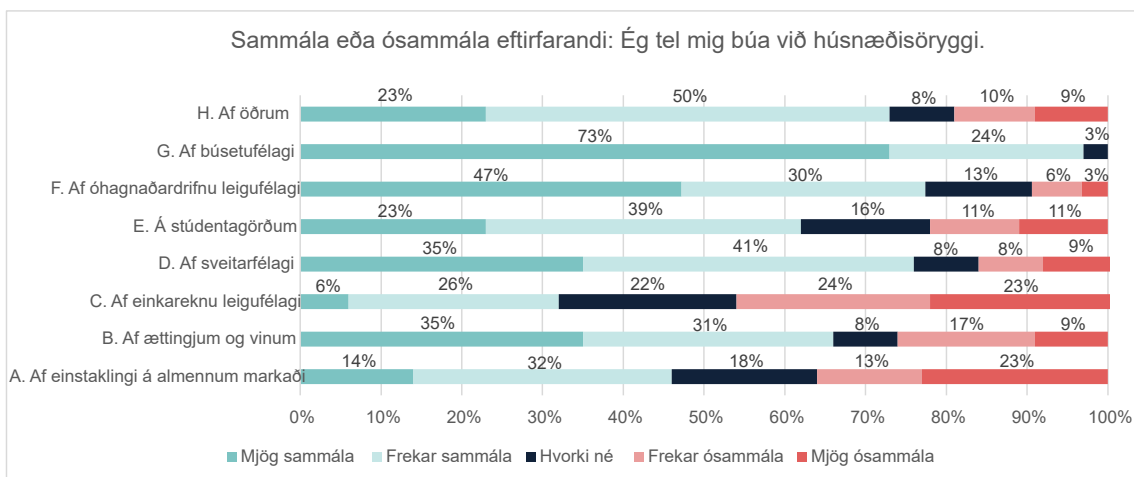
Nokkrir mælikvarðar benda til að farið sé að þrengja að leigjendum en til að mynda fækkaði þeim sem fannst mjög eða frekar auðvelt að verða sér úti um núverandi húsnæði úr 39,5% í 35% og þróunin frá 2020 hefur verið í þá átt að sífellt fleiri eru í erfiðleikum með að finna núverandi húsnæði. Svo mikil breyting er áhugaverð í ljósi þess að færri leigjendur flytja milli ára en meðalfjöldi flutninga er 1,3 frá og með árinu 2020 og þar af eru 26% svarenda sem hafa ekki flutt frá og með 2020.

Framboð leiguhúsnæðis minnkar

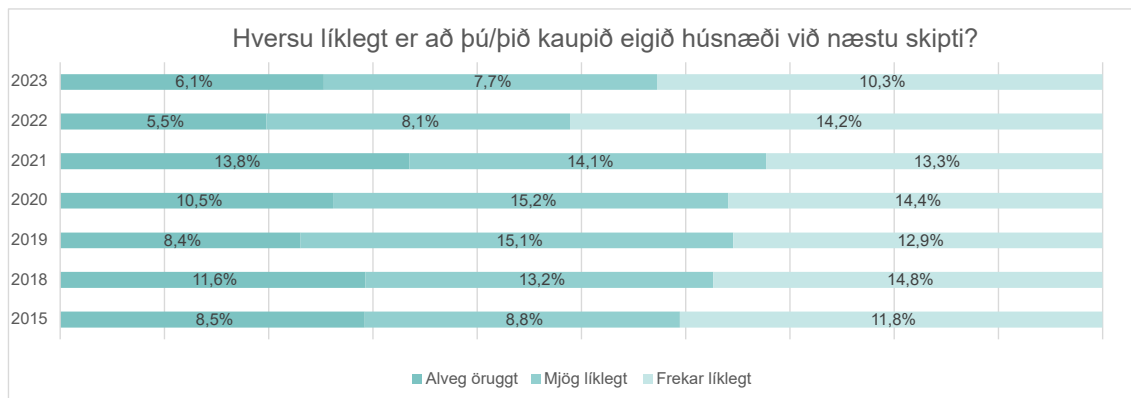
Þegar spurt var með hvaða hvernig fólk útvegaði sér núverandi húsnæði svöruðu 22% fundið það á Facebook eða aðrar vefsíður á netinu. Álíka margir eða 21% fundu húsnæði sitt í gegnum vini og kunningja og um 10% í gegnum félagsþjónustu eða sveitarfélag. Um 9% fengu húsnæði í gegnum leigufélag. Sá hópur sem telur að mikið framboð sé af húsnæði minnkaði þriðja árið í röð en einungis 6% svarenda telja að mikið framboð sé af íbúðarhúsnæði til leigu sem henti sér en sá hópur var þrefalt stærri en 18% árið 2020. Þá segir tæpur helmingur eða 48% að mjög lítið framboð sé af leiguhúsnæði og hefur sá hópur ríflega tvöfaldast frá 2020 þegar um 23% svarenda taldi framboð af leiguhúsnæði vera mjög lítið.



Þeim sem telja sig búa við húsnæðisöryggi fækkaði úr 65% í 57% á milli ára á meðan þeim sem telja sig ekki búa við húsnæðisöryggi fjölgaði úr 22% í 29%. Minnsta húsnæðisöryggið er meðal þeirra sem leigja af einkareknum leigufélögum en 32% þess hóps telur sig búa við húsnæðisöryggi en mesta húsnæðisöryggis að frátöldum þeim sem leigja af búsetufélögum er hjá óhagnaðardrífnum leigufélögum en 77% þess hóps telur sig búa við húsnæðisöryggi.



Hlutfall þeirra sem telja öruggt að það muni kaupa sér eigið húsnæði var 6% og stóð í stað milli ára. Hlutfall leigjenda sem taldi líklegt eða öruggt að það myndi kaupa eigið húsnæði fór úr 28% í 26% og hefur ekki mælst lægra frá 2015. Marktækur munur er milli þeirra sem leigja tímabundið miðað við aðra, enda er sá litli hópur (um 11% af úrtakinu) með augun á að kaupa í framtíðinni en þrír af hverjum fjórum innan þess hóps telur líklegt eða öruggt að það muni kaupa eigið húsnæði við næstu skipti.

