

Desember 2023

Húsnæðis- markaðurinn

- Mánaðarskýrsla



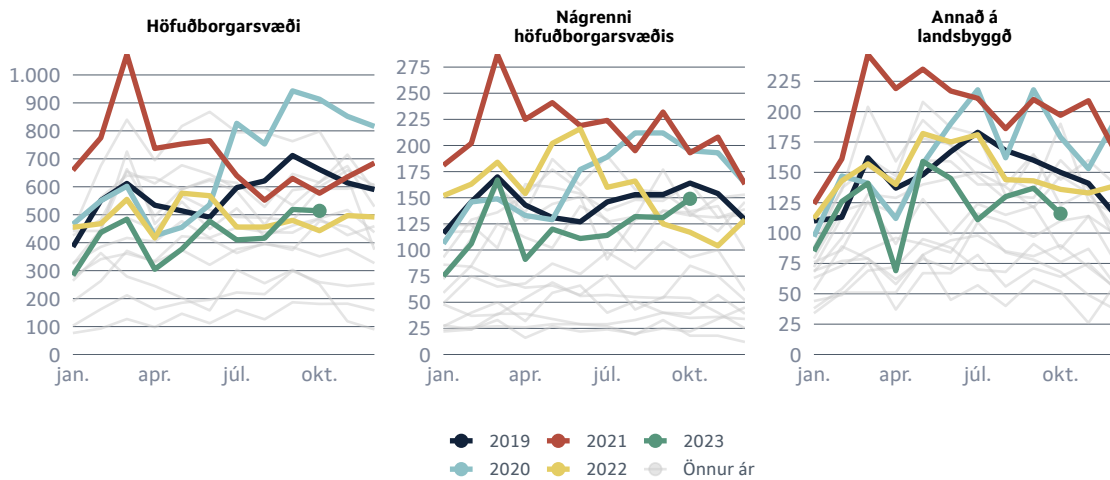
Fasteignamarkaður

Umsvif á fasteignamarkaði í meðallagi

Á föstu verðlagi er velta á markaði meiri nú en fyrir ári og annan mánuðinn í röð eru kaupsamningar fleiri en á árinu 2022 á höfuðborgarsvæðinu og í nágrenni þess. Ástæðuna er helst að finna í að fleiri minni fasteignir seljast nú.

Fjöldi útgefna kaupsamninga á mánuði

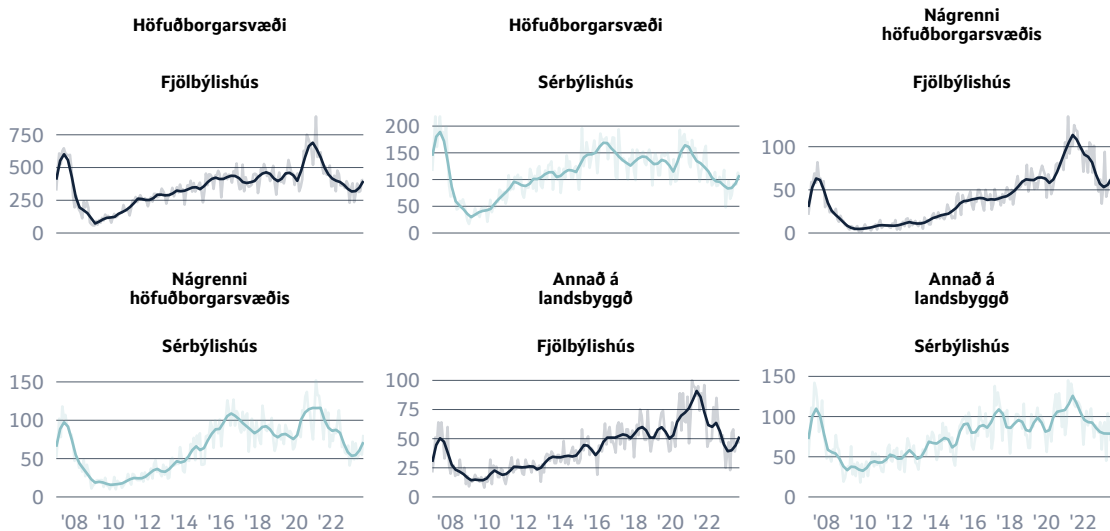
jan. 2007 - okt. 2023



Heimild: Hagdeild HMS

Þegar rýnt er í kaupsamninga eftir tegund húsnæðis sést að meira selst af minni eignum á höfuðborgarsvæðinu og er fjöldi kaupsamninga í fjölbýli á svipuðu róli nú og var á árunum fyrir Covid. Skipting kaupsamninga eftir fjölbýli og sérbýli í nágrenni höfuðborgarsvæðisins er sambærileg við það sem var fyrir Covid.

Fjöldi útgefna kaupsamninga á mánuði

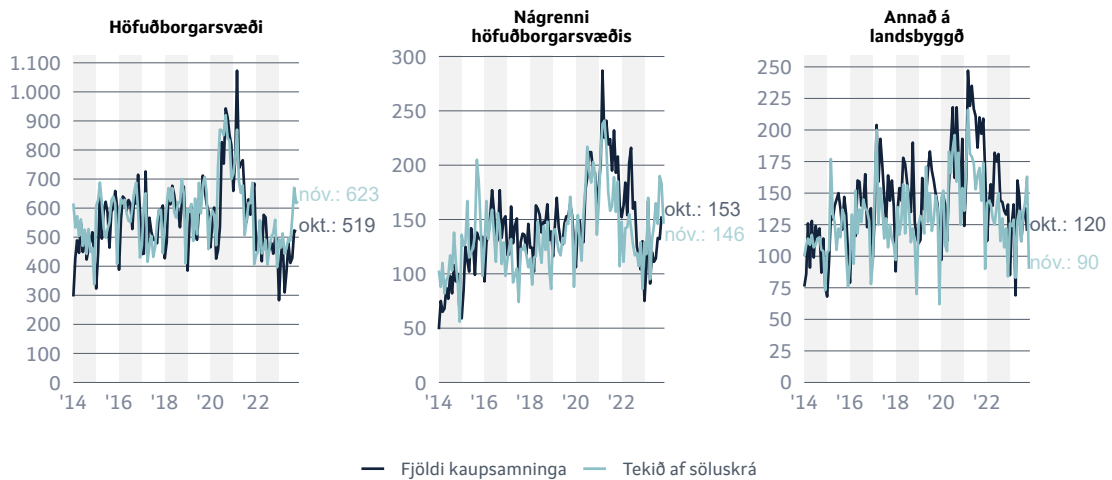


Heimild: Hagdeild HMS

Merki eru um að meira jafnvægi sé að komast á fasteignamarkaðinn. Fleiri íbúðir hafa verið teknar úr sölu síðustu þrjá mánuði en síðasta ár þar á undan. Samtals voru 623 fasteignir teknar úr sölu af vefnum fasteignir.is á höfuðborgarsvæðinu í nóvember sem er lítils háttar fjölgun frá því sem var í október þegar 617 fasteignir voru teknar úr sölu. Tölur um fjölda íbúða sem teknar eru úr birtingu af auglýsingasíðum fasteigna fylgjast gjarnan að við fjölda kaupsamninga næstu mánuði þar á eftir vegna þess tíma sem tekur að ganga frá kaupsamningi og þinglýsa.

