

Febrúar 2024

Húsnæðis- markaðurinn

- Mánaðarskýrsla



Fasteignamarkaður

Meira líf seinni hluta ársins eftir rólega byrjun

Til þessa hefur umfjöllun hagdeildar HMS um fasteignamarkaðinn í mánaðarskýrslu miðast við kaupsamninga um eina fullbúna íbúð. Kostir þessarar nálgunar eru tvíþættir: Annars vegar er eðli samninga um margar íbúðir annað en samninga um eina íbúð og hins vegar getur verið að flokkun þeirra eftir gerð húsnæðis og staðsetningu sé ekki einhlít. Þessi nálgun gefur alla jafna góða mynd af markaðnum þar sem magnkaup hafa oftast ekki haft teljandi áhrif á bæði fjölda kaupsamninga og heildarveltu á markaði. Hins vegar er velta á fasteignamarkaði ívið meiri en þessi nálgun gefur og hlutfall magnkaupa er breytilegt frá einum tíma til annars.

Til að sýna umfang magnkaupa á síðustu misserum má nefna að í nóvember og desember gengu samtals 294 íbúðir kaupum og sölum í heildsölu í 44 samningum. Þetta samsvarar rúmum 16% af heildarfjölda íbúða sem seldar voru á tímabilinu. Í nóvember samþykkti ríkisstjórnin að kaupa allt að 210 íbúðir í gegnum leigufélagið Bríeti og veita stofnframlög til Bjargs íbúðafélags. Íbúðirnar eru ætlaðar Grindvíkingum sem þurftu að yfirgefa heimili sín fyrr í mánuðinum. Af þeim voru 89 keyptar á síðustu vikum ársins. Kaupsamningar á nýliðnu ári voru 9.156 talsins og heildarfjárhæð þeirra 644,4 ma. kr. Þar af voru gerðir 950 kaupsamningar í desembermánuði sem er vel yfir mánaðarmeðaltali ársins m.a. vegna magnkaupa á íbúðum. Lesa má úr veltutölum kaupsamninga um stakar íbúðir að meðalkaupverð var 70.4 m. kr. á föstu verðlagi og hækkaði meðalkaupverð um 4,7% milli ára. Hækkun á meðalkaupverði má einkum rekja til hækkunar á meðalkaupverði sérþýla¹ og raunhækkunar fasteignaverðs utan höfuðborgarsvæðisins sem nam um 2-3% á nýliðnu ári.

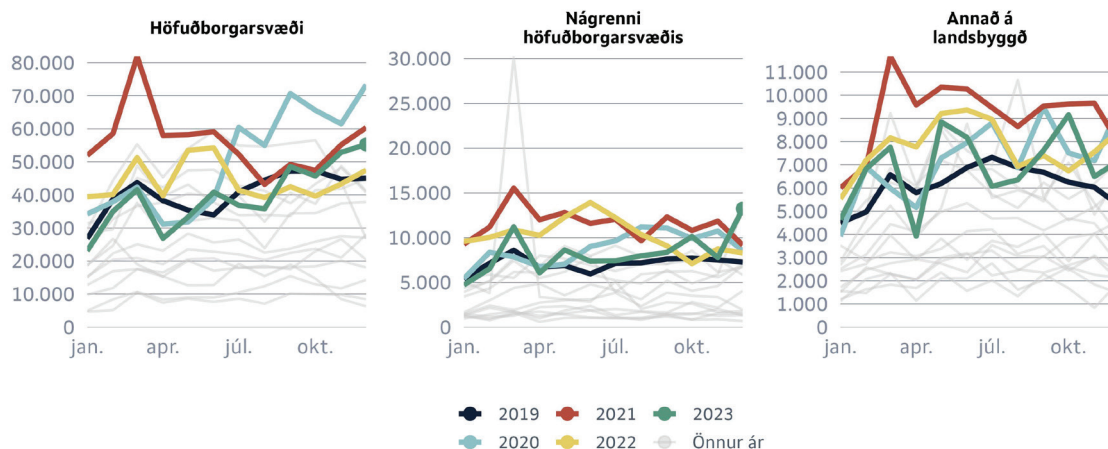
Heildarfjöldi kaupsamninga dróst nokkuð saman á milli ára, en árið 2022 voru kaupsamningar 10.659 talsins og heildarvelta í viðskiptum 671,3 ma. kr.. Samdrátturinn á milli ára var þó að mestu leyti tilkominn vegna rólegra mánaða á fasteignamarkaðnum á fyrri hluta ársins, en á seinni hluta ársins fjölgaði kaupsamningum á milli mánaða. Kaupsamningar á síðasta ári voru álíka margir og þeir voru árið 2014.

1 Eignir eru taldar sem sérþýli ef um er að ræða einþýli, parhús eða raðhús.

Velta kaupsamninga á mánuði á föstu verðlagi

Í milljónum króna

jan. 2007 - des. 2023



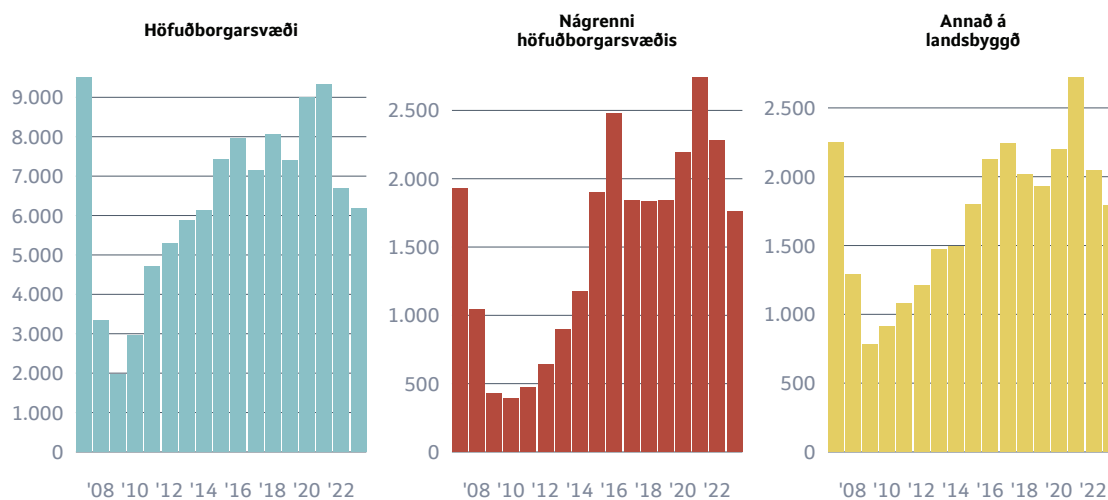
Heimild: Hagdeild HMS

Fjöldi seldra íbúða dróst saman um næstum fjórðung í nágrenni höfuðborgarsvæðisins

Um 12% færri íbúðir seldust á nýliðnu ári en árið 2022. Á höfuðborgarsvæðinu fækkaði seldum íbúðum minnst, en þar nam samdrátturinn um 8%. Í nágrenni höfuðborgarsvæðisins voru tæplega fjórðungi færri íbúðir seldar árið 2023 samanborið við 2022 og annars staðar á landinu nam samdráttur seldra íbúða um 13%. Kaupsamningum um sérbylí fækkaði hlutfallslega meira en kaupsamningum um fjölbylí líkt og búast má við þegar fasteignamarkaður dregst saman þar sem erfiðara er fyrir íbúðakaupendur að fjármagna stærri eignir í hærra vaxtastigi.