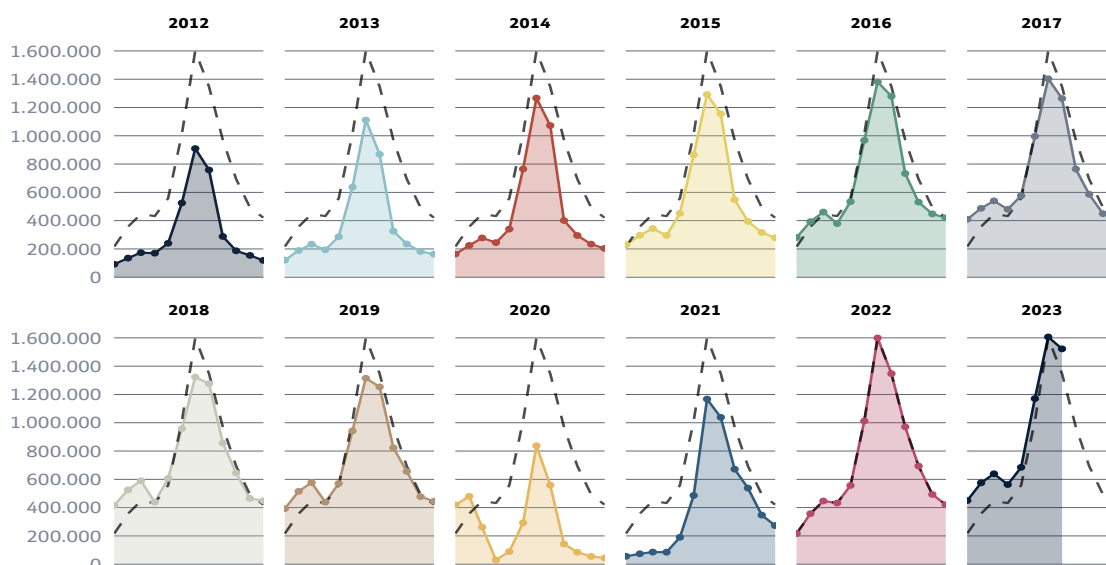


Stefnir í metár í fjölda gistinátta

Á undanfönum árum hefur staða ferðapjónustunnar haft þó nokkur áhrif á leigumarkaðinn því ákveðin samkeppni ríkir á milli leigjenda og ferðamanna um mögulegar leiguíbúðir. Þegar ferðamenn eru margir miðað við framboð af gistirými veldur það verðhækkunum á gistingu og fleiri sjá sér hag í að leigja út íbúðir í skammtímaleigu frekar en í langtímaleigu. Í slíku árferði á sér því stað tilfærsla á íbúðum af langtímaleigumarkaði yfir á skammtímaleigumarkað. Minna framboð íbúða til langtímaleigu getur dregið úr aðhaldi á leigusala og myndað þrýsting á leiguverð. Á þessu ári og því síðasta hefur ferðapjónustan verið að taka við sér að nýju eftir mögur ár þar á undan. Á síðasta ári voru gistinætur 8,5 milljónir talsins sem var svipað og metárið 2018. Í hverjum einasti mánuði til þessa á árinu hafa gistinætur verið fleiri samanborið við í fyrra en samtals hafa gistinætur fyrstu átta mánuði þessa árs verið 7,2 milljónir en sé miðað við sama tímabil í fyrra þá voru þær 6 milljónir sem gerir 20% aukningu milli ára. Miðað við áframhaldandi þróun munu gistinæturnar í ár slá öll met, rjúfa 10 milljón múrinn og verða 10,2 milljónir í heildina.

Fjöldi gistinátta - 2022 í samanburði við önnur ár

Brotna línan sýnir tölur fyrir 2022



Heimild: Hagstofa Íslands

Lánamarkaður

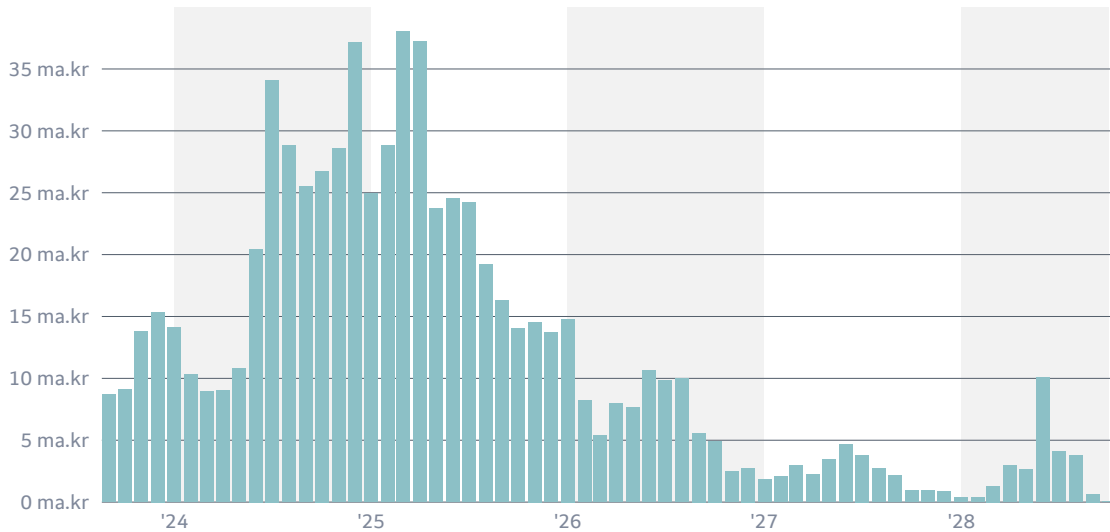
Heildarfasteignauflán til heimila eru í heildina tæplega 2500 ma. kr. og er skipting þeirra þannig að 24,1% þeirra eru á breytilegum óverðtryggðum vöxtum, 28,6% á föstum óverðtryggðum vöxtum, 21,2% eru á breytilegum verðtryggðum vöxtum og 26,1% eru á föstum verðtryggðum vöxtum.

Áskoranir lántakenda með óverðtryggð lán

Rúmlega 600 milljarðar króna af útistandandi íbúðalánum eru óverðtryggð íbúðalán með breytilega vexti. Greiðslubyrði slíkra lána hefur hækkað samfellt frá því um mitt ár 2021 þegar vextir voru í lágmarki og hafa einstaklingar og heimili sem tóku slík lán tekið á sig hækkandi greiðslubyrði síðustu ár og misseri. Þar til viðbótar eru 706 milljarðar króna af óverðtryggðum lánum á föstum vöxtum með endurskoðunarákvæði. Vextir á stærstum hluta þeirra koma til endurskoðunar á næstu tveimur árum en 256 ma. kr. losna á næsta ári og 275 ma. kr. árið 2025. Á síðustu þrem mánuðum verða vextir endurskoðaðir á 38,3 ma. kr. Vegnir meðalvextir lána sem losna á næsta ári eru 4,5% en lán sem koma til endurskoðunar árið 2025 bera 5,1% vegna meðalvexti. Í dag eru lægstu breytilegir óverðtryggir vextir hjá bönkunum að meðaltali 10,88%. Heimili með háa greiðslubyrði eru byrjuð og eiga væntanlega eftir að færa sig yfir í verðtryggð lán í miklum mæli þegar til fyrrnefndrar endurskoðunar kemur vegna hás nafnvaxtastigs í dag en varðandi þróun næstu ára ræðst það af framtíðarvöxtum. Stýrivextir í dag eru 9,25% en í nýrri þjóðhagsspa er spáð að í lok árs 2024 standi stýrivextir í 8%, í lok árs 2025 verði þeir 5,25% og í lok árs 2026 verði þeir 4,25%⁷. Aðrar leiðir eru til að mæta hækkandi greiðslubyrði en að fara yfir í verðtryggð lán að hluta eða heild. Lántakendur hafa meðal annars möguleika á að lengja í lánum, greiða sparnað inn á lán eða semja um að færa hluta af vöxtum á höfuðstól.

7 [Þjóðhagsspa Hagfræðideildar \(landsbankinn.is\)](#)