Fjöldi kaupsamninga og fjöldi íbúða tekinn af söluskrá

jan. 2014 - nóv. 2023



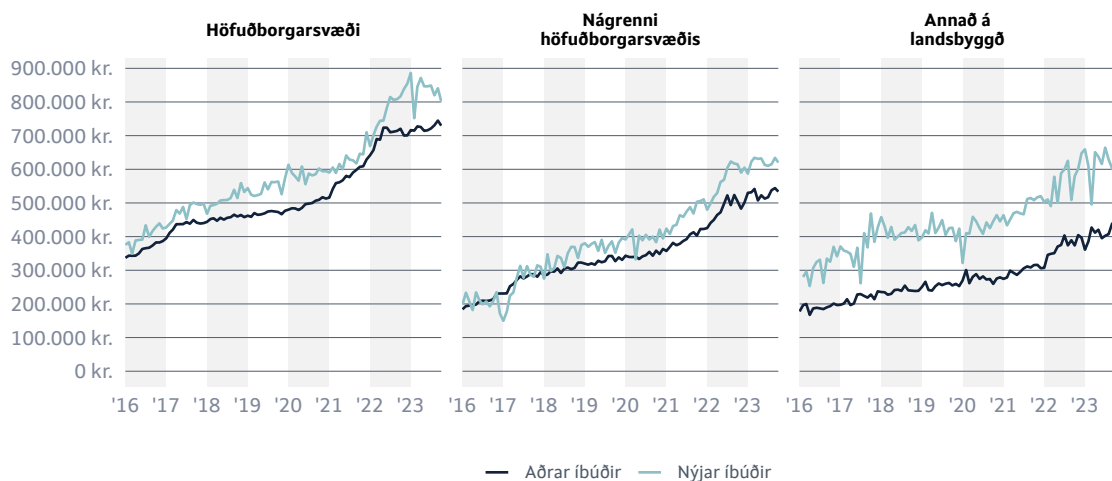
Heimild: Hagdeild HMS og Fasteignir.is

Nýjar íbúðir í dag minni en áður

Söluverð á fermetra á nýjum íbúðum á höfuðborgarsvæðinu var 801 þús. kr. í október. Á höfuðborgarsvæðinu hefur munur milli fermetraverðs nýrra íbúða og annarra íbúða aukist undanfarin þrjú ár á sama tíma og meðalstærð nýrra íbúða hefur minnkað. Svipaða sögu er að segja af þróun fermetraverðs í nágrenni höfuðborgarsvæðisins.

Söluverð á fermetra

jan. 2016 - okt. 2023

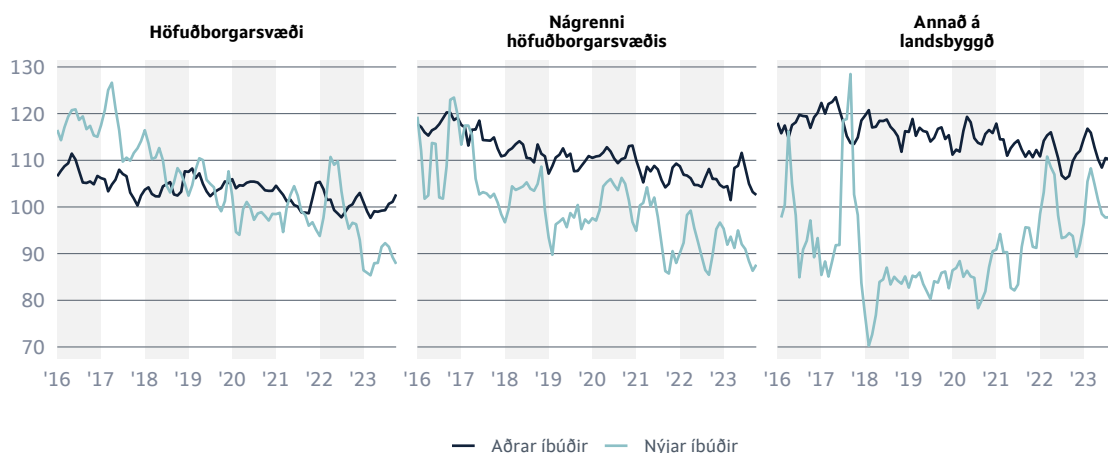


Heimild: Hagdeild HMS

Þróun á meðalstærð nýbyggðra íbúða kann að útskýra að einhverju leyti hvers vegna fermetraverð þeirra hefur hækkað eins og raun ber vitni. Fermetraverð íbúða er mismunandi eftir stærð og er að meðaltali hærra á minni íbúðum. Á höfuðborgarsvæðinu hefur meðalstærð nýrra íbúða farið úr því að vera rúmlega 100 fm. árin 2019 - 2022 í um 90 fm. á þessu ári.

Meðalflatarmál seldra íbúða

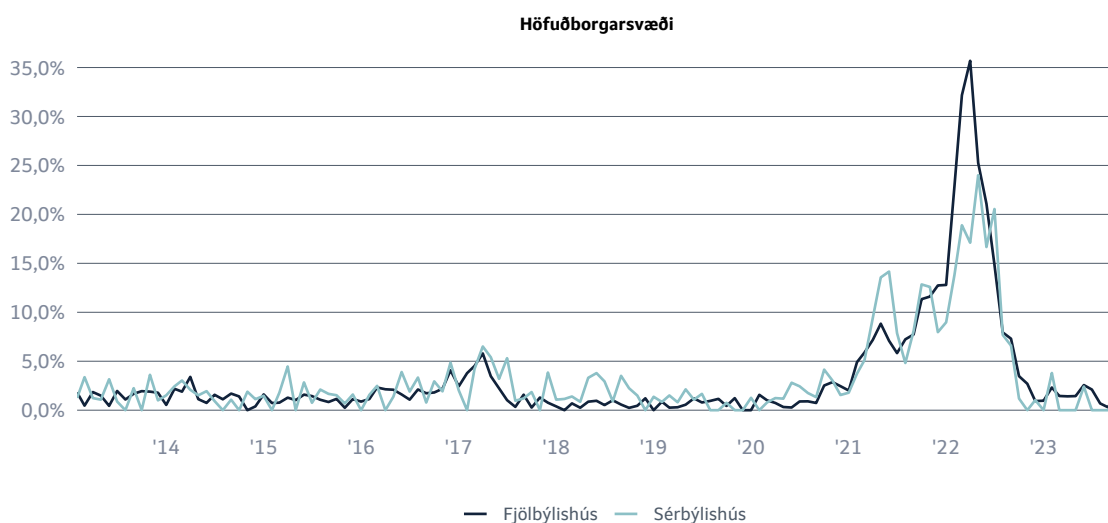
Þriggja mánaða meðaltal
jan. 2016 - okt. 2023



Heimild: Hagdeild HMS, Fasteignir.is og Þjóðskrá Íslands

Hlutfall íbúða sem seljast meira en 5% yfir ásettu verði mælist nú rétt innan við 3% bæði fyrir fjölbýli og sérbýli og hefur verið á svipuðu róli allt þetta ár. Ef frá er talið tímabil lágra vaxta í kjölfar heimsfaraldursins þá hefur hlutfallið haldist á þessu bili síðastliðinn áratug.

Hlutfall íbúða sem seljast meira en 5% yfir ásettu verði

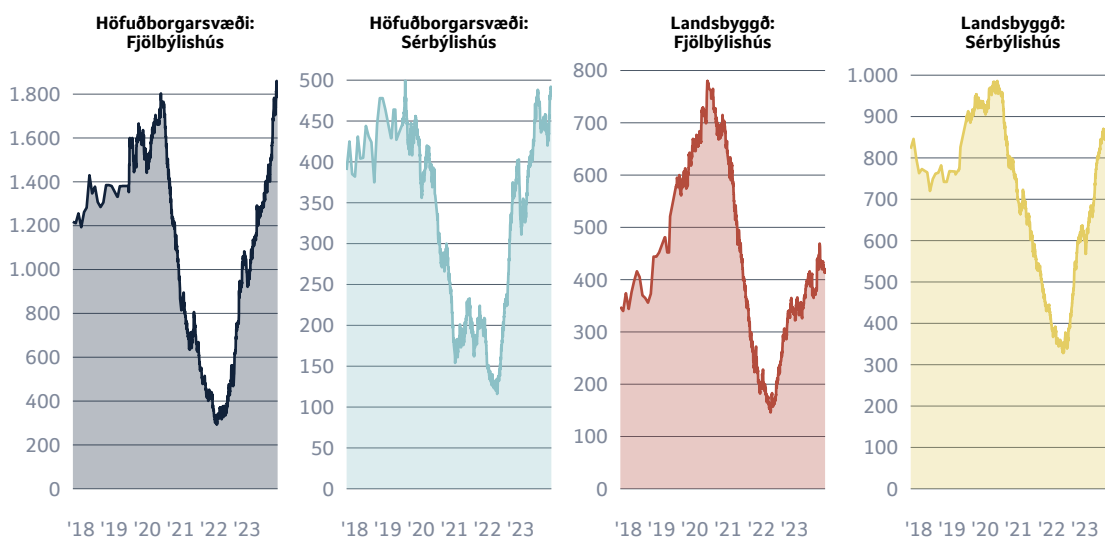


Heimild: Fasteignir.is, Þjóðskrá Íslands og hagdeild HMS

Framboð íbúða heldur áfram að aukast

Nú eru um 3.700 íbúðir til sölu og heldur þeim áfram að fjölga. Á höfuðborgarsvæðinu er stór hluti framboðs í fjölbýli á meðan á landsbyggðinni er fjöldi sérbýla ráðandi í framboðinu. Fleiri íbúðir í fjölbýli eru nú til sölu á höfuðborgarsvæðinu en voru fyrir heimsfaraldur. Á landsbyggðinni eru íbúðir í fjölbýli til sölu enn rétt um helmingur þess sem var fyrir faraldur. Varðandi framboðið ber þó að nefna að tölur um það byggja á auglýsingum frá auglýsingavefnum fasteignir.is. 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.