Fjöldi seldra íbúða á ári

jan. 2007 - des. 2023

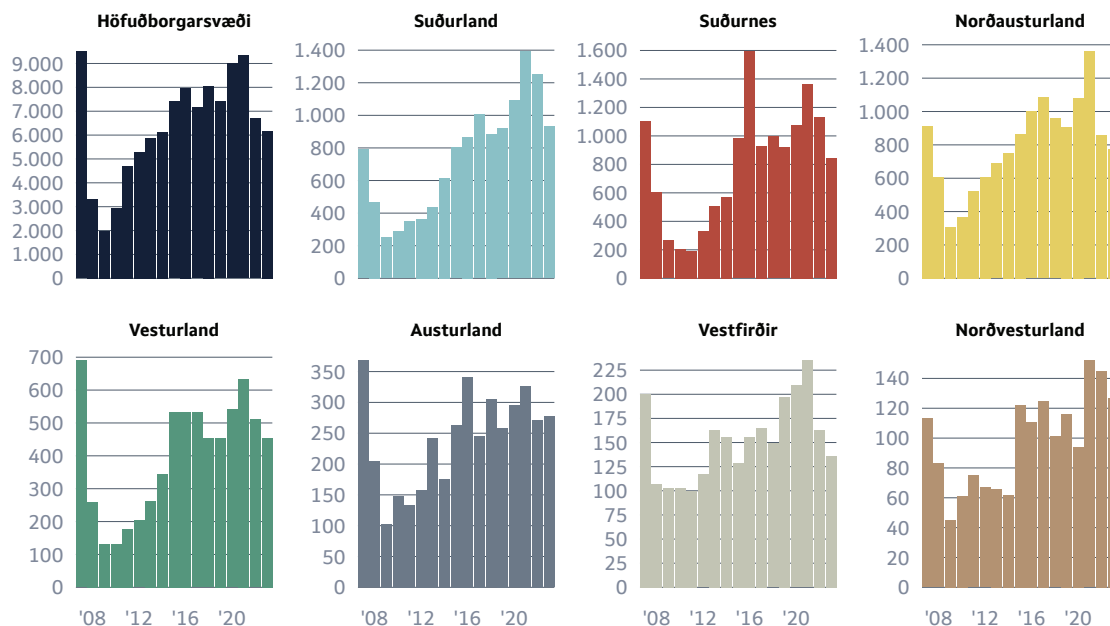


Heimild: Hagdeild HMS

Fjöldi seldra íbúða dróst hlutfallslega mest saman á Suðurlandi og næstmest á Suðurnesjum þar sem um og yfir fjórðungi færri samningar voru gerðir í fyrra samanborið við árið þar á undan. Austurland var eini landshluti þar sem seldum íbúðum fjölgaði milli ára, en að þeim landshluta frátöldum var samdráttur í fjölda seldra íbúða utan höfuðborgarsvæðisins minnstur á Norðausturlandi.

Fjöldi seldra íbúða á ári

jan. 2007 - des. 2023



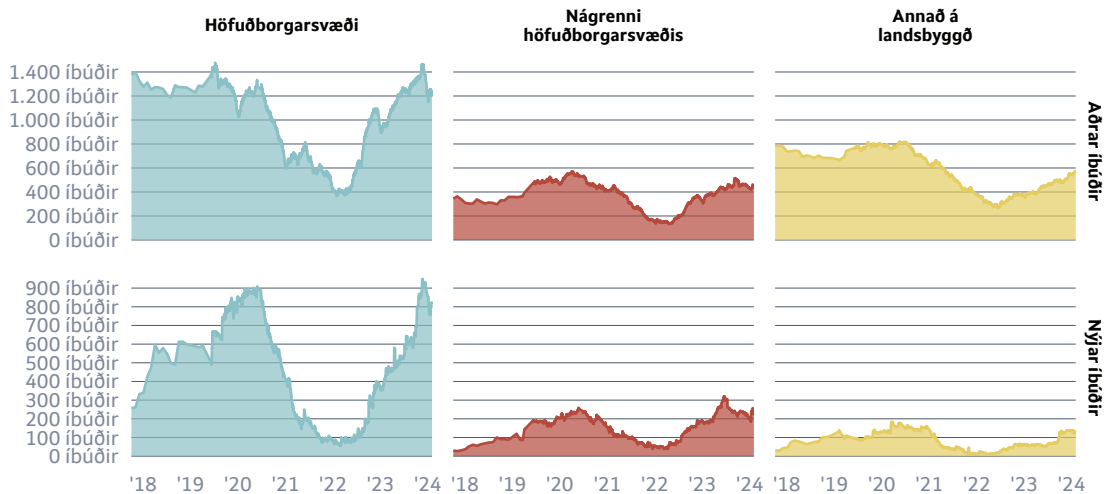
Heimild: Hagdeild HMS

Sölutími nýrra íbúða lengdist á síðasta ári

Framboð á nýju húsnæði jókst mikið á síðasta ári en um 850 nýjar íbúðir voru til sölu í lok ársins á höfuðborgarsvæðinu samanborið við 350 í lok árs 2022. Birgðatími nýrra íbúða hefur lengst og erfiðara er en áður að selja nýjar íbúðir. Um 27% meira af eldra húsnæði er til sölu á höfuðborgarsvæðinu samanborið við fyrir ári síðan, 31% í nágrenni höfuðborgarsvæðisins og 46% annars staðar á landinu. Á landinu öllu eru um 3.300 íbúðir til sölu þar af eru um 1.200 þeirra nýjar íbúðir.