Óverðtryggð lán á föstum vöxtum eftir dagsetningu endurskoðunnarákvæðis

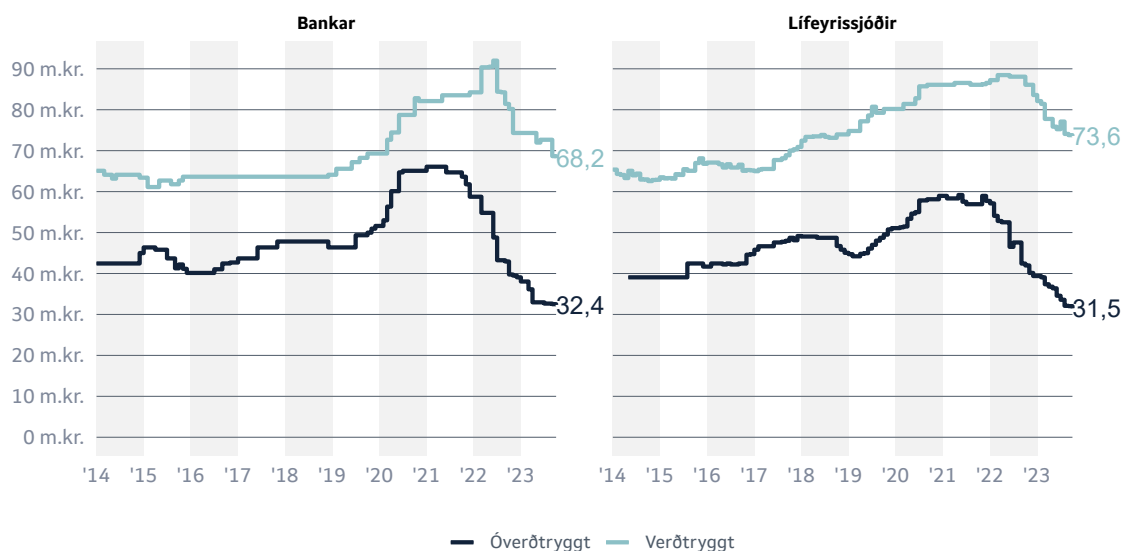


Heimild: Seðlabanki Íslands

Hærrí vextir gera það að verkum að sama greiðslugeta stendur undir lægra láni en áður. Nú dugar 250 þús. kr. greiðslugeta á mánuði til að greiða af 32,4 m. kr. óverðtryggðu láni til 40 ára sem er rúmlega helmingi minna en í maí 2021 þegar hún dugði til að greiða af 66,1 m. kr. láni. Sama greiðslugeta dugar til að greiða af 68,2 m. kr. verðtryggðu láni til 40 ára en þegar verðtryggðir vextir voru hvað lægstir eða í júní í fyrra hefði 250 þús. kr. greiðslugeta dugað til að greiða af 92 m. kr. láni.

Lánsupphæð m.v. 250.000 kr. mánaðarlega greiðslubyrði

Miðað við 40 ára lán og meðaltal lægstu vaxta hjá hverri stofnun.*

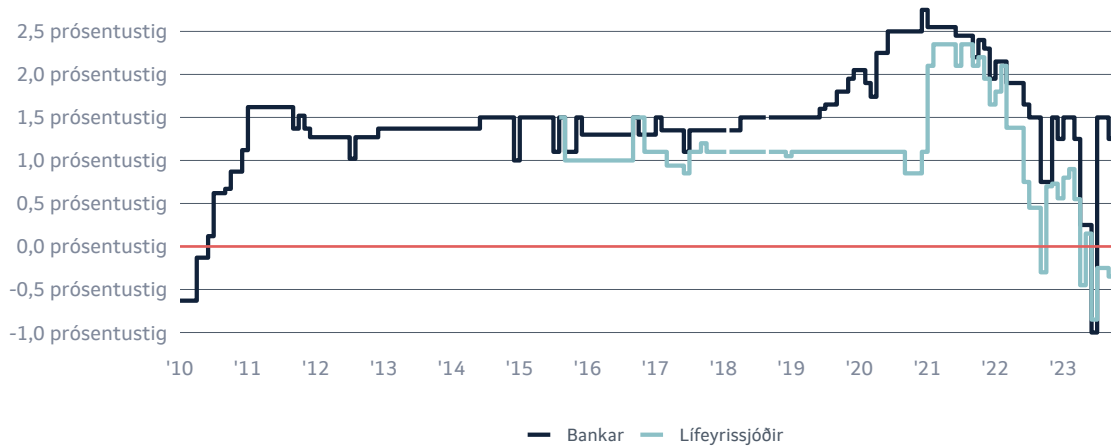


Heimild: Hagdeild HMS
 *Samkvæmt reglum SÍ frá des. 2021 má greiðslubyrði ekki vera yfir 35% af ráðstöfunartekjum (40% hjá fyrstu kaupendum). Í útreikningum mátti mest miða við 30 ára lán. Frá júní 2022 var farið að miða við mest 25 ára lán og minnst 3% vexti á verðtryggðum lánum, jafnvel ef raunveruleg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

Í upphafi árs var vaxtaálag ofan á stýrivexti að lágmarki 2,2% hjá bönkum en álagið hefur lækkað jafnt og þétt á þessu ári og er nú í kringum 1,5% hjá bönkum að lágmarki. Sé miðað við lægstu breytilegu óverðtryggðu vexti sem finnast er álagið nú hins vegar nokkuð í takt við það sem það var á árunum 2013 til og með 2018, en álagið fór hækkandi um mitt ár 2019 og fór hæst í 2,8% í desember 2020.

Vaxtaálag á íbúðalánum ofan á stýrivexti

Lægstu breytilegu óverðtryggðu lánaðjör frá hverri stofnun
jan. 2010 - okt. 2023

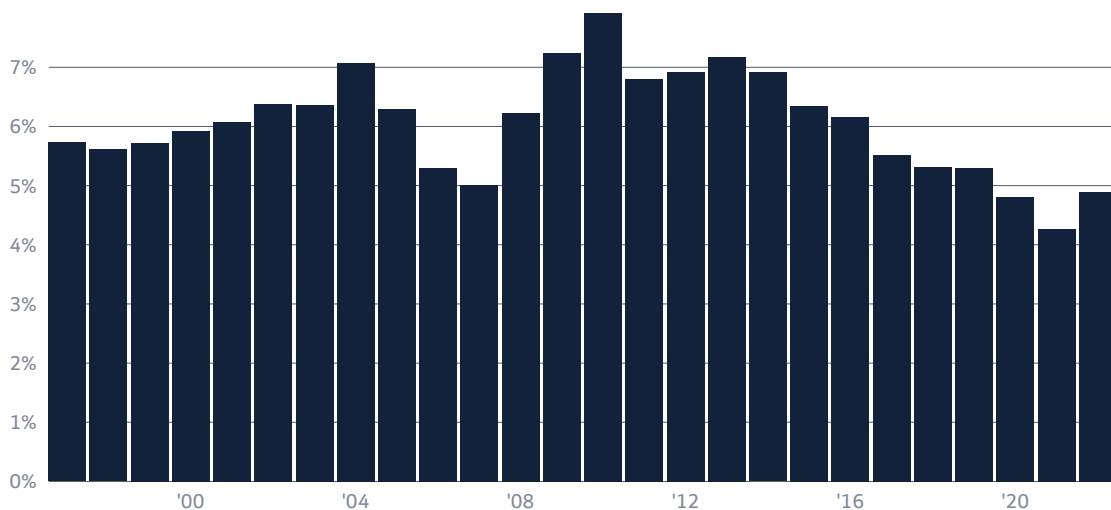


Heimild: Hagdeild HMS

Í sögulegu samhengi þá hafa vaxtagjöld vegna íbúðalána sem hlutfall af ráðstöfunartekjum farið lækkandi frá árinu 2013 en þeirri þróun var snúið við í fyrra þegar heimili landsins greiddu að jafnaði 4,9% af ráðstöfunartekjum í vaxtagjöld en hlutfallið var 4,2% árið 2021. Með hækkandi fasteignaverði hefur eiginfjárstaða heimila batnað og eru íbúðalán heimila nú um 27% af verðmæti fasteigna í þeirra eigu og er þetta lægsta veðsetningarhlutfall sem mælst hefur í þann aldarfjórðung sem tölurnar ná til. Þá má búast við að vaxtagjöld sem hlutfall af ráðstöfunartekjum haldi áfram að hækka á þessu ári í ljósi þess að meginvextir Seðlabankans voru 6% í upphafi árs en eru nú 9,25%.