Fjöldi auglýstra eigna



Heimild: Fasteignir.is og hagdeild HMS

Greiðslubyrði íbúðalána hækkar meira en laun

Þegar fólk skoðar íbúðir til sölu skiptir mánaðarleg greiðslubyrði einna mestu máli. Þannig eru færri íbúðir sem standa fólki með meðaltekjur til boða ef íbúðaverð hækkar eða ef vextir hækka. Þrátt fyrir að framboð íbúða á höfuðborgarsvæðinu hafi aukist um 870 íbúðir á einu ári hefur framboð íbúða með greiðslubyrði undir 250.000 kr. miðað við núverandi verðlag minnkað um nærri helming sé miðað við að kaup séu fjármögnuð með óverðtryggtu láni. Ef fólk ætlar að taka óverðtryggt lán fyrir 80% af kaupverði og hefur greiðslugetu uppá 250.000 kr. eru um 50 íbúðir til sölu á höfuðborgarsvæðinu sem standa því til boða en þá þurfa íbúðir að kosta innan við 32,1 m.kr¹

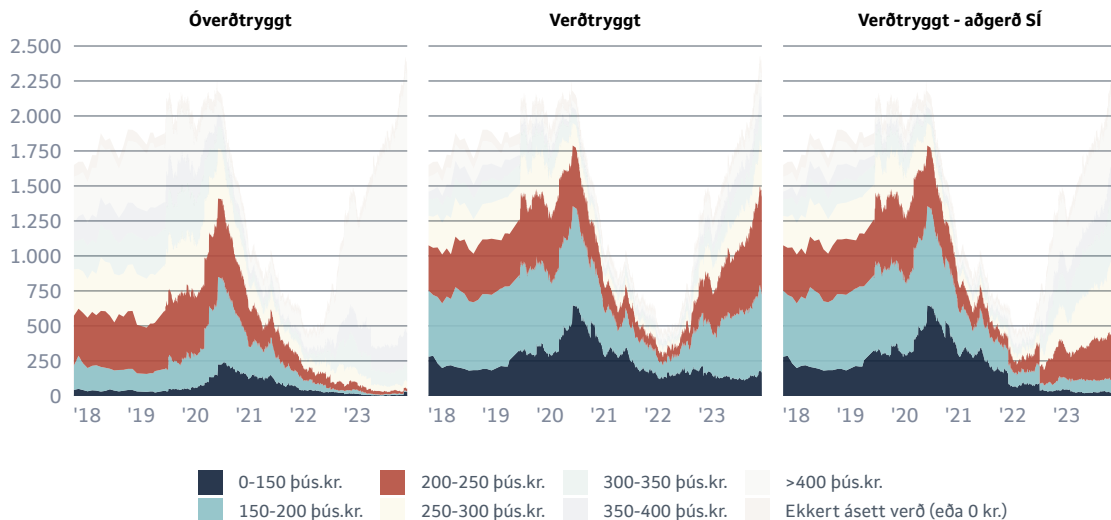
Í júní 2022 setti Seðlabankinn nýjar reglur um greiðslumat sem hertu lánaskilyrði verðtryggðra lána nokkuð. Skilyrðin fela í sér að miðað er við greiðslubyrði á láni sem ber að

1 Hér er gert ráð fyrir að vextir jafngildi meðaltali á breytilegum vöxtum á fyrsta veðrétti

lágmarki 3,5% verðtryggða vexti og er að hámarki til 25 ára þótt raunveruleg greiðslubyrði sé lægri. Í dag eru um 470 íbúðir á höfuðborgarsvæðinu sem falla undir þessi skilyrði og greiðslugetu uppá 250.000 kr. og eru þær um 80 fleiri nú samanborið fyrir ári. Ef horft er fram hjá lánþegaskilyrðunum og einungis horft til greiðslubyrði stæðu 1.419 íbúðir til boða.

Framboð íbúða eftir mánaðarlegri greiðslubyrði

Greiðslubyrði miðast við 80% lán á nóvember 2023 verðlagi
okt. 2017 - des. 2023

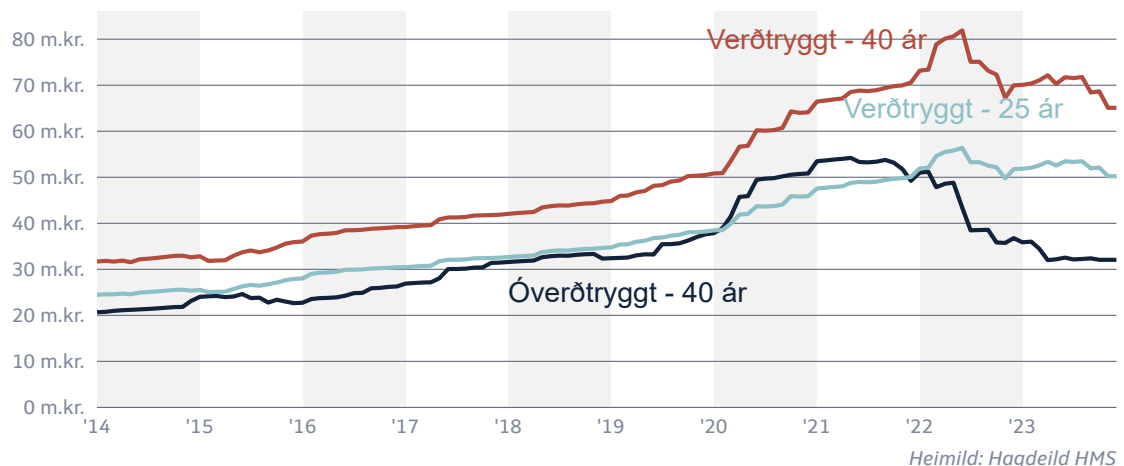


Heimild: Hagdeild HMS
*Samkvæmt reglum Sí frá des. 2021 má greiðslubyrði ekki vera yfir 35% af ráðstöfunartekjum (40% hjá fyrstu kaupendum).
Í útreikningum mátti mest miða við 30 ára lán. Frá júní 2022 var farið að miða við mest 25 ára lán og minnst 3% vexti á verðtryggðum lánunum, jafnvel ef raunveruleg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

Fyrir ári síðan var hægt að taka 40 ára verðtryggt lán að fjárhæð 70 m. kr. hefðu menn 235.000 kr. greiðslugetu. Miðað við hækkun launavísitölu þá hefur sami lántaki í dag 250.000 kr. greiðslugetu en getur í dag tekið 40 ára verðtryggt lán að fjárhæð 65,1 m. kr. Þannig fengi hann 7% lægra lán í dag og vísitala íbúðaverðs hefur hækkað um 2,9% sl. 12 mánuði. Því er erfiðara fyrir viðkomandi að kaupa íbúð í dag en fyrir ári síðan.

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 - des. 2023



Heimild: Hagdeild HMS

Litlar íbúðir seljast hraðar

Sölutími lítilla íbúða (0-2 herbergi) er nú 35 dagar og hefur sölutími þeirra styst samfelld frá apríl á þessu ári. Sögulega hefur sölutími slíkra íbúða ekki mælst styttri ef frá eru taldir tveir mánuðir á síðasta ári (apríl og október). Meira flókt er á sölutíma þriggja herbergja íbúða. Sölutími íbúða með fleiri en fjórum herbergjum er 55 dagar og hefur styst frá miðju ári og er sölutími þeirra nú álíka og var fyrir vaxtalækkunarferli Seðlabankans 2020.