Fjöldi auglýstra eigna

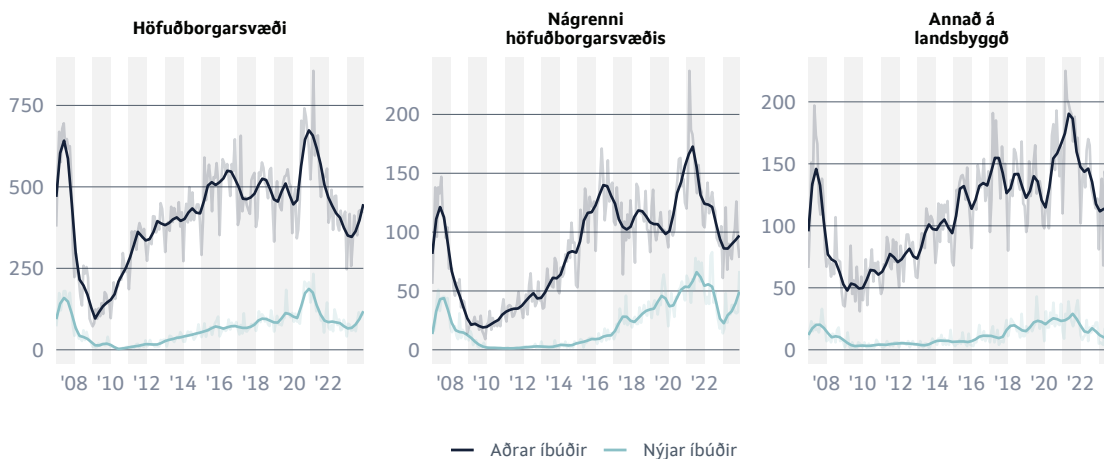
okt.'17 - jan.'24



Á höfuðborgarsvæðinu voru jafnmargir samningar gerðir um nýtt íbúðarhúsnæði árin 2023 og 2022 en samningum um eldra húsnæðis fækkaði hins vegar um 11% á milli ára í fyrra. Kippur varð í sölu á nýju húsnæði á síðasta þriðjungji ársins en 44% kaupsamninga á nýju íbúðarhúsnæði á svæðinu áttu sér stað frá september til og með desember. Í nágrennasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins fækkaði samningum á nýju íbúðarhúsnæði um 24% og annars staðar á landinu fækkaði þeim um 37% frá fyrra ári.

Fjöldi útgefna kaupsamninga á mánuði*

jan. 2007 - des. 2023

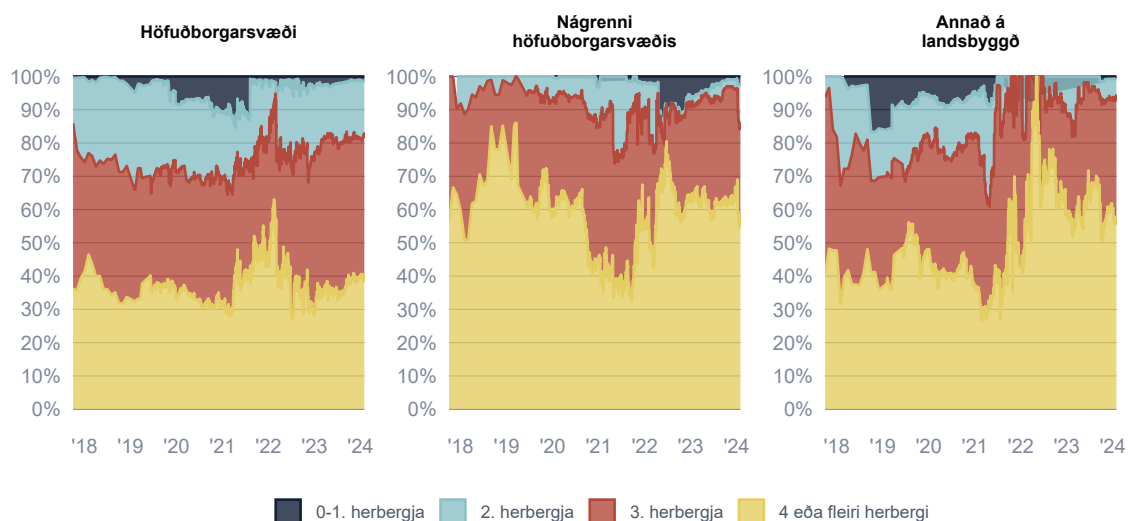


Heimild: Hagdeild HMS
*Dökku línurnar sýna leitnilínur

Um fimmtungur nýrra íbúða til sölu 2 herbergja eða minni

Ef rýnt er í samsetningu framboðs nýrra íbúða kemur í ljós að einungis um 20% nýrra íbúða á höfuðborgarsvæðinu eru með 2 eða færri herbergi. Þetta er markverð breyting frá samsetningu nýrra íbúða í byrjun heimsfaraldurs, en þá var hlutfallið nær helmingi hærra eða um 30%. Í nágrennasveitarfélögum höfuðborgarsvæðis og annars staðar á landinu er framboð nýrra lítilla íbúða óverulegt.

Fjöldi auglýstra nýrra eigna



Heimild: Fasteignir.is og hagdeild HMS

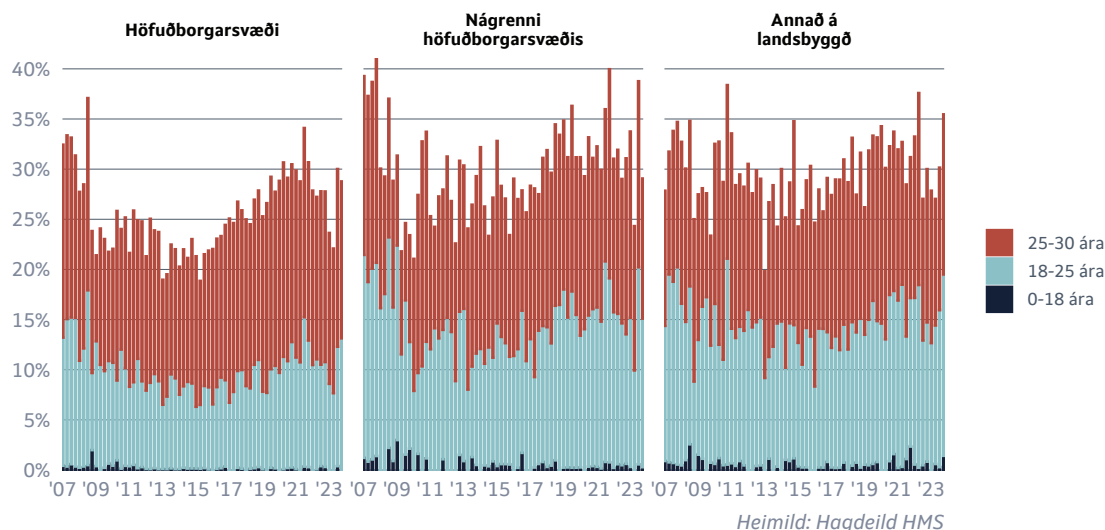
Ungir kaupendur ná vopnum sínum á nýjan leik

Skýra má fjölgun kaupsamninga á höfuðborgarsvæðinu á seinni hluta ársins að einhverju leyti með fjölgun ungra kaupenda. Ungir kaupendur voru um 30% af heildarfjölda kaupenda í fasteignaviðskiptum á höfuðborgarsvæðinu á þriðja og fjórða ársfjórðungi samanborið við um 20% á öðrum ársfjórðungi.

Fram á mitt síðasta ár hafði ungum kaupendum farið hlutfallslega fækkandi í tæp tvö ár eftir að hlutfall þeirra náði hámarki á þriðja ársfjórðungi ársins 2021 þegar vextir voru með lágsta móti. Rúmlega fjórðungur lántakenda hlutdeildarlána ársins 2023 voru undir 25 ára að aldri. Um tveir af hverjum þremur lántakendum voru á aldrinum 18 til 30 ára og á þessum tölum má sjá að hlutdeildarlánin hafi haft áhrif til að sporna við þeirri þróun að ungum kaupendum færi fækkandi. Í heildarfjölda kaupsamninga ársins 2023 koma hlutdeildarlánin þó að örlitlum hluta kaupsamninga eða 2,5% af heildarfjölda kaupsamninga.