Vaxtagjöld v/íbúðalána sem hlutfall af ráðstöfunartekjum

1997 - 2022



Heimild: Hagstofa Íslands

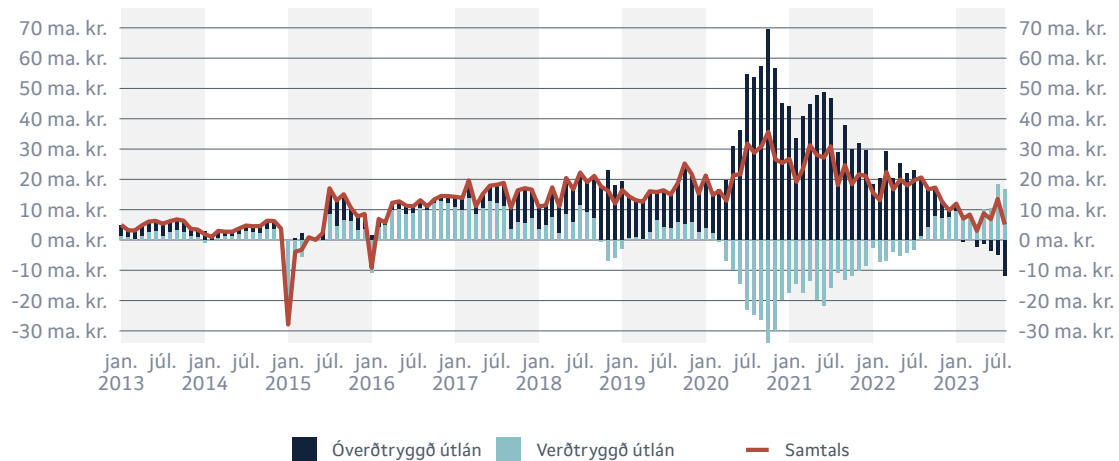
Hrein ný íbúðalán helmingast milli ára

Hrein ný íbúðalán til heimila námu 5 ma. kr. í ágúst mánuði. Ný verðtryggð íbúðalán til heimila námu 16,7 ma. kr. og hafa þau verið jákvæð undanfarið rúmt ár. Uppgreiðslur óverðtryggðra lána halda áfram en alls voru 11,7 ma. kr. af óverðtryggðum lánnum greidd upp í ágúst eða sem nemur tæplega 1% af óverðtryggðum heildarútlánnum til heimila.

Hrein ný íbúðalán fjármálastofnana til heimila*

Fast verðlag

jan. 2013 - ágú. 2023



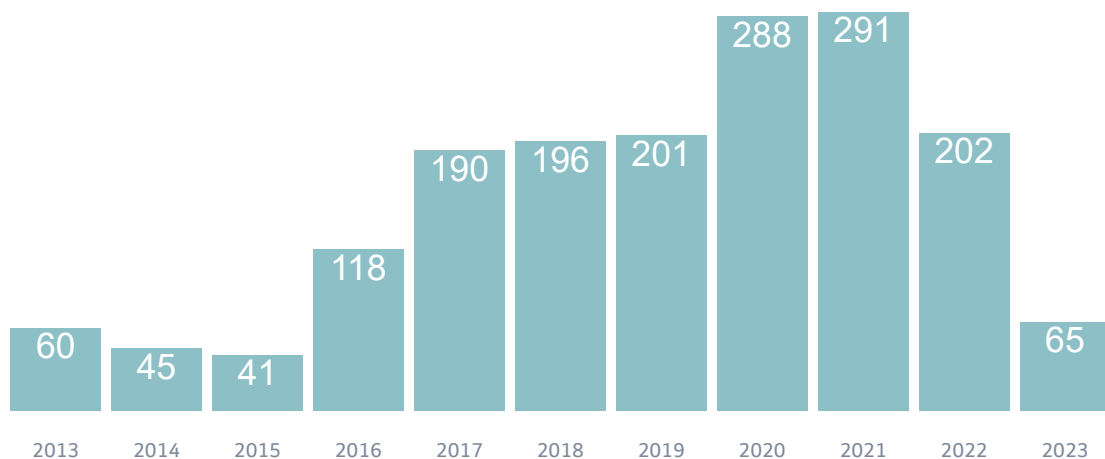
Heimild: Seðlabanki Íslands og hagdeild HMS

Eftirspurn á fasteignamarkaði hefur verið umtalsvert minni í ár samanborið við síðustu ár og samhliða því hafa ný útlán dregist mjög saman. Á fyrstu átta mánuðum þessa árs hafa ný útlán numið 65 milljörðum króna. Í fyrra námu heildarútlánin 202 milljörðum króna, á föstu verðlagi og því stefnir í að heildarútlán þessa árs verði um helmingi minni en þau voru í fyrra. Heildarútlánin voru í hæstu hæðum árin 2020 og 2021 líkt og sjá má á meðfylgjandi mynd.

Hrein ný íbúðalán fjármálastofnana til heimila*

Fast verðlag

jan. 2013 - ágú. 2023



Heimild: Seðlabanki Íslands og hagdeild HMS

Byggingamarkaður

Í september komu 113 nýbyggðar íbúðir inn á markað á landinu öllu og samtals hafa 2389 nýbyggðar íbúðir komið inn á markað til þessa á árinu á landinu öllu.

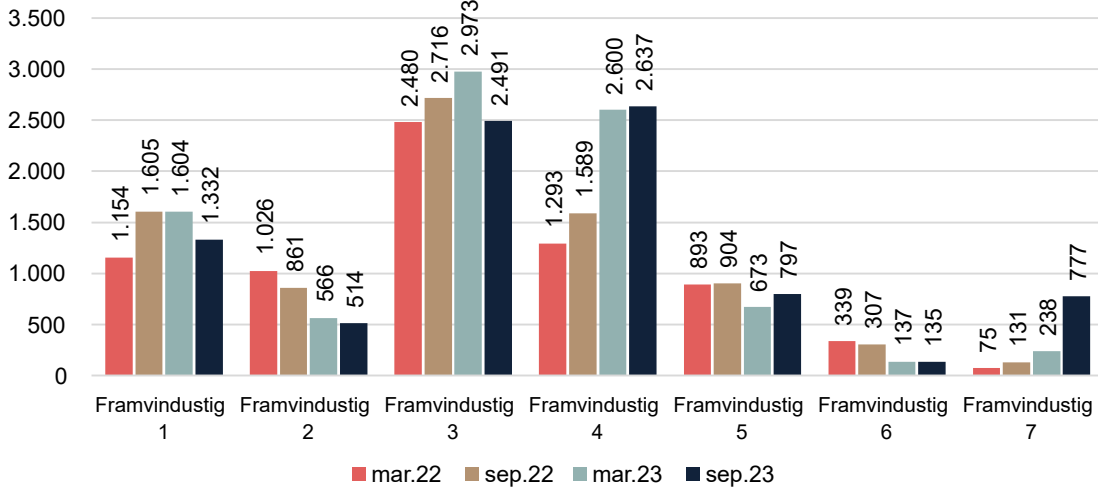
Mun færri nýjar framkvæmdir

Húsnæðis-og mannvirkjastofnun (HMS) stóð að talningu íbúða í byggingu á landinu öllu í september. Í talningu er lagt mat á framvindu⁸ hvernar íbúðar í þeim tilgangi að fá betri yfirsýn yfir hvenær áætlað er að komi á markað. Helstu niðurstöður eru þessar:

- Framkvæmdir eru hafnar við byggingu á 8.683 íbúðum á landinu öllu samanborið við 8.791 í talningunni í mars sl. og 8,113 í talningunni í september í fyrra. Aukningin frá því á sama tíma í fyrra nemur 7%.
- Flestar íbúðir eru í byggingu á Höfuðborgarsvæðinu eða 69,2% af öllum þeim íbúðum sem eru í byggingu samanborið við 69,7% í mars síðastliðnum og 70,2% í september 2022.
- Á landsbyggðinni fjölga íbúðum í byggingu um 44 íbúðir eða um 4,9% frá síðustu talningu. Ef gerður er samanburður við talninguna í september fyrir ári síðan þá hefur íbúðum í byggingu á landsbyggðinni hins vegar fækkað um 38 íbúðir frá þeim tíma eða um 3,9%.
- Áframhaldandi aukning er á framkvæmdum þar sem framvinda stendur í stað á milli talninga og vísbendingar um að enn sé verið að hægja á framkvæmdum líkt og mældist í síðustu talningu í mars síðastliðinn sem leiðir til að fleiri íbúðir teljast nú í byggingu. Flestar þær íbúðir eru á höfuðborgarsvæðinu.
- Íbúðum sem mælast á sama framvindustigi á milli talninga heldur áfram að fjölga og eru þær nú 3.929 talsins. Íbúðum í byggingu á framvindustigi 7 fjölga á milli talninga sem gefur vísbendingar um að hægar gangi að selja nýjar íbúðir.
- Út frá talningunni áætla HMS að 2.838 fullbúnar íbúðir komi á markað á landinu öllu á þessu ári og 2.624 íbúðir á næsta ári.