Sölutími íbúða*

Þriggja mánaða meðaltal
jan. 2013 - nóv. 2023

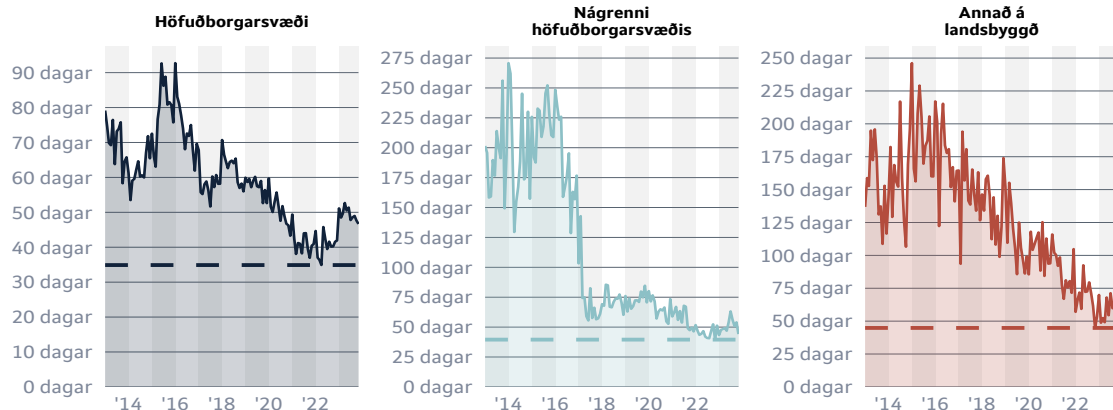


Heimild: Hagdeild HMS og Fasteignir.is
*Meðaltími frá því að fyrsta fasteignaauglýsing er birt og þar til kaupsamningur er undirritaður

Meðalsölutími íbúða er 47 dagar á höfuðborgarsvæðinu og er orðinn styttri nú en hann var fyrir heimsfaraldur. Í nágrenni höfuðborgarsvæðisins hefur meðalsölutími styst skarpt úr 63 dögum í sumar og er nú 44 dagar. Annars staðar á landinu er meðalsölutíminn 52 dagar og nálægt sögulegu lágmarki sem er 45 dagar. Gera verður þann fyrirvara að meðalsölutími nær eingöngu til þeirra íbúða sem hafa selst en íbúðir sem hafa verið lengi á sölu án þess að seljast hafa ekki áhrif á mælikvarðann.

Meðalsölutími íbúða

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

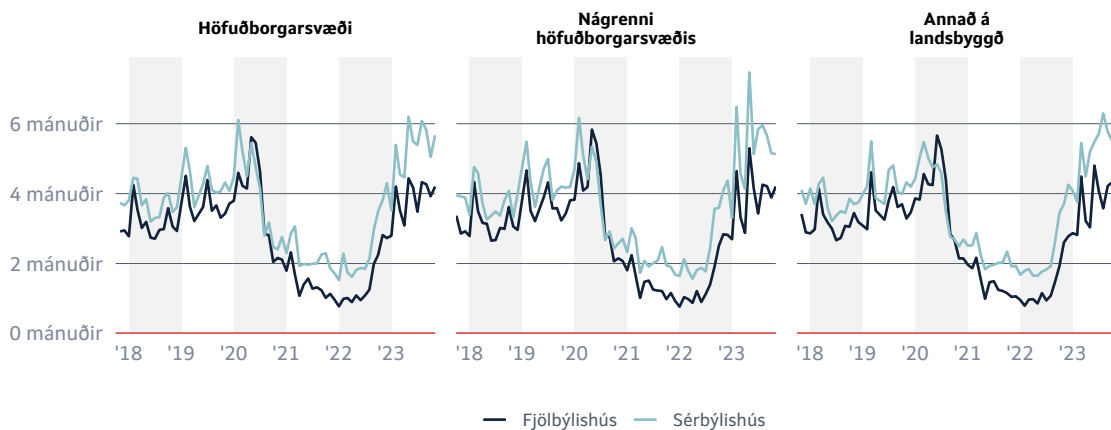


Heimild: Hagdeild HMS og Fasteignir.is

Birgðatími² lækkar lítilllega milli mánaða og er nú um 4 mánuðir á höfuðborgarsvæðinu. Í nágrenni höfuðborgarsvæðis og annars staðar á landinu er birgðatíminn um 5 mánuðir. Þetta bendir til þess að markaðurinn sé í þokkalegu jafnvægi og hvorki á valdi kaupenda né seljenda. Birgðatími nýrra íbúða á höfuðborgarsvæðinu er svipaður og hann var í upphafi árs 2020.

Birgðatími

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



Heimild: Hagdeild HMS og Fasteignir.is
*Fjöldi íbúða til sölu sem hlutfall af seldum íbúðum mánuðinn fyrir

Íbúðaverð helst stöðugt á höfuðborgarsvæðinu

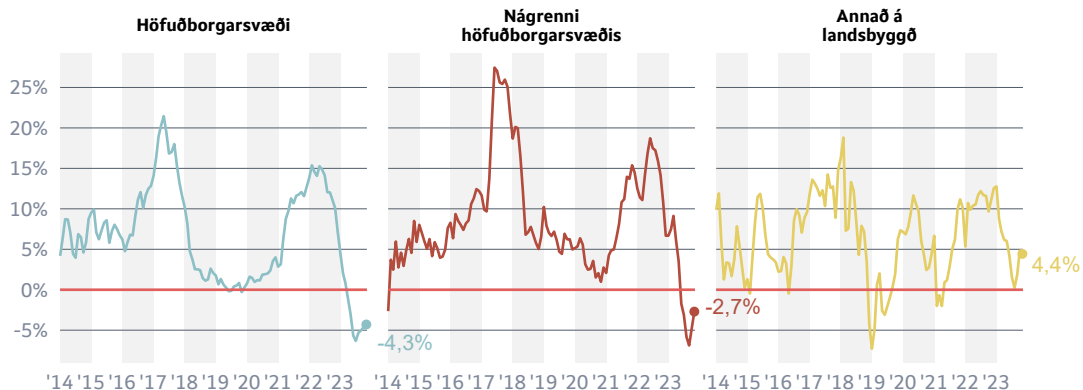
Vísitala íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu hækkaði um 0,1% á milli mánaða í nóvember. Lækkun var á sérbyli um 0,8% en hækkun á fjölbyli 0,4%. Síðastliðna þrjú mánuði hefur vísitalan hækkað um 2,5%, síðastliðna sex mánuði hækkaði hún um 1,3% og síðastliðna tólf mánuði hefur vísitalan hækkað um 3,4%. Í nágrenni höfuðborgarsvæðisins hækkaði vísitalan um 1,1% og hefur vísitalan hækkað um 5,1% síðastliðna tólf mánuði. Annars staðar á landinu hækkaði vísitalan um 3% og hefur vísitalan hækkað um 12,8% síðastliðna tólf mánuði.

Töluvert flókt er á vísitölu íbúðaverðs milli mánaða en síðastliðna tólf mánuði hefur raunverð íbúða lækkað um 4,3% á höfuðborgarsvæðinu og í nágrenni þess hefur raunverðið lækkað um 2,7%. Annars staðar á landinu hefur raunverð hækkað um 4,4%.

2 Birgðatími er sá fjöldi mánaða sem tekur að selja núverandi framboð miðað við það sem var selt í mánuðinum á undan.

Vísitala íbúðaverðs á föstu verðlagi*

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

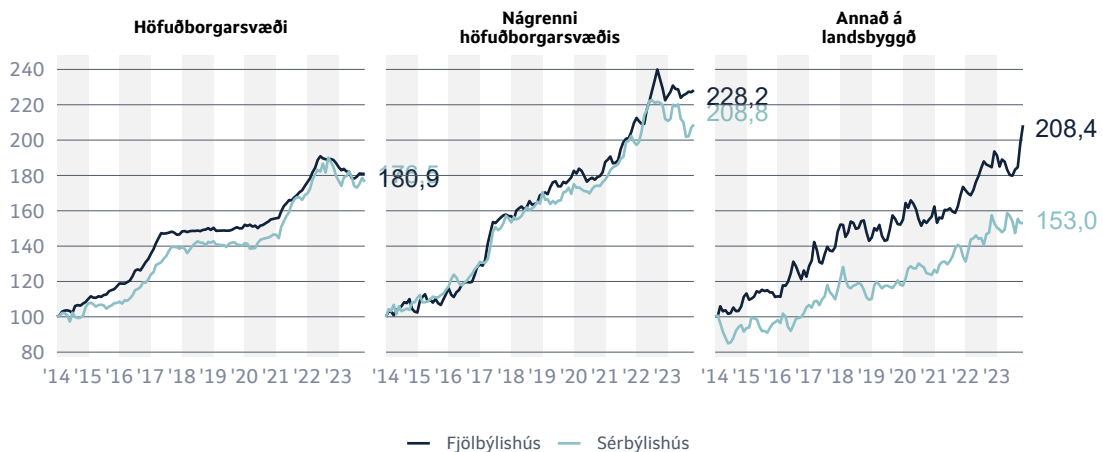


Heimild: Hagdeild HMS
 *Fyrir utan höfuðborgarsvæðið er beitt afturvirkum útreikningi með sömu aðferð þó ekki sé um formlega vísitölu að ræða fyrir þau svæði

Á höfuðborgarsvæðinu hefur raunverð íbúða í fjölbýli lækkað um 4,1% síðastliðna tólf mánuði á meðan raunverð sérbýlis hefur lækkað um 4,5%. Í nágrenni höfuðborgarsvæðis hefur verð á íbúðum í fjölbýli lækkað um 0,4% og verð á sérbýli hefur lækkað um 5% að raunvirði. Annars staðar á landinu hefur raunverð íbúða í fjölbýli hækkað um 12,9% á meðan raunverð sérbýlis hefur lækkað um 2,9%.