Hlutdeild ungra kaupenda eftir ársfjórðungum (%)

jan. 2007 - des. 2023



Fjölgun íbúða fer að mestu til lögaðila og stærri íbúðaeigenda

Fjölgun ungra kaupenda á seinni hluta nýliðins árs virðist hins vegar ekki hafa náð að sporna við fækkun fyrstu kaupenda sé litið til ársins í heild. Á síðustu tveimur árum hefur íbúðum í eigu einstaklinga sem eiga eina íbúð fjölgað hægar en áður, sem bendir til þess að fyrstu kaupendum hafi fækkað.

Á vef fasteignaskrár má sjá skiptingu íbúða eftir eignarhaldi. Þar sést að alls eru um 155 þúsund fullbúnar íbúðir á landinu. Þar af eru um 100 þúsund íbúðir sem eru í eigu einstaklinga sem eiga aðeins eina íbúð, en 55 þúsund íbúðir eru í eigu lögaðila eða einstaklinga sem eiga fleiri en eina íbúð.

Íbúðum í eigu einstaklinga sem eiga eina íbúð fjölgaði um rúmlega 1.000 í fyrra. Til samanburðar fjölgaði íbúðum með sams konar eignarhald um 1.300 árið 2022, um 2.400 árið 2021 og um 2.800 árið 2020.

Á sama tíma hefur íbúðum í eigu lögaðila og einstaklinga sem eiga fleiri en eina íbúð fjölgað hraðar en áður. Á síðasta ári fjölgaði íbúðum í eigu þessa hóps um 2.300, en fjölgunin hefur ekki verið jafnmikil frá árinu 2010. Árið 2022 fjölgaði þeim um 1.600 og árið 2021 fjölgaði þeim um 800.

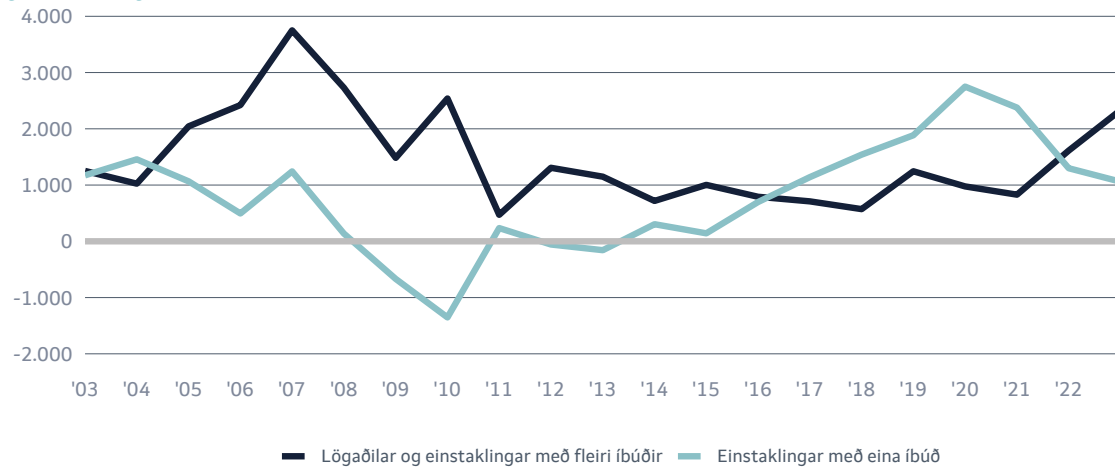
Hraðari fjölgun íbúða í eigu lögaðila og einstaklinga sem eiga fleiri en eina íbúð getur bent til þess að eftirspurn sé enn mikil á meðal stórtækra íbúðakaupenda. Hins vegar getur mikill fjöldi slíkra íbúða einnig bent til þess að fleiri íbúðir séu í eigu byggingaraðila þar sem sölutími þeirra hefur lengst.

Myndin hér að neðan sýnir fjölgun íbúða eftir eignarhaldi, en samkvæmt henni fór hún að mestu leyti til einstaklinga sem áttu eina íbúð tímabilinu 2016-2021. Á því tímabili voru húsnæðis kaup fyrstu kaupenda á húsnæðismarkaði einmitt umfangsmikil.

Líkt og áður hefur komið fram tóku magnkaup fasteigna kipp undir lok síðasta árs, á sama tíma og óhagnaðardrifnu leigufélögin Bjarg og Bríet keyptu fjölda íbúða til útleigu fyrir Grindvíkinga. Leigufélögin keyptu þó aðeins 89 íbúðir handa Grindvíkingum í lok ársins og skýra þessi kaup því lítinn hluta þeirra 2.300 íbúða sem lögaðilar og einstaklingar með eina íbúð bættu við sig í fyrra.

Fjölgun íbúða eftir eignarhaldi

jan. 2003 - jan. 2023



Heimild: Hagdeild HMS

Fermetraverðið að minnsta kosti fjórðungi lægra utan höfuðborgarsvæðisins

Samkvæmt kaupsamningunum var meðalverð á fermetra í fyrra hæst á höfuðborgarsvæðinu, eða um 757 þúsund krónur. Næsthæsta fermetraverðið var á Suðurlandi, þar sem það var rúmlega fjórðungi lægra og nam 537 þúsund krónum á sama tímabili.

Samantekt úr kaupsamningum árið 2023

	Meðalfermetraverð	Meðalkaupverð	Meðalflatarmál	Fjöldi viðskipta
Höfuðborgarsvæði	756.000	77.100.000	105	5419
Suðurland	534.000	56.400.000	109	721
Vesturland	528.000	54.200.000	106	389
Suðurnes	528.000	54.000.000	105	758
Norðausturland	497.000	52.700.000	112	657
Austurland	380.000	41.300.000	118	216
Norðvesturland	361.000	41.200.000	117	101
Vestfirðir	303.000	35.800.000	128	119