8 Nánar um framvindumat í viðauka.

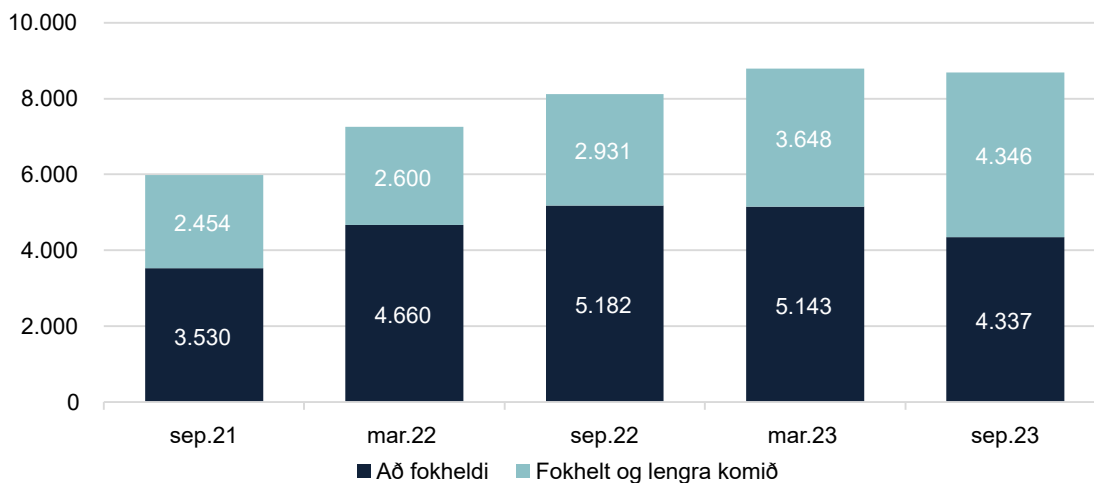
Fjöldi íbúða í byggingu eftir framvindustigi



Fleiri íbúðir fokheldar eða lengra komnar

Þegar nýjasta talning er borin saman við fyrri talningar þá vekur athygli að fleiri íbúðir í byggingu eru fokheldar eða lengra komnar heldur en fyrir fokheldi en í fyrri talningum hefur það verið öfugt. Fjöldi íbúða í byggingu sem ekki eru orðnar fokheldar hafa fækkað á milli talninga sem er að mestu leyti vegna þess að nýjum framkvæmdum hefur fækkað verulega.

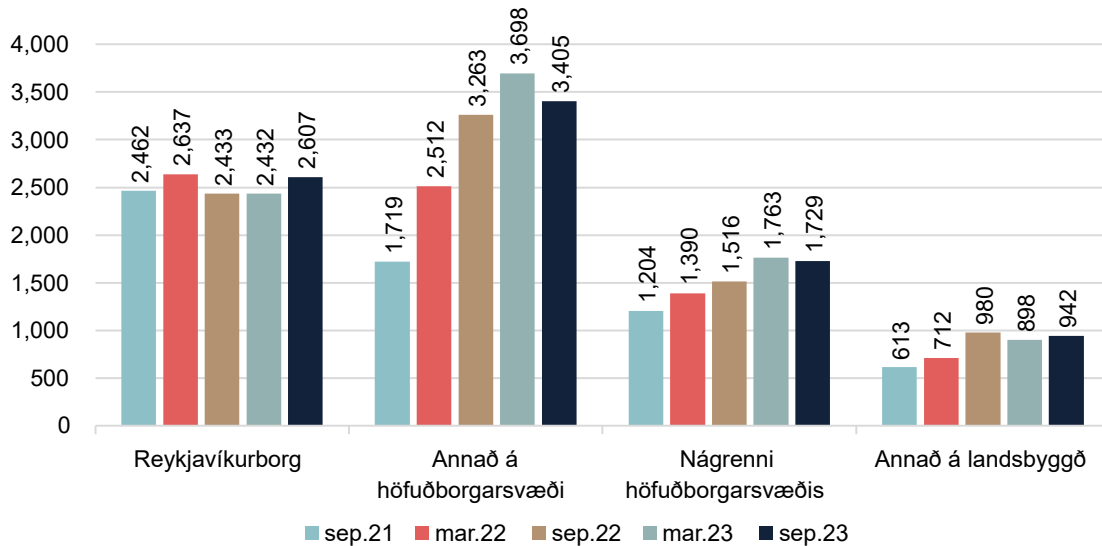
Samanburður á fjölda íbúða á fyrri framvindustigum og lengra komið



Eins og í fyrri talningum þá eru flestar íbúðir í byggingu höfuðborgarsvæðinu en íbúðum í byggingu fjölgar í Reykjavíkurborg frá fyrri talningu um 175 íbúðir. Hins vegar eru íbúðum í byggingu að fækka í öllum öðrum sveitarfélögum á höfuðborgarsvæðinu en samanlagt fækkar þeim um 293 íbúðir. Í sveitarfélögum í nágrenni höfuðborgarsvæðisins fækkar íbúðum í byggingu um 34 íbúðir en fækkunin er helst í Sveitarfélaginu Árborg,

Sveitarfélaginu Ölfus og Suðurnesjabæ. Í öðrum sveitarfélögum á landsbyggðinni er íbúðum í byggingu að fjölga á milli talninga sem skýrist á mikilli fjölgun íbúða í byggingu í Ísafjarðarbæ, Múlaþingi, Sveitarfélaginu Hornafirði og Vestmannaeyjabæ.

Fjöldi íbúða í byggingu eftir svæðum

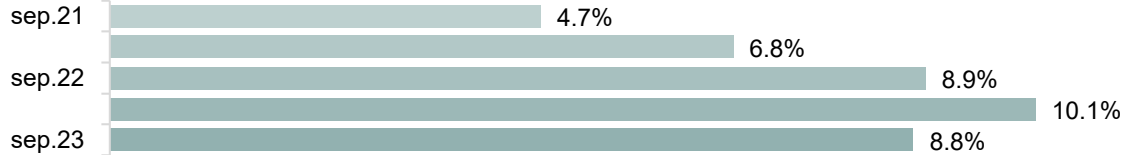


Ef fjöldi íbúða í byggingu er skoðaður í samhengi við fjölda fullbúna íbúða á hverju svæði þá má sjá að uppbygging í Reykjavíkurborg er í takt við það sem hún hefur verið síðustu talningar eða að meðaltali 4,5% af fjölda fullbúna íbúða. Annars staðar á höfuðborgarsvæðinu er uppbygging að dragast saman og eru þær nú 8,8% af fjölda fullbúna íbúða samanborið við 8,9% fyrir ári síðan. Uppbygging í nágrenni höfuðborgarsvæðisins er einnig að dragast saman á milli talninga eru nú íbúðir í byggingu um 8,2% af fjölda fullbúna íbúða samanborið við 8,6% í síðustu marstalningu. Hlutfallið er hins vegar að hækka frá september 2022.