Vísitala íbúðaverðs á föstu verðlagi

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

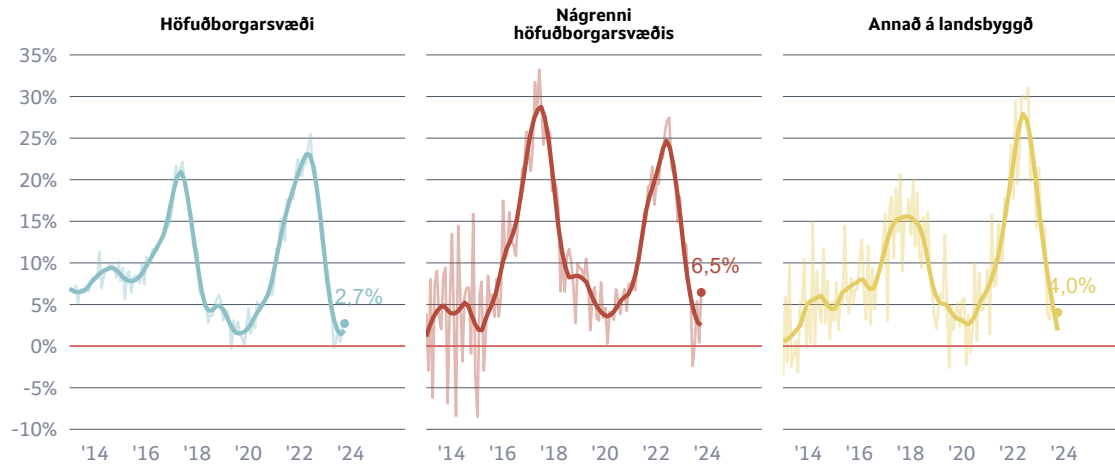


Vísitala paraðra viðskipta á höfuðborgarsvæðinu stóð í stað milli mánaða í október. Síðastliðna 12 mánuði hefur vísitalan hækkað um 2,7% á höfuðborgarsvæðinu, um 6,5% í nágrenni þess og um 4% annars staðar á landinu. Vísitala paraðra viðskipta byggir

eingöngu á endurteknum viðskiptum með sömu íbúðir til þess að tryggja samanburðarleika yfir tíma. Hins vegar útilokar það að hægt sé að taka tillit til verðs á nýjum íbúðum.

Vísitölur paraðra viðskipta (Case-Shiller)

12 mánaða breyting og leitni
jan. 2013 - okt. 2023

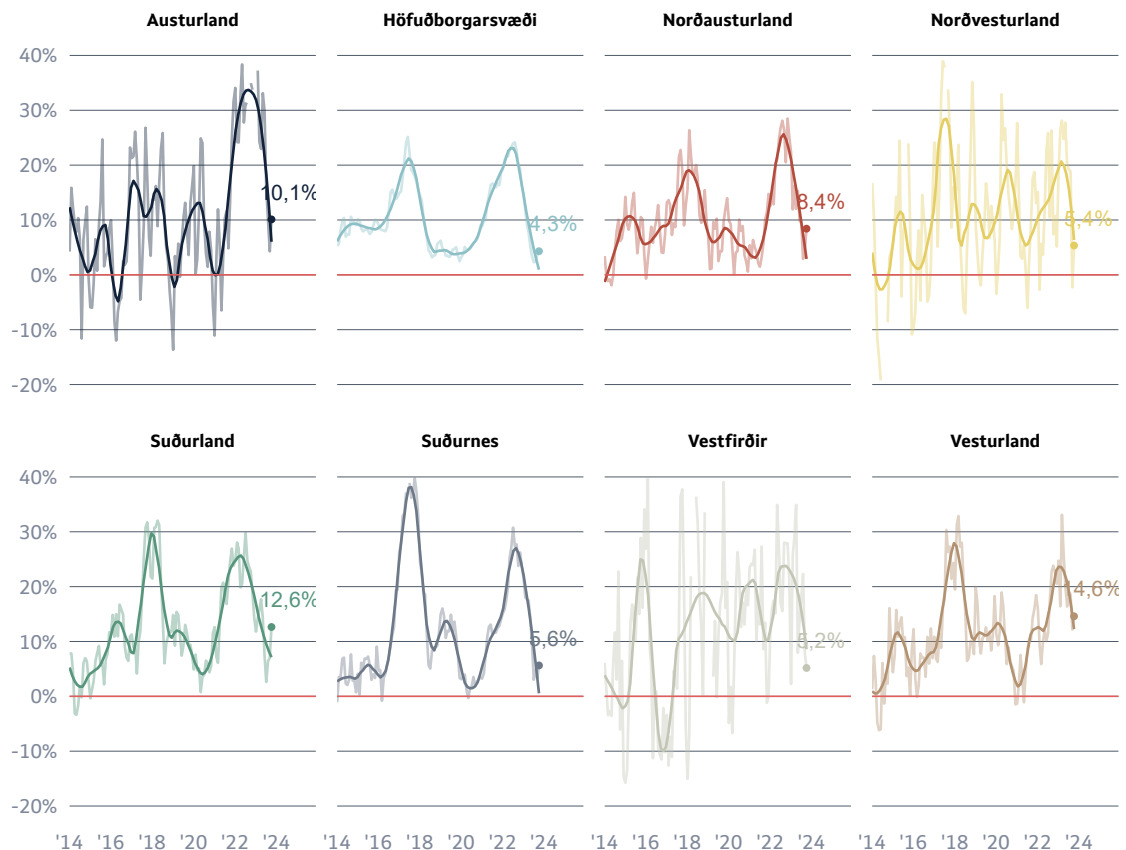


Heimild: Hagdeild HMS

Tólf mánaða breyting íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu mælist nú 4,3% sé miðað við vísitölu söluverðs. Vísitala söluverðs hefur hækkað mest síðastliðna tólf mánuði á Vesturlandi, Suðurlandi og Norðausturlandi.

Vísitala söluverðs

12 mánaða breyting
jan. 2014 - okt. 2023



Heimild: Hagdeild HMS

Lánamarkaður

Mikil ásókn í verðtryggð íbúðarlán

Það er hægara sagt en gert að bera saman lánaþing íbúðalána á milli fjármálastofnana þar sem misjafnar reglur gilda um grunnvexti, lánsþingföll, viðbótarlán og uppgreiðslugjöld. Bankarnir þingóða upp á öll lánsþing, þ.e. verðtryggð og óverðtryggð lán á bæði breytilegum og föstum vöxtum og taka 1% uppgreiðslugjald á fastvaxtalánum. Lífeyrissjóðir þingóða almennt upp á verðtryggð lán en sumir þingóða ekki upp á óverðtryggð lán og misjafnt er hvort í boði eru breytilegir eða fastir vextir.