Heimild: Hagdeild HMS

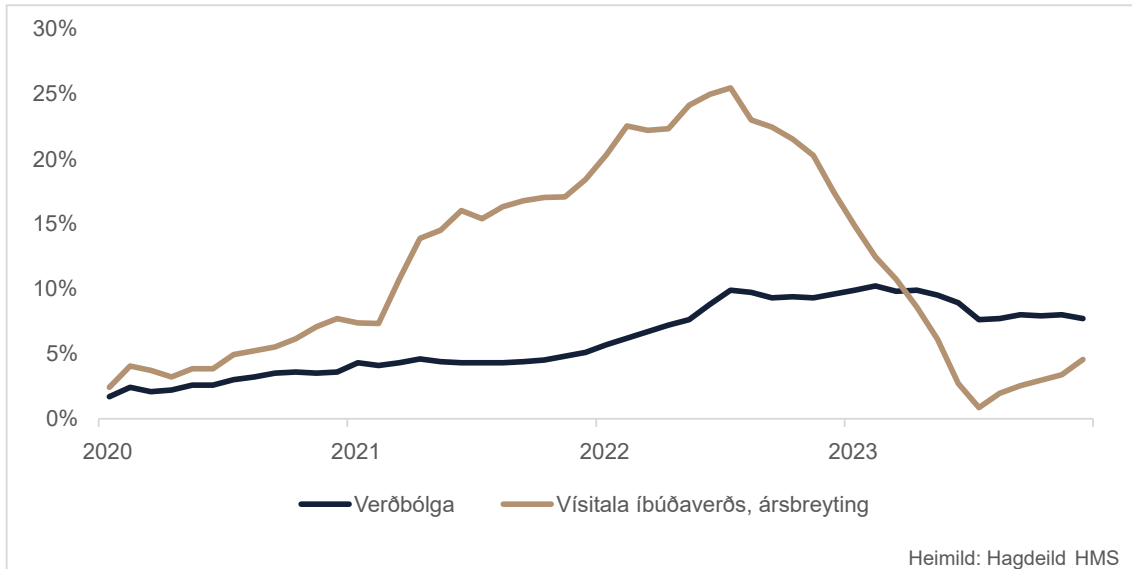
Líkt og sést á samantektinni úr kaupsamningum 2023 var meðalfermetraverðið á Suðurnesjum, Vesturlandi og Norðausturlandi allt að þriðjungi lægra en á höfuðborgarsvæðinu. Á Austurlandi, Norðvesturlandi og Vestfjörðum er fermetraverðið um helmingi lægra en á höfuðborgarsvæðinu.

Þó ber að varast að draga of miklar ályktanir af meðalfermetraverði einu og sér en sem dæmi er mun hærra hlutfall sérbylis utan höfuðborgarsvæðisins sem skýrir að einhverju leyti þennan mun þar sem almennt er hærra fermetraverð á minni eignum en stærri. Eins er um að ræða meðaltöl á einstaka landshlutum en vitað er að innbyrðis á hverju svæði fyrir sig er mikill breytileiki í meðalfermetraverði.

Íbúðaverðshækkningar eru undir verðbólgu tíunda mánuðinn í röð

Vísitala íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu hækkaði um 0,4% á milli mánaða í janúar 2024. Á ársgrundvelli hækkaði vísitalan um 5,4%, á meðan verðbólgan mældist um 6,7%. Því lækkaði íbúðaverð á höfuðborgarsvæðinu um 1,2 prósent að raunvirði á milli janúarmánaða 2023 og 2024.

Líkt og myndin hér að neðan sýnir voru íbúðaverðshækkunir langt yfir verðbólgu á árunum 2021 og 2022, þegar vextir á húsnæðislánum voru í sögulegu lágmarki.



Í kjölfar vaxtahækkana Seðlabankans sem hófust um mitt ár 2022 dró hratt úr árshækkunum á íbúðaverði og hélt sú þróun áfram árið 2023. Í apríl 2023 var árshækkun vísitölunnar orðin minni en verðbólgan, sem þýðir að íbúðaverð lækkaði að raunvirði á ársgrundvelli á höfuðborgarsvæðinu.

Þrátt fyrir raunverðslækkunir hefur aukinn kraftur mælst í verðhækkunum á íbúðaverði frá miðju síðasta ári, samhliða því sem verðbólga hefur minnkað. Enn mælast árshækkunirnar undir verðbólgu, en ef þróunin helst óbreytt á milli mánaða má búast við íbúðaverðshækkunum umfram verðbólgu á næstu mánuðum.

Leigumarkaður

Leiguskrá - nýjar upplýsingar um leigumarkaðinn

Í síðasta mánuði kynnti HMS nýja vísitölu leiguverðs á höfuðborgarsvæðinu. Vísitalan er byggð á gögnum úr leiguskrá í húsnæðisgrunni HMS en leiguskráin geymir nú um 20 þúsund virka samninga sem HMS telur að sé um 60% af leigumarkaði þar sem nýjasta lífsskjarakönnun Hagstofu bendir til þess að heimili á leigumarkaði hér á landi séu um 34 þúsund talsins.

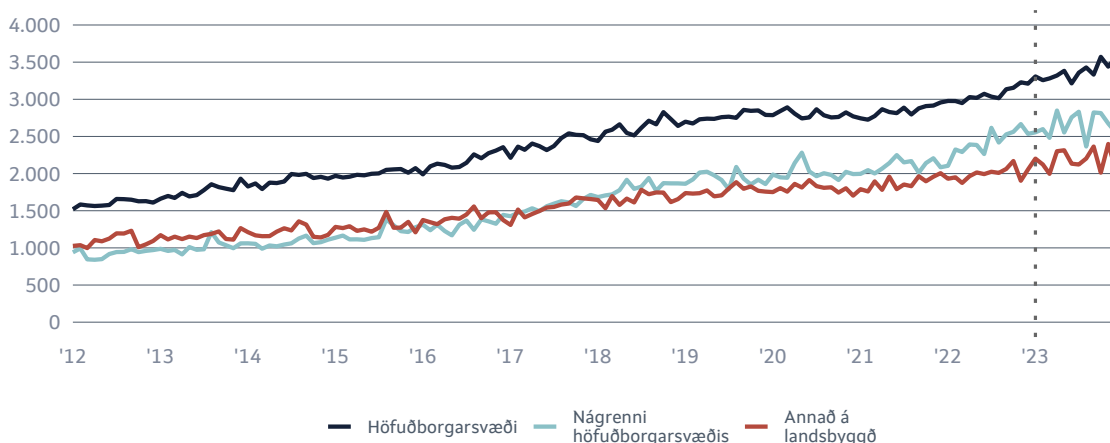
Fyrsti útreikningur vísitölunnar miðast við maí 2023 og er gildi hennar þá 100. Í janúar 2024 reiknast gildi vísitölunnar 105,9 stig og hækkar um 0,3% milli mánaða. Samkvæmt vísitölunni hefur fermetraverð leigu á höfuðborgarsvæðinu hækkað um 9% á ársgrundvelli frá því í maí 2023, en til samanburðar hefur vísitala íbúðaverðs hækkað um 4,2% á sama tímabili.

Vextir hafa hækkað síðustu ár og misseri, sem eykur fórnarkostnað og þar með arðsemiskröfu fasteigna til útleigu sem síðan leiðir til hækkingu leiguverðs. Eins má leiða líkum að sú mikla fólksfjölgun síðustu ára hafi meiri áhrif á leigumarkaðinn en fasteignamarkaðinn þar sem að gera má ráð fyrir að stór hluti innflytjenda fari á leigumarkaðinn a.m.k. til að byrja með.

Myndin hér að neðan sýnir þróun leiguverðs eftir landshlutum frá árinu 2012. Líkt og sjá má hækkaði leiguverð takmarkað í gegnum heimsfaraldurinn á árunum 2020-2022, á meðan íbúðaverð hækkaði umtalsvert. Eftir heimsfaraldurinn fór svo leiguverð að hækka hraðar aftur, sérstaklega á höfuðborgarsvæðinu.