Reykjavíkurborg



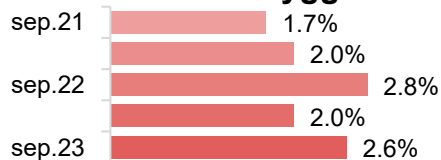
Annað á höfuðborgarsvæði



Nágrenni höfuðborgarsvæðis

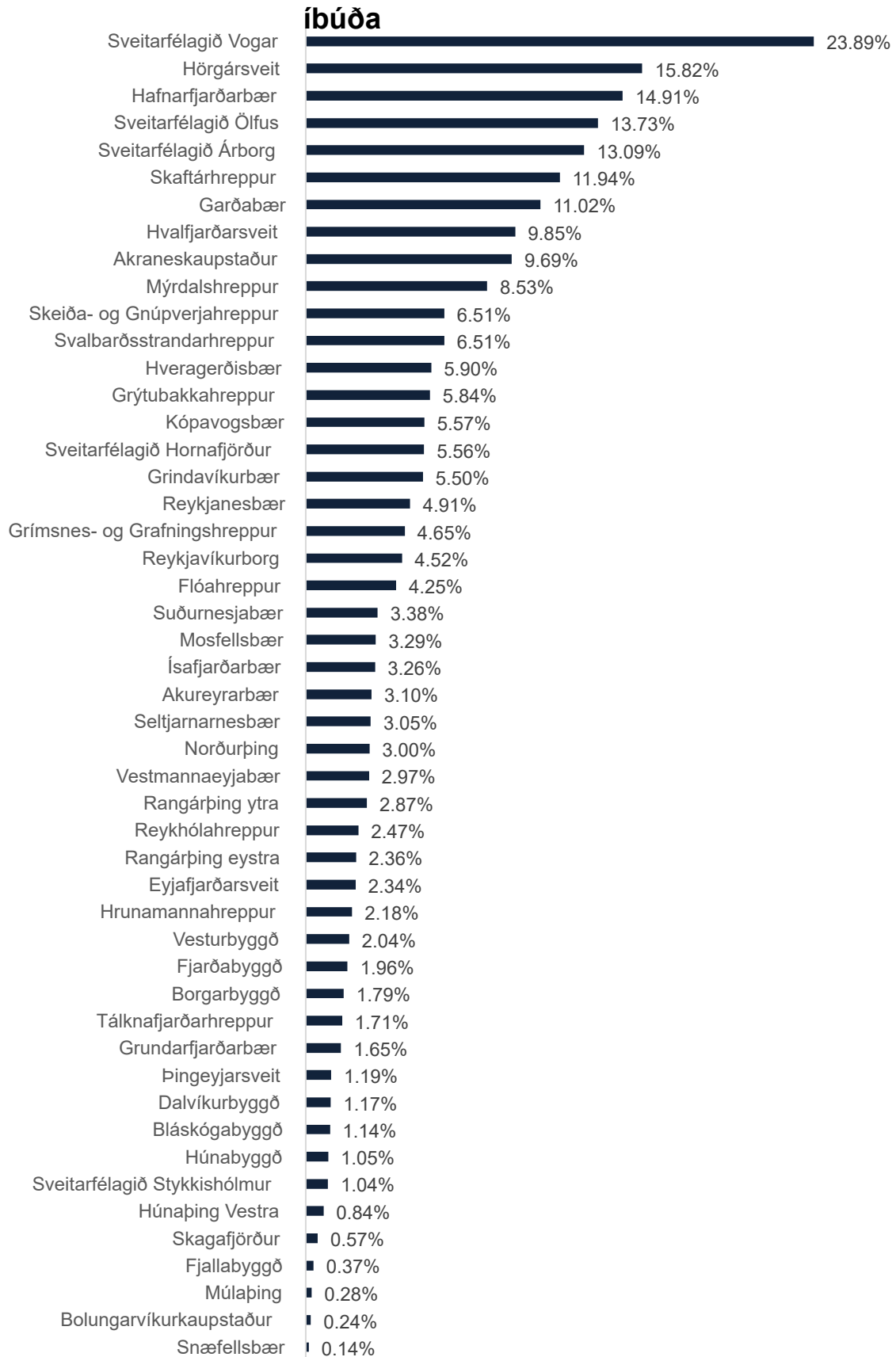


Annað á landsbyggð



Aftur er Sveitarfélagið Vogar með flestu íbúðar í byggingu sem hlutfall af núverandi fjölda íbúða í sveitarfélaginu en hins vegar lækkar hlutfallið úr 27,2% í 23,9%. Hörgársveit er einnig aftur með næsthæsta hlutfallið en eins og í Sveitarfélaginu Vogum lækkaði hlutfallið á milli talninga og fór úr 21,4% í 15,8%. Skaftárhreppur er það sveitarfélag sem hækkar mest hlutfallslega, en þar eru íbúðir í byggingu um 11,9% af núverandi fjölda íbúða en hlutfallið var 4,1% í marstalningu fyrr á þessu ári.

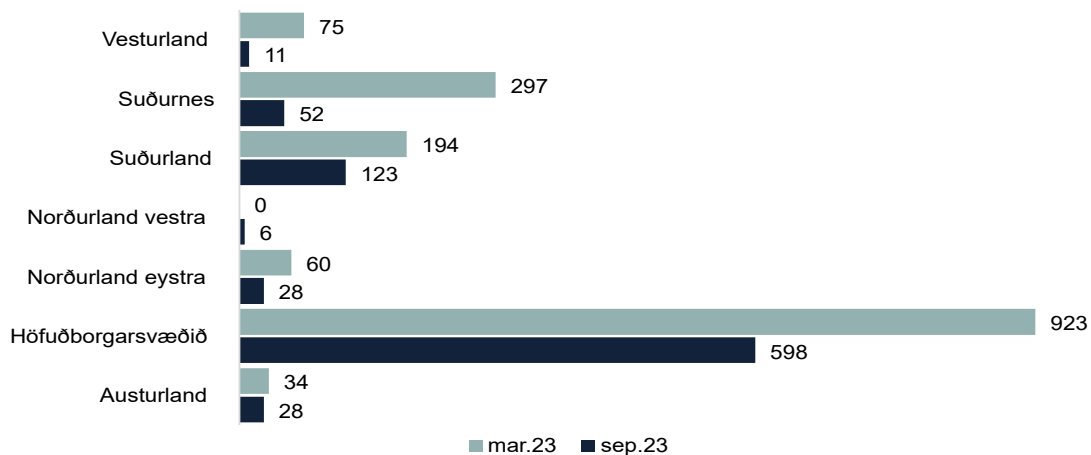
Íbúðir í byggingu sem hlutfall af fjölda fullbúinna