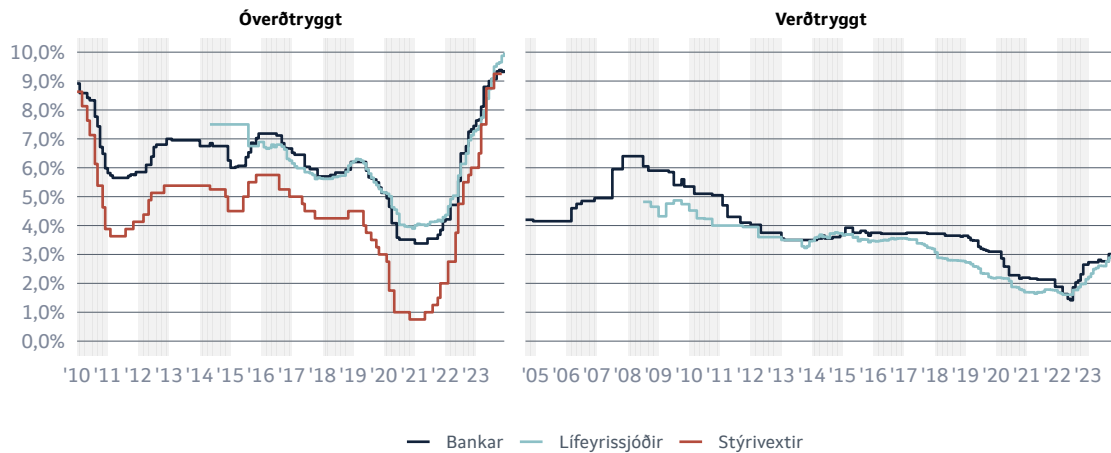
Aðgengi heimila að lífeyrissjóðslánum er mismikið en undanfarna mánuði hafa bankarnir boðið upp á hagstæðari óverðtryggð lán á meðan lífeyrissjóðirnir hafa boðið upp á hagstæðari verðtryggð lán. Mikil sókn hefur verið í verðtryggð lán bæði hjá bönkum og lífeyrissjóðum, bæði vegna fasteignaviðskipta og endurfjármögnunar eldri lána. Heimili með óverðtryggð lán á föstum vöxtum með endurskoðunarákvæði hafa vegna hás nafnvaxtastigs skipt yfir í verðtryggð lán. Undanfarið hefur hluti þess hóps sem hefur verið með óverðtryggð lán á breytilegum vöxtum skipt yfir í verðtryggð lán til að lækka greiðslubyrði sinna lána.

Í nóvember ákvað Peningastefnunefnd Seðlabanka Íslands að halda stýrivöxtum sínum óbreyttum að sinni í ljósi þeirrar óvissu sem ríkir um efnahagsleg áhrif jarðhræringa á Reykjanesi.

Töluverð hreyfing hefur verið á vöxtum húsnæðislána undanfarin tvö ár, eins og kunnugt er, sökum þess að stýrivextir hafa hækkað ansi skarpt. Myndin hér að neðan sýnir hvernig þróunin hefur verið, þar sem sýnt er meðaltal vaxta sem miðast við lægstu lánaþing frá hverri lánaþingstofnun. Í dag eru vextir á óverðtryggðum lánum um 10% hjá lífeyrissjóðum en 9,4% hjá bönkum á meðan verðtryggðir vextir eru 3,4% hjá lífeyrissjóðum en 3,6% hjá bönkum.

Vaxtakjör á íbúðalánnum

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



Heimild: Hagdeild HMS

Hlutdeildarlán nýtast ungum kaupendum

Það sem af árinu 2023 þá hefur HMS veitt 178 hlutdeildarlán, samtals að fjárhæð um 1.956 milljónir króna. Um 57% lánanna eru á vaxtarsvæðum utan höfuðborgarsvæðisins (101 lán) og 40% þeirra á höfuðborgarsvæðinu (71 lán), 6 lán hafa verið veitt á landsbyggð utan vaxtarsvæða. Í október voru 32 lán veitt vegna kaupa sem gerir 4,1% af heildarfjölda kaupsamninga í október. Miðgildi aldurs lántakenda á þessu ári er 27 ár og meðalstærð íbúða 79,3 fm.

Frá því að hlutdeildarlán hófu göngu sína á síðari hluta árs 2020 þá hefur HMS veitt samtals 631 lán að fjárhæð samtals 5.668 milljónir króna. Um 2.887 milljónir eru vegna kaupa á íbúðum á vaxtarsvæðum, um 2.640 milljónir á höfuðborgarsvæðinu og tæplega 140 milljónir króna á landsbyggð utan vaxtarsvæða.

Nokkur aukning hefur verið í umsóknum um hlutdeildarlán að undanförunu. Á fyrri hluta ársins bárust 33 umsóknir en eru þær nú orðnar alls 495 talsins og er þetta mesti fjöldi umsókna frá því að reglur um hlutdeildarlán tóku fyrst gildi á síðari hluta árs 2020. Alls bárust HMS 73 umsóknir um hlutdeildarlán í nóvember.

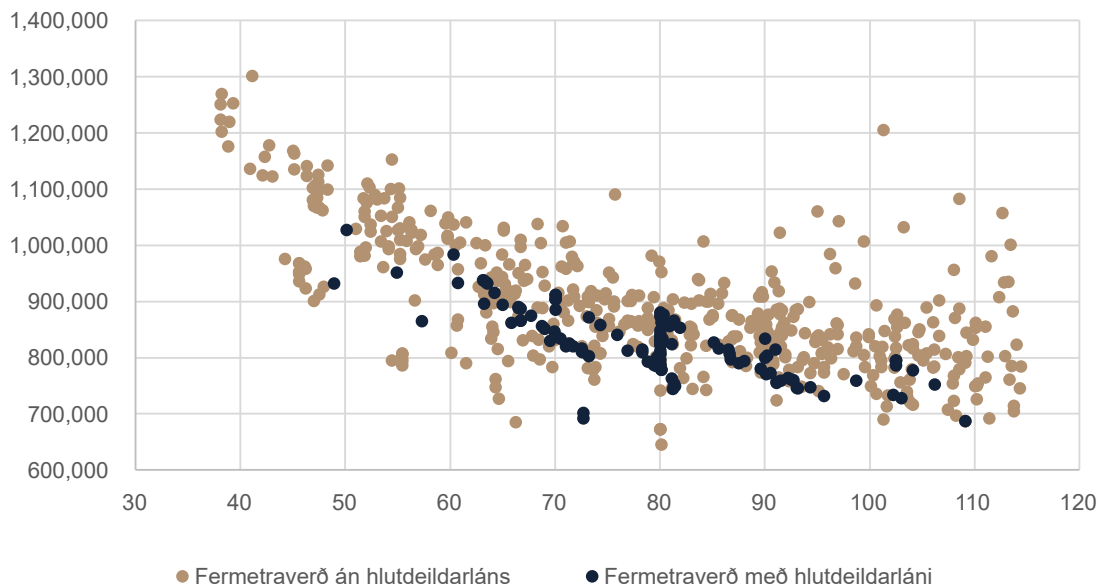
Hlutdeildarlán eru veitt til kaupa á nýjum fullbúnum íbúðum og fer hámarksverð þeirra eftir stærð, fjölda svefnherbergja og staðsetningu. Jafnframt skal heimilað söluverð vera í samræmi við söluverð sambærilegra íbúða sem bjóðast á almennum markaði og því ekki sjálfgefið að hámarksverð skv. reglugerð eigi við. Ef gerður er samanburður á verði nýrra fullbúinna íbúða sem seldar hafa verið á höfuðborgarsvæðinu á árinu þá má sjá að fermetraverð íbúða sem keyptar hafa verið án hlutdeildarláns er að meðaltali um 7,8% hærra en aðrar sambærilegar íbúðir sem keyptar er með hlutdeildarláni.

	Meðal kaupverð	Meðal stærð íbúða	Meðal fermetraverð
Íbúðir fjármagnaðar með hlutdeildarlánnum	64.070	79,3 m ²	825
Íbúðir fjármagnaðar án hlutdeildarlána	67.588	79,0 m ²	890

Fjárhæðir í þúsundum.

Hér fyrir neðan má sjá yfirlit yfir meðal fermetraverð eftir stærðum seldrar íbúða á höfuðborgarsvæðinu á árinu 2023, annars vegar íbúðir sem seldar eru án hlutdeildarláns og hins vegar með hlutdeildarláni. Um er að ræða nýjar íbúðir í fjölbýli, byggðar 2021 eða síðar, 30-115 fm. að stærð.