Þróun fermetraverðs á leigumarkaði

Flokkað eftir landshlutum
jan. 2012 - jan. 2024



Heimild: Hagdeild HMS
Leiguskrá tekin í notkun jan. 2023

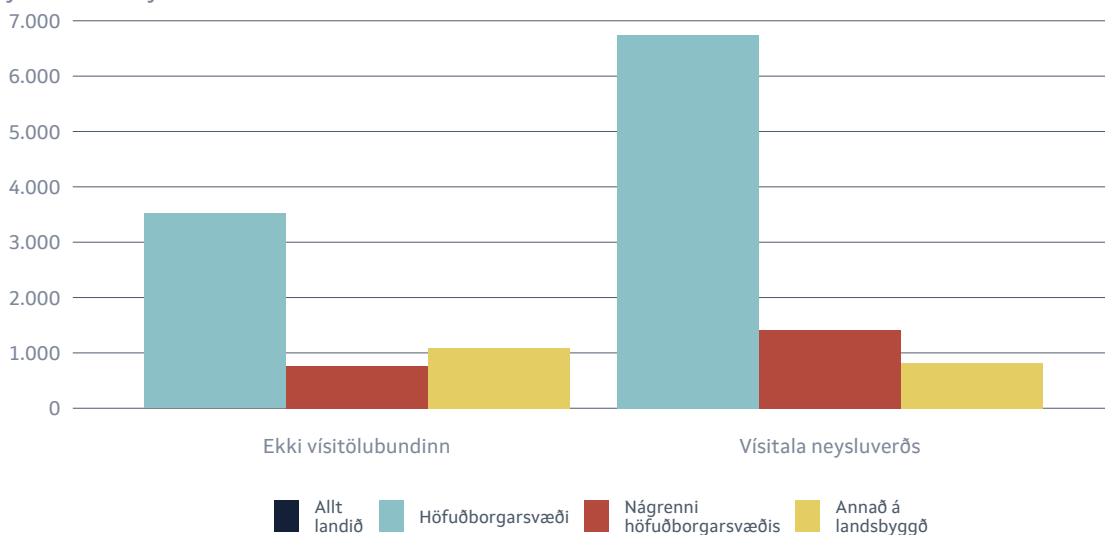
Leigusamningar frekar vísitölubundnir á höfuðborgarsvæðinu

Leiguverð á höfuðborgarsvæðinu er almennt bundið vísitölu neysluverðs en um tveir af hverjum þremur leigusamningum á höfuðborgarsvæðinu eru vísitölubundnir. Í nágrenni höfuðborgarsvæðis er einnig algengara að leigusamningar séu bundnir vísitölu, en annars staðar á landinu er meirihluti samninga ekki vísitölubundinn.

Ein skýring getur legið í því að algengara eru að leigusamningar á höfuðborgarsvæðinu og í nágrenni þess séu tímabundnir á meðan algengara er að leigusamningar annars staðar á landinu séu ótímabundnir. Önnur möguleg skýring er að hlutfall leigusamninga við óhagnaðardrífín leigufélög sé hærra á landsbyggðinni samanborið við höfuðborgarsvæðið eða nágrenni þess.

Fjöldi samninga eftir vísitölu

jan. 2023 til jan. 2024



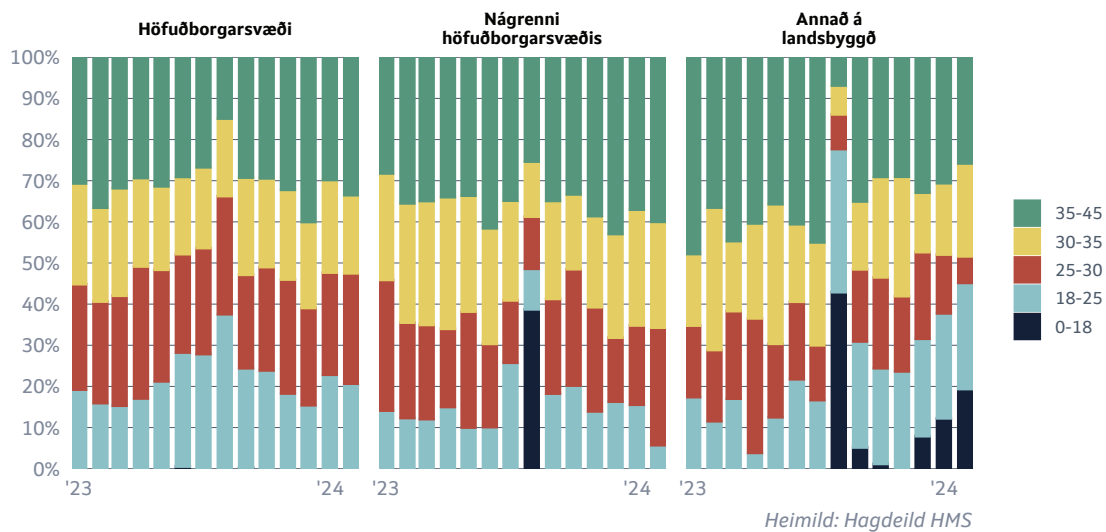
Flestir á leigumarkaði eru yngri en 35 ára

Um tveir af hverjum þremur sem eru á leigumarkaði á höfuðborgarsvæðinu eru undir 35 ára aldri. Í nágrenni höfuðborgarsvæðis er hlutfall umrædds hóps nær 60%. Annars staðar á landinu eru um þrír af hverjum fjórum á leigumarkaði yngri en 35 ára.

Yngra fólk er stór hluti leigjenda en sá hópur telur m.a. námsmenn sem eru ekki að fullu komnir inn á vinnumarkað eða hafa ekki safnað sér fyrir innborgun á íbúð. Leigumarkaðskannanir hafa leitt í ljós að mikill meirihluti þeirra sem er á leigumarkaði leigir af nauðsyn og eða tímabundið en einungis um einn af hverjum tíu sem eru á leigumarkaði leigja vegna þess að viðkomandi vill vera á leigumarkaði. Ungt fólk sem enn er ekki komið á fasteignamarkaðinn er þar í meirihluta.