Flestar nýjar framkvæmdir í Reykjavíkurborg

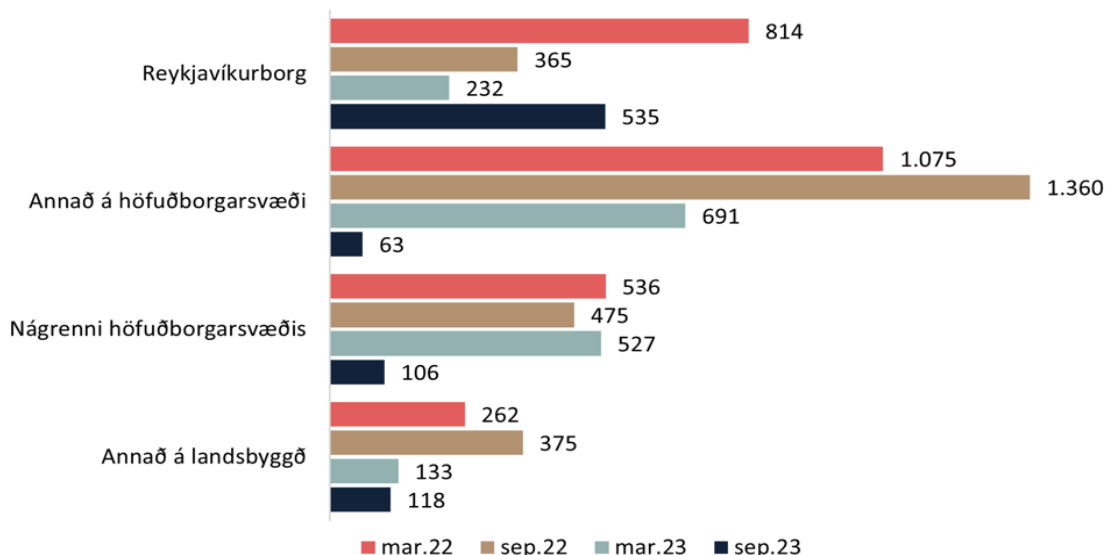
Framkvæmdir hófust við byggingu á 846 íbúðum á milli talninga á landinu öllu en það eru framkvæmdir sem ekki voru í síðustu talningu í mars 2023. Heildarfjöldi nýrra framkvæmda er töluvert lægri í nýjstu talningu samanborið við fyrri talningar, en í talningunni í mars 2023 var fjöldi nýrra framkvæmda 1.583 íbúðir, í september 2022 var hann 2.574 íbúðir og í talningunni í mars 2022 var hann 2.687 íbúðir. Nýjar framkvæmdir eru að dragast saman á öllum landshlutum nema á Norðurlandi vestra en þar voru sex íbúðir í nýjum framkvæmdum en voru engar í síðustu talningu. Samdráttur nýrra framkvæmda er hlutfallslega mest í Vesturlandi og Suðurnesjum en fjöldi nýrra framkvæmda dróst saman um 85% á Vesturlandi og 83% á Suðurnesjum.

Nýjar framkvæmdir eftir landshlutum



Á höfuðborgarsvæðinu er það Reykjavíkurborg sem er með flestar nýjar framkvæmdir sem telja 535 íbúðir á meðan hin sveitarfélögin á höfuðborgarsvæðinu eru með samanlagt 63 íbúðir. Það er einnig mikill samdráttur á nýjum framkvæmdum í sveitarfélögum í nágrenni höfuðborgarsvæðisins en þær töldu 106 íbúðir samanborið við 527 íbúðir í marstalningu á þessu ári. Nýjum framkvæmdum annars staðar á landsbyggðinni fækkar lítið á milli talninga og telja 118 íbúðir en þess má geta voru þær 375 talsins í september fyrir ári síðan.

Nýjar framkvæmdir eftir svæðum

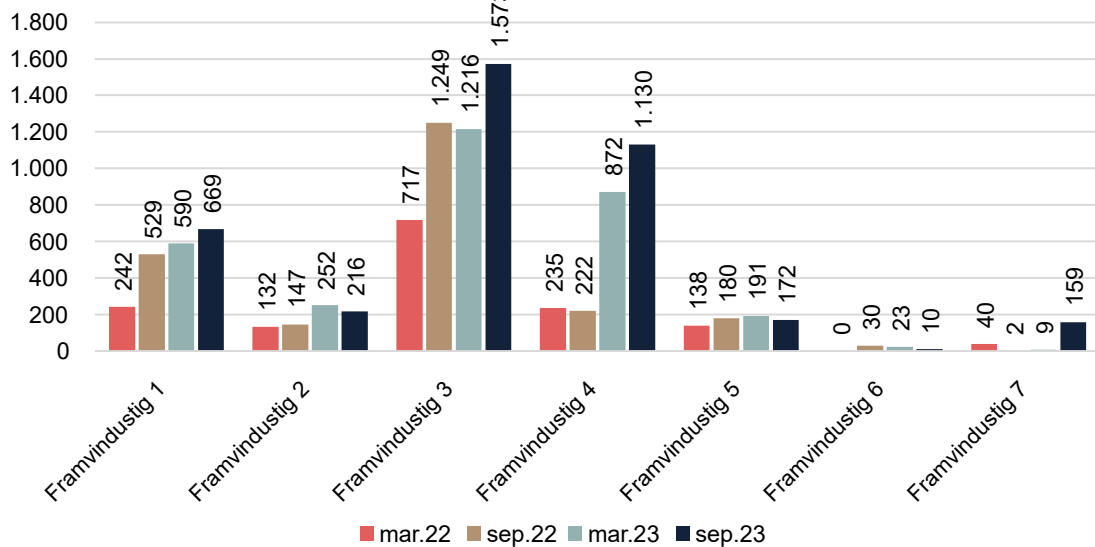


Enn fleiri framkvæmdir sem standa í stað

Í síðustu marstalningu voru vísbendingar um að hægt hafi á framvindu framkvæmda þar sem töluvert magn af íbúðum voru á sama framvindustigi á milli talninga. Í nýjustu talningu eru þessar vísbendingar orðnar sterkari þar sem enn fleiri framkvæmdir eru með óbreytta framvindu á milli talninga. Framkvæmdir eru mislengi á hverju framvindustigi og einnig skiptir stærð framkvæmda máli. Það getur því verið eðlilegt ef framkvæmdir eru enn á framvindustigi 3 á milli talninga og mögulega einnig á framvindustigi 4 ef framkvæmdir eru mjög stórar.

Í nýjustu talningu voru 3.929 íbúðir sem voru með óbreytta framvindu á milli talninga samanborið við 3.159 íbúðir á marstalningu 2023. Á framvindustigi 1 eru 669 íbúðir sem eru með óbreytta framvindu á milli talninga en það er um helmingur af heildarfjölda íbúða í byggingu á fyrsta framvindustigi. Framkvæmdir sem voru á framvindustigi 3 á milli talninga fjölgaði um tæplega 30% og einnig framkvæmdir á framvindustigi 4 (fokheldi). Það vekur einnig athygli að 159 íbúðir sem voru fullbúnar í marstalningu voru ekki teknar í notkun í nýjustu talningu.

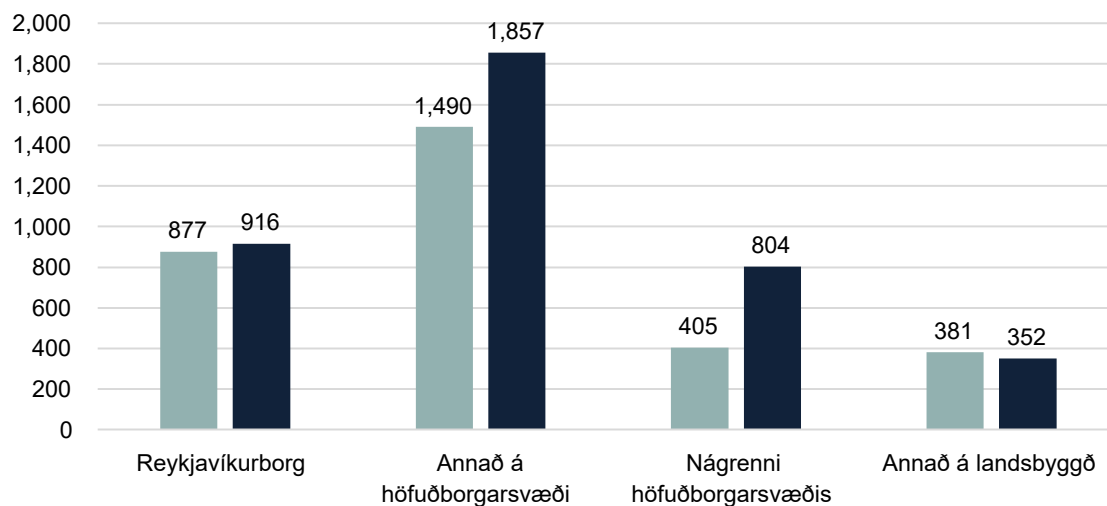
Óbreytt framvinda milli talninga



Ef fjöldi íbúða með óbreytta framvindu í nýjustu talningu er borin saman við marstalningu fyrr á þessu ári þá er aukning á öllum svæðum nema á svæðinu „Annað á landsbyggð“ þar sem þeim fækkar. Í Reykjavíkurborg eykst framkvæmdir sem standa í stað um 39 íbúðir og eru í heild 916 íbúðir. Af þessum 916 íbúðum eru 25 íbúðir sem eru á sama framvindustigi frá september 2022 fyrir ári síðan og 5 íbúðir sem eru á sama framvindustigi síðan í mars 2022. Í öðrum sveitarfélögum á höfuðborgarsvæðinu eru framkvæmdum sem standa í stað að aukast og eru 1.857 íbúðir sem eru á sama framvindustigi frá síðustu talningu, af þeim eru 311 íbúðir með óbreytt framvindustig frá september 2022 og 38 íbúðir með óbreytt framvindustig frá mars 2022.