Meðalsöluverð íbúða fyrir hvern fermetra



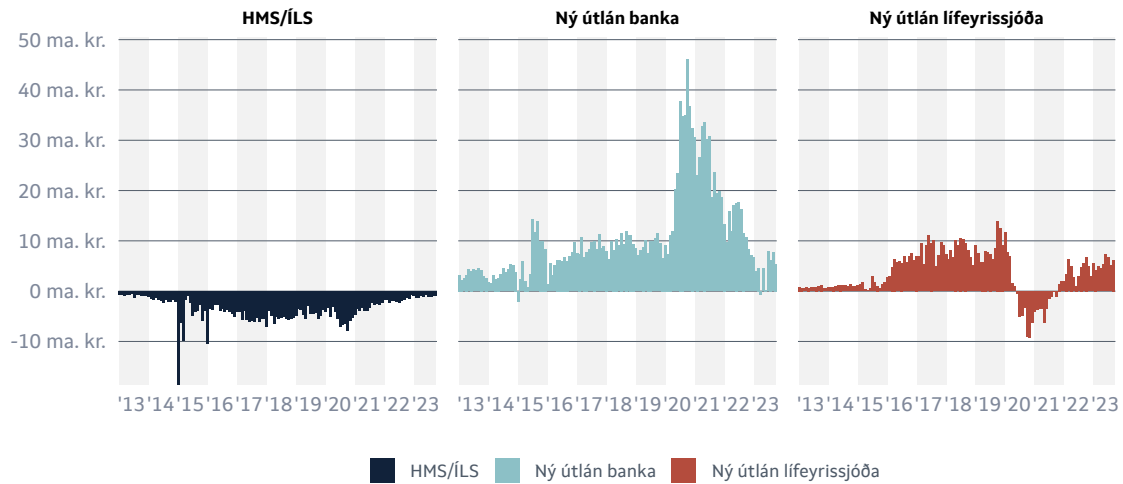
Ekki er að sjá að íbúðir sem fjármagnaðar eru með hlutdeildarláni séu að meðaltali dýrari en íbúðir sem ekki eru fjármagnaðar með hlutdeildarláni. Hér eru bornir saman allir þinglýstir kaupsamningar á höfuðborgarsvæðinu og teljum allar íbúðir sem fjármagnaðar hafa verið með hlutdeildarláni eða fyrir liggur lánsloforð um hlutdeildarlán vegna íbúðarkaupa.

Uppgreiðslur óverðtryggðra lána halda áfram

Hrein ný íbúðalán til heimila námu 10,6 ma. kr. í október. Hrein ný íbúðalán frá bönkum til heimila námu 5,4 ma. kr. en hrein ný íbúðalán frá lífeyrissjóðum til heimila námu 6,2 ma. kr. í októbermánuði. Það sem af er ári hafa hrein ný útlán verið meiri frá lífeyrissjóðum en bönkum. Er það mikil breyting frá því sem var en frá miðju ári 2020 og næstu 12 mánuði þar á eftir námu uppgreiðslur lána heimila hjá lífeyrissjóðum um 62 ma. kr. á sama tíma og ný útlán banka voru námu um 399 ma. kr.

Hrein ný íbúðalán fjármálastofnana til heimila*

jan. 2013 - okt. 2023

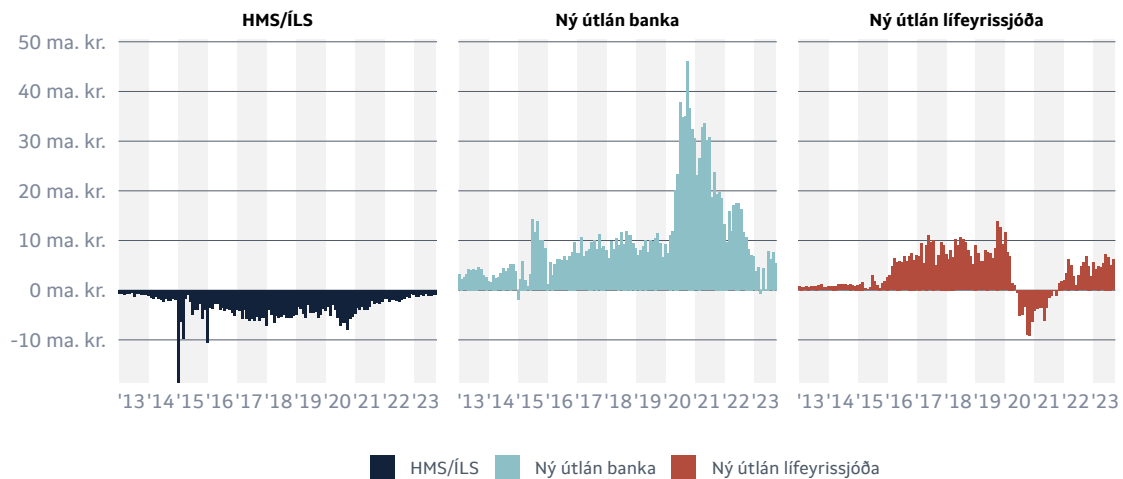


Heimild: Seðlabanki Íslands og hagdeild HMS

Verðtryggð lán til heimila námu samtals 27,1 ma. kr. í október og þar af lánuðu bankar fyrir 22.6 ma. kr. Uppgreiðslur óverðtryggðra lána breyttust lítið milli mánaða og námu 16,5 ma. kr. í október.

Hrein ný íbúðalán fjármálastofnana til heimila*

jan. 2013 - okt. 2023

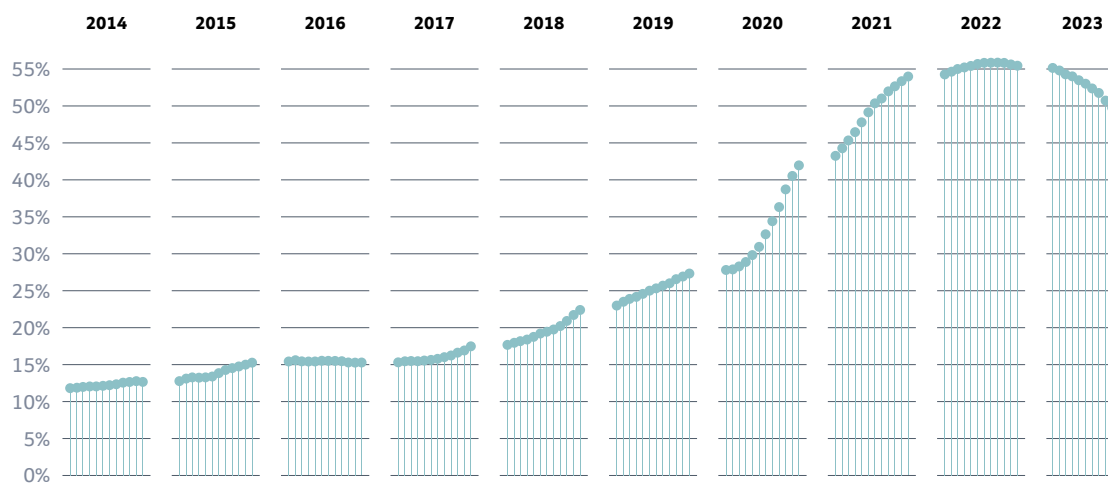


Heimild: Seðlabanki Íslands og hagdeild HMS

Eftir því sem hlutdeild verðtryggðra íbúðalána eykst er viðbúið að peningastefna Seðlabankans verði ekki eins skilvirk. Breytingar á stýrivöxtum munu hafa minni áhrif á hagkerfið í heild þegar stærra hlutfall af heildaríbúðalánnum til heimilanna eru verðtryggð þar sem verðtryggðir vextir eru ekki jafn næmir fyrir stýrivaxtabreytingum eins og óverðtryggðir. Hlutfall óverðtryggðra lána er um 50% í dag og hefur minnkað samfellt frá því að hafa farið hæst í 56% í september í fyrra. Þó er ólíku við að jafna í dag og þarf ekki að leita lengra aftur í tímann en fjögur ár þegar hlutdeild óverðtryggðra lána var 25%.