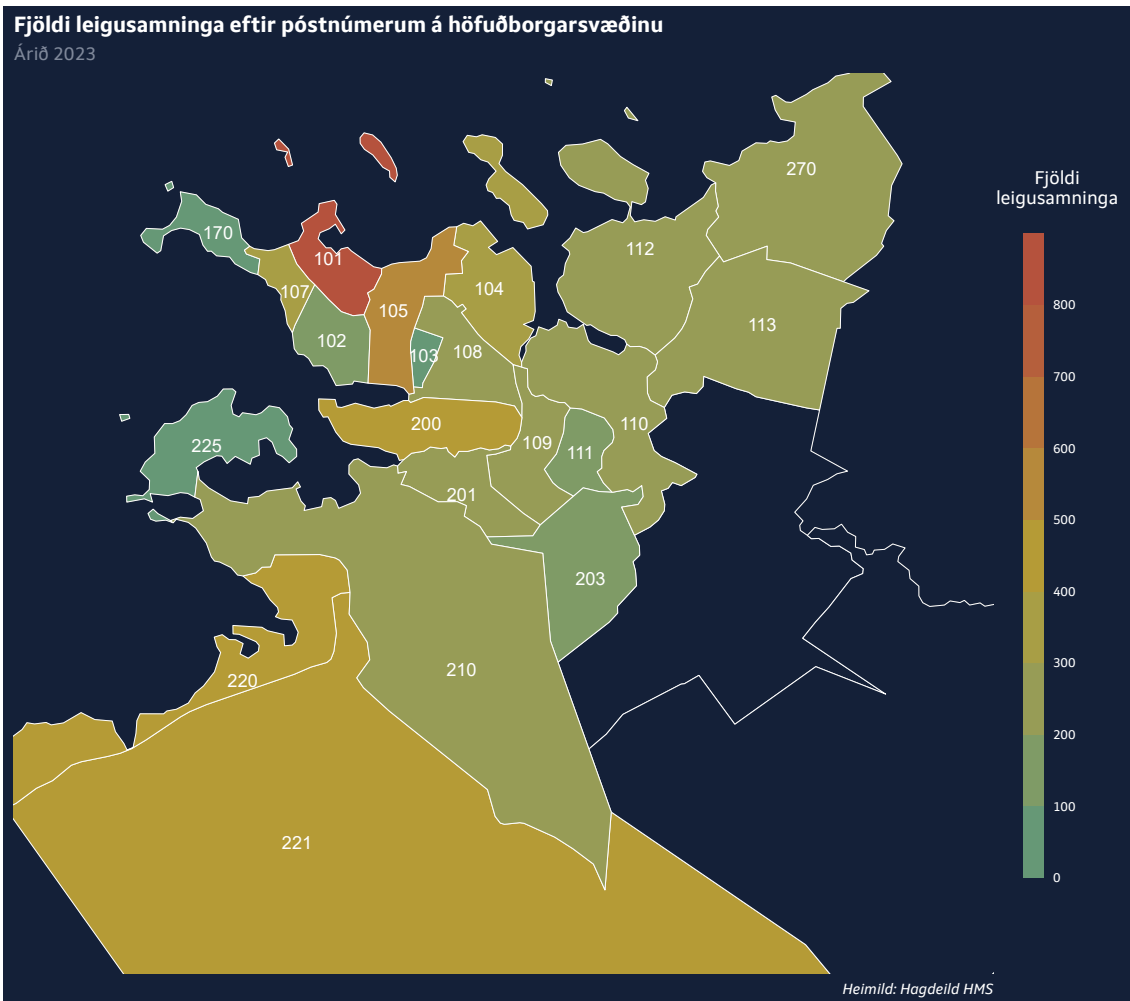
Aldursdreifing á leigumarkaði eftir landshlutum (%)

jan. 2023 til jan. 2024



Langflestir leigusamningar í póstnúmeri 101

Úr nýrri leiguskrá frá árinu 2023 má sjá að yfir 800 leigusamningar eru í póstnúmeri 101 Reykjavík en þar á eftir má finna rúmlega 500 leigusamninga í póstnúmeri 105 Reykjavík. Þar á eftir koma póstnúmerin 200 Kópavogur, 107 Reykjavík, 220 Hafnarfjörður og 104 Reykjavík en í öllum þessum póstnúmerum eru yfir 300 leigusamningar skráðir í leiguskrá. Að frátöldum póstnúmerum 103 Reykjavík og 170 Seltjarnarnesi má finna yfir 100 leigusamninga í öllum póstnúmerum á höfuðborgarsvæðinu.



Húsnæðisbótaþegum fækkar á milli ára

Greiddar voru rúmlega 703 m.kr. í húsnæðisbætur fyrir janúarmánuð til rúmlega 16.500 heimila. Ef miðað er við mánuðinn á undan fjölgar heimilum sem fá greitt um 90, auk þess sem heildarfjárhæð hækkar um rúmar 10 m.kr. á milli mánaða. Þetta eru þó lægri tölur en voru fyrir ári síðan, í janúar 2023, þar sem umsækjendur voru um 500 fleiri og heildarupphæðin tæplega 20 m.kr. hærri.

Þrátt fyrir að frítekjumörk húsnæðisbóta hafi hækkað um 5,6% frá árinu 2023 er meðaltalsfjárhæð húsnæðisbóta lægri í janúar 2024 en á sama tíma fyrir ári, eða 41.500 kr. nú miðað við 42.382 kr. í janúar 2023. Á sama tíma hækkar meðalleiguverð til útreiknings um tæplega 10% eða frá 159.424 kr. í 174.484 kr.

Alls bárust 1.052 nýjar umsóknir um húsnæðisbætur í janúar, en þær voru 693 mánuðinn áður. Það er þó í samræmi við það sem hefur gerst síðustu árin, þ.e. að umsóknir eru fæstar í desember og fjölgar mikið eftir áramót.

Sértækur húsnæðisstuðningur handa Grindvíkingum nam 106 milljónum í janúar

HMS hefur borið ábyrgð á að úthluta sértækum húsnæðisstuðningi til Grindvíkinga frá því að úrræðið tók gildi í desember á síðasta ári. Stuðningnum er ætlað að styðja við Grindvíkinga vegna náttúruhamfara sem hafa leitt til þess að íbúar Grindavíkur hafa þurft að yfirgefa heimili sín. HMS greiðir stuðninginn til þeirra íbúa sem hafa neyðst til að leigja húsnæði til íbúðar utan Grindavíkur og er greiddur mánaðarlega.

Alls voru 572 virkar umsóknir sem fengu greiðslu vegna janúarmánaðar, og nam greiðslan 106.046.368 krónum. Alls voru greiddar 120.371.243 krónur í janúar í 679 greiðslum, en mismunurinn skýrist af greiðslu áunnina réttinda fyrri mánaða.

Lánamarkaður

Ólíkir þættir hafa áhrif á breytilega og fasta vexti

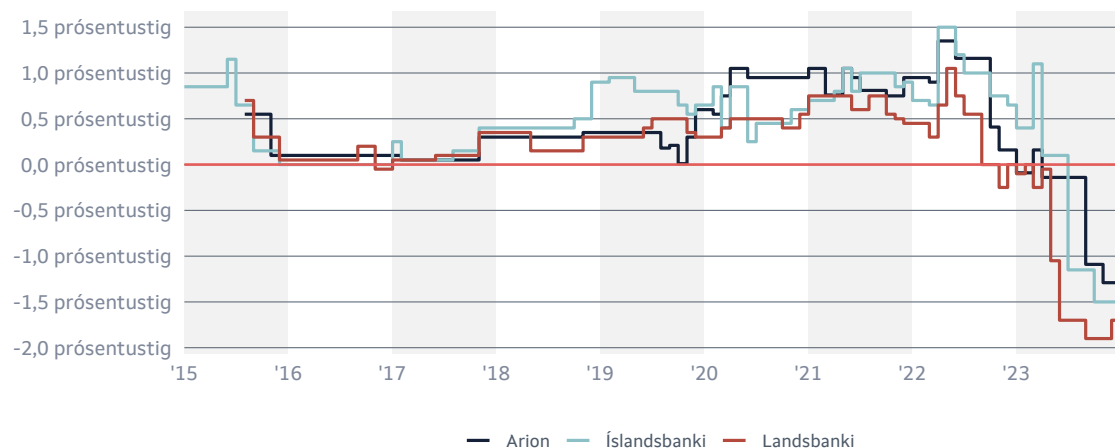
Fyrr í mánuðinum tilkynnti Seðlabankinn þá ákvörðun peningastefnunefndar bankans að halda stýrivöxtum óbreyttum. Meginvextir bankans, vextir á 7 daga bundnum innlánnum, standa því óbreyttir í 9,25% líkt og þeir hafa verið frá því í ágústlok í fyrra.