Fjöldi íbúða á sama framvindustigi er nánast að tvöfaldast í nágrennasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins og eru nú 804 íbúðir. Af þeim eru 241 íbúð í Reykjanesbæ, 192 íbúðir á Sveitarfélaginu Árborg og 155 íbúðir í Akraneskaupstað. Af þessum 804 íbúðum eru 132 íbúðir sem eru með óbreytta framvindu síðan í september 2022 og 14 íbúðir með óbreytta framvindu síðan í mars 2022.

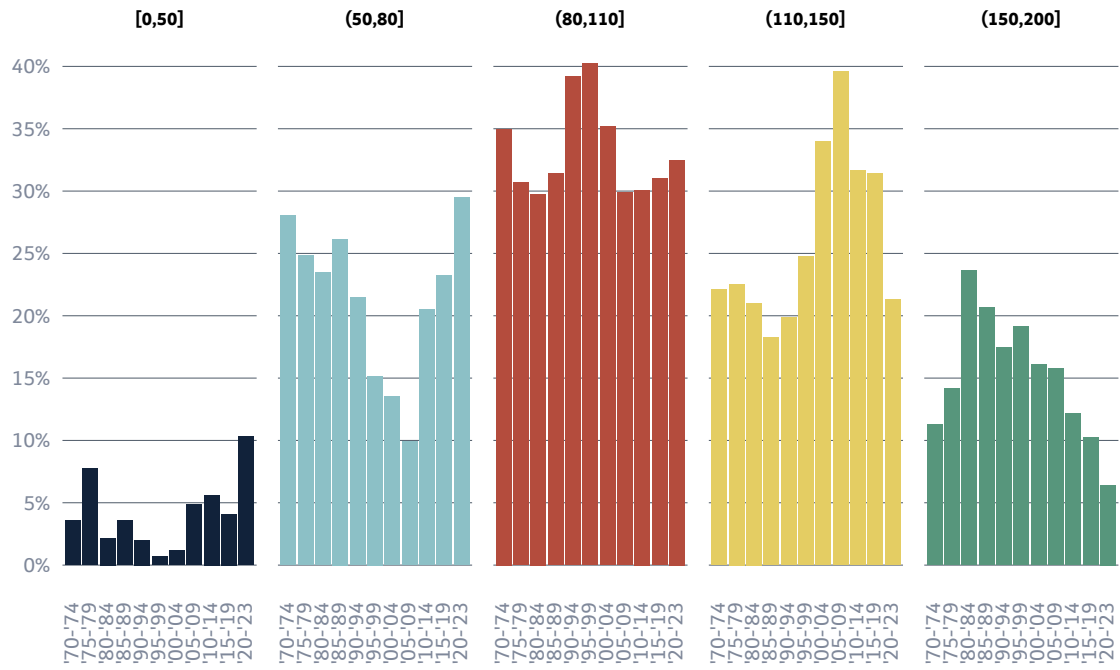
Óbreytt framvinda frá síðustu talningu



Hlutdeild nýrra íbúða vaxið um tæplega helming

Áhersla byggingaraðila á höfuðborgarsvæðinu undinfaðin ár hefur verið á að byggja litlar íbúðir. Frá 2020 og til dagsins í dag er hlutdeild íbúða undir 80 fm. um 40% af fjölda íbúða sem komið hafa inn á markað. Hlutdeild þeirra hefur vaxið um tæplega helming frá tímabilinu 2015-2019 þegar um 27% íbúða sem komu inn á markað voru undir 80 fm. Um þriðja hver íbúð sem hefur komið inn á markað frá 2020 er 80 til 110 fm. að stærð og eykst hlutfall þeirra örlítið á fyrrnefndu tímabili. Veruleg fækkun hefur orðið síðustu misseri á eignum í stærðarflokknum 110 til 150 fm. en frá 2020 er um 21% íbúða sem hafa komið inn á markað í þeim stærðarflokki samanborið við rúmlega 31% árin 2015-2019. Þá heldur áfram hlutdeild eigna stærri en 150 fm. að fara niður á við en 6,4% eigna sem hafa komið inn á markað voru stærri en 150 fm. og fækkar um 38% frá sama tímabili þegar 10% eigna sem komu inn á markað voru stærri en 150 fm.

Stærðardreifing íbúða á höfuðborgarsvæðinu eftir byggingarári



Heimild: Hagdeild HMS

Viðauki

Íbúðir í byggingu eru flokkaðar eftir framvindu sem byggja á sjónrænu mati úr vettvangsskoðunum á byggingarsvæði. Framvindumat er gert í þeim tilgangi að leggja mat á hversu langt í framleiðsluferlinu viðkomandi íbúðir eru komnar. Framvindan er sett fram sem hlutfall af fullbúnu m.t.t. hefðbundins framkvæmdartíma íbúðarhúsnæðis þar sem gefið er upp ákveðið prósentubíll sökum þess að byggingaframkvæmdir, aðstæður og aðferðir eru mismunandi.

Með söfnun upplýsinga um framvindu byggingaframkvæmda er markmiðið að auka yfirsýn á byggingarmarkaði og á sviði húsnæðismála, að bæta áætlanagerð með því að meta hvenær íbúðir gætu orðið fullbúnar og þar af leiðandi geta mætt áætlaðri þörf fyrir nýjar íbúðir í landinu.

Eftirfarandi er nánari skilgreining á framvindustigum ásamt áætluðu hlutfalli af fullbúnu og lýsing á því hvað metið sé að búið sé að framkvæma svo viðkomandi framkvæmd teljist til tiltekins framvindustigs.

Framvindustig 1: Byggingarleyfi hefur verið gefið út. Jarðvinna er hafin.

Framvindustig 2: Vinnu við undirstöður er lokið.

Framvindustig 3: Jarðvegslagnir eru frágengnar. Botnplata er tilbúin. Vinna við að reisa burðarvirki er hafin.

Framvindustig 4: Burðarvirki er fullreist og bygging er lokuð fyrir veðri og vindum svo hún geti talist fókheld.

Framvindustig 5: Útveggir er fullbúnir með endanlegri klæðningu. Gluggar og útihurðir eru uppsettar og búið að glerja. Þak og þakkantar fullfrágengið. Innveggir tilbúnir fyrir málningu. Gólf tilbúin fyrir endanleg gólfefni. Loft tilbúin fyrir klæðningu eða málningu.

Framvindustig 6: Loft eru klædd eða máluð. Innréttingar eru uppsettar. Lóð er tilbúin fyrir endanlegt yfirborð.

Framvindustig 7: Byggingu að mestu lokið skv. hönnunargögnum. Íbúð ekki tekin í notkun.



Útgefandi:

Hagdeild HMS / hagdeild@hms.is

Útgáfudagur:

26. október 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.