Hlutdeild óverðtryggðra lána af heildaríbúðalánnum til heimila

jan. 2014 - okt. 2023



Heimild: Seðlabanki Íslands

Byggingamarkaður

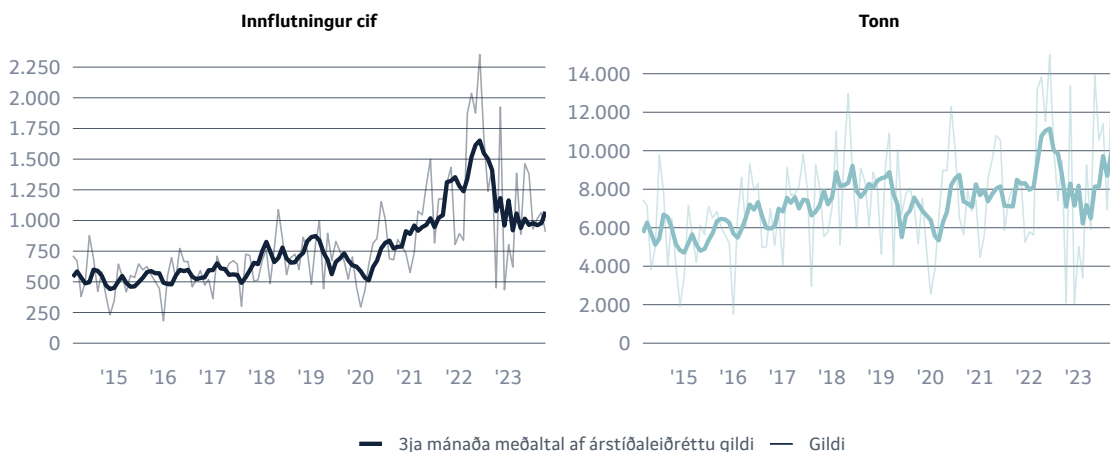
Í lok nóvember höfðu 2.880 nýbyggðar íbúðir orðið fullbúnar frá áramótum. Til viðbótar hafði íbúðum fjölgað um 365 og fjölgaði því fullbúnum íbúðum um 3.245. Fjölgun umfram nýjar íbúðir skýrist að mestu annars vegar af íbúðum sem gerðar hafa verið í eldri byggingum sem áður voru nýttar til annarra nota og hins vegar af yfirferð HMS á gögnum í fasteignaskrá, þar sem leiðrétt er skráning íbúða sem urðu fullbúnar fyrir all-nokkru. Vakin er athygli á að fjölgun vegna annarra íbúða en nýrra er ívið minni nú er birt var í nóvember, sem skýrist af endurbætttri flokkun.

Innflutningur byggingahráefna dregst saman

Innflutningur byggingahráefna dróst saman í október eftir að hafa verið óvenju mikill í september. Miklar sveiflur eru gjarnan á milli mánaða og því er erfitt að dæma þróun á innflutningi út frá mánaðarlegum gildum. Ef horft er á leitni hefur innflutningur það sem af er ári dregist saman um 13% í magni miðað við sama tíma síðasta árs og um 28% miðað við verðmæti innflutnings.

Innflutningur byggingahráefna

Verðmæti (m.kr.) og magn (tonn) á mánuði
mar. 2014 - okt. 2023



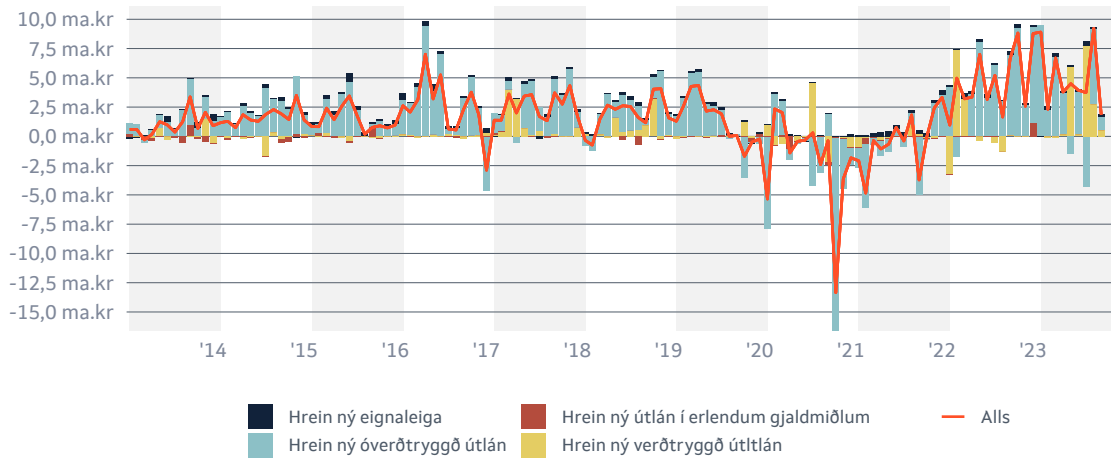
Heimild: Hagdeild HMS og Hagstofa Íslands

Skuldsetning byggingarverktaka eykst

Það sem af er ári hafa hrein ný útlán til byggingarstarfsemi og mannvirkjagerðar numið 45 ma. kr. en útlánin námu 36,1 ma. kr. á sama tíma í fyrra á föstu verðlagi. Þó gætu verið blikur á lofti þar sem hægst hefur á útlánum síðastliðna sex mánuði en samtals nema útlán síðustu sex mánaða 27 ma. kr. samanborið við 38 ma. kr. sex mánuðina þar á undan. Líklegt er að fé sem bundið er í fullbúnum óseldum íbúðum skýri skuldsetninguna að talsverðu leyti en sé ekki vegna lánveitinga til nýrra verkefna.

Hrein ný útlán banka til byggingarstarfsemi og mannvirkjagerðar á föstu verðlagi

jan. 2013 - sep. 2023



Heimild: Seðlabanki Íslands

Útistandandi lán banka til byggingarstarfsemi og mannvirkjagerðar námu 276 ma. kr. í október og á föstu verðlagi eru þessar skuldir 40 ma. kr. hærrí en þær voru í byrjun árs 2020. Í júní 2022 síðan námu útistandandi lán 206 ma. kr. á núverandi verðlagi en þá var meðalsölutími fasteigna um einn mánuður samanborið við fimm mánuði í dag og fasteignir til sölu voru þá 1.150 samanborið við rúmlega 3.700 fasteignir í dag.

Útistandandi lán banka til byggingarstarfsemi og mannvirkjagerðar á föstu verðlagi

jan. 2004 - okt. 2023



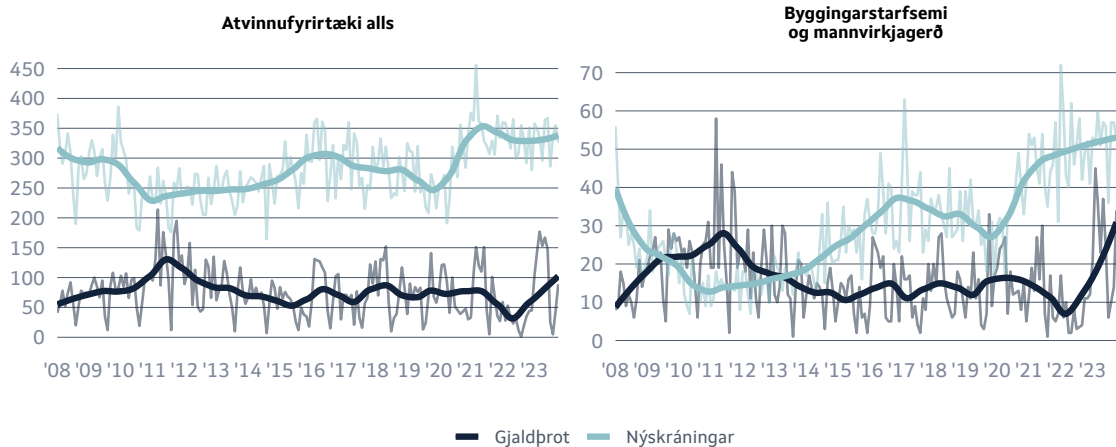
Mikil fjölgun gjaldþrota í byggingariðnaði

Í október urðu 34 fyrirtæki í byggingarstarfsemi og mannvirkjagerð gjaldþrota og var þetta fjórði mánuðurinn á árinu sem gjaldþrotin voru fleiri en 30. Fyrir þetta ár og frá 2012 hafði fjöldi þeirra einungis einu sinni farið yfir 30 í sama mánuðinum. Til þessa á

árinu hafa 240 fyrirtæki orðið gjaldþrota í byggingarstarfsemi og mannvirkjagerð en alls voru gjaldþrotin 86 á öllu árinu 2022. Þó hefur hægst á gjaldþrotum fyrirtækja í byggingarstarfsemi og mannvirkjagerð en á fyrri hluta þessa árs voru samtals 186 fyrirtæki gjaldþrota. Á sama tíma standa nýskráningar í stað milli ára en um 50 fyrirtæki hafa að meðaltali verið nýskráð á mánuði í byggingariðnaði það sem af er ári.

Gjaldþrot og nýskráningar fyrirtækja

Fjöldi skráninga á mánuði og leitni
jan. 2008 - okt. 2023



Heimild: Hagdeild HMS og Hagstofa Íslands



Útgefandi:

Hagdeild HMS / hagdeild@hms.is

Útgáfudagur:

21. desember 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.