Nokkrir þættir hafa helst áhrif á þróun vaxta á íbúðalánnum og má þar helst nefna verðbólgu, stýrivexti og aðstæður á skuldabréfamarkaði. Þessir þættir hafa mismikið vægi eftir því hvort vextir eru fastir eða breytilegir. Væntingar um aukna verðbólgu geta haft áhrif á bæði fasta og breytilega vexti á óverðtrygðum lánnum og geta orðið til þess að vextir hækki sökum hækkandi verðlags. Hins vegar reiknast verðbólgan sjálfkrafa inn í verðtrygð lán og bætist ofan á vextina og hefur því ekki bein áhrif á vexti af verðtrygðum lánnum.

Breytilegir óverðtryggðir vextir byggjast á stýrivöxtum Seðlabankans að viðbættu álagi og því hafa stýrivextir bein áhrif á breytilega vexti. Fastir vextir ráðast gjarnan af ávöxtunarkröfu skuldabréfa á markaði. Þegar Seðlabankinn hefur hækkað stýrivexti hafa fjármálastofnanir brugðist við með því að hækka breytilega vexti sína. Fastir vextir fjármálastofnana hafa aftur á móti hækkað minna og eru nú á bilinu 1,25% - 1,75% lægri en breytilegu vextir sömu stofnana. Þetta sýnir væntingar markaðarins um lækkun vaxta² á næstunni en fastir vextir fjármálastofnana eru frá 3 til 5 ára.

Munur á föstum og breytilegum óverðtrygðum vöxtum*

jan. 2010 - jan. 2024

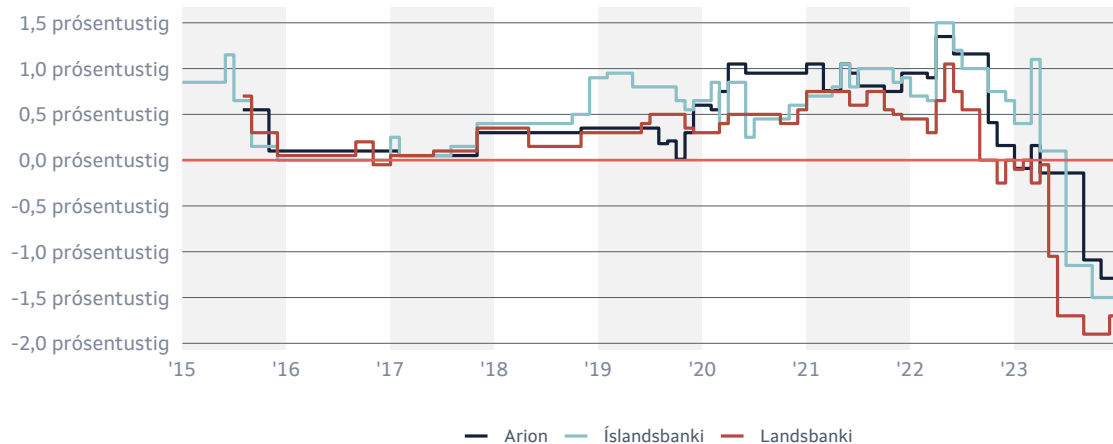


Heimild: Hagdeild HMS
*Meðalmunur á hagstæðustu föstum vöxtum og hagstæðustu breytilegum vöxtum í boði hjá hverri stofnun. Fjöldi stofnanna sem býður upp á bæði fasta og breytilega vexti er breytilegur.

2 [Í nýlegri þjóðhagsspá Íslandsbanka er því spáð að stýrivextir verði komnir í 8% í árslok, í 6% í árslok 2025 og 5% í árslok 2026.](#)

Munur á föstum og breytilegum óverðtryggðum vöxtum*

jan. 2010 - jan. 2024

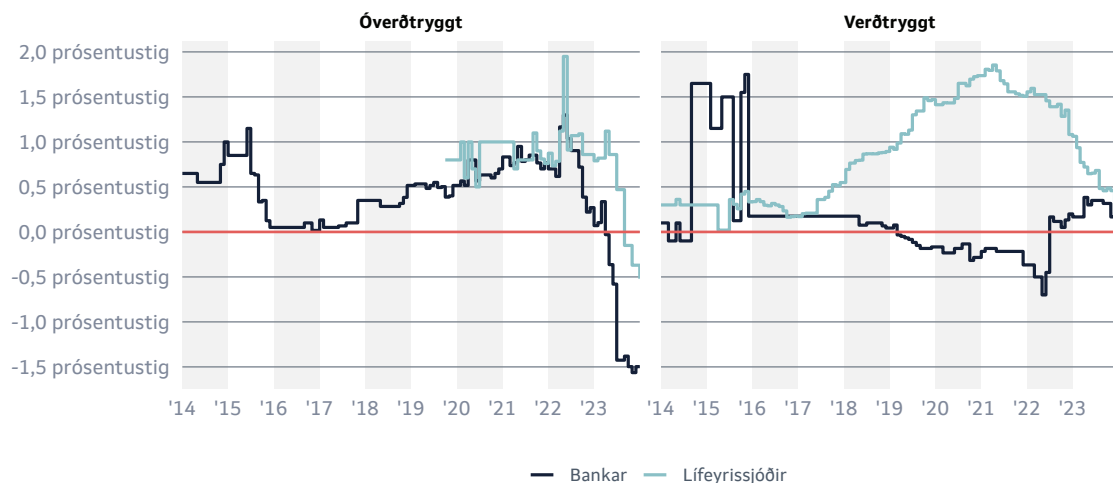


Heimild: Hagdeild HMS
*Meðalmunur á hagstæðustu föstum vöxtum og hagstæðustu breytilegum vöxtum í boði hjá hverri stofnun
Fjöldi stofnanna sem býður upp á bæði fasta og breytilega vexti er breytilegur

Minni munur er á föstum og breytilegum vöxtum verðtryggðra lána en að jafnaði eru fastir vextir 0,1% - 0,2% hærri en breytilegir vextir eftir því hvort um er að ræða banka eða lífeyrissjóði. Eftirspurn eftir íbúðalánum hefur nær alfarið miðast við verðtryggð lán síðustu misseri sem haldið hefur lífi í fasteignamarkaðnum undanfarna mánuði.

Munur á föstum og breytilegum vöxtum

jan. 2014 - jan. 2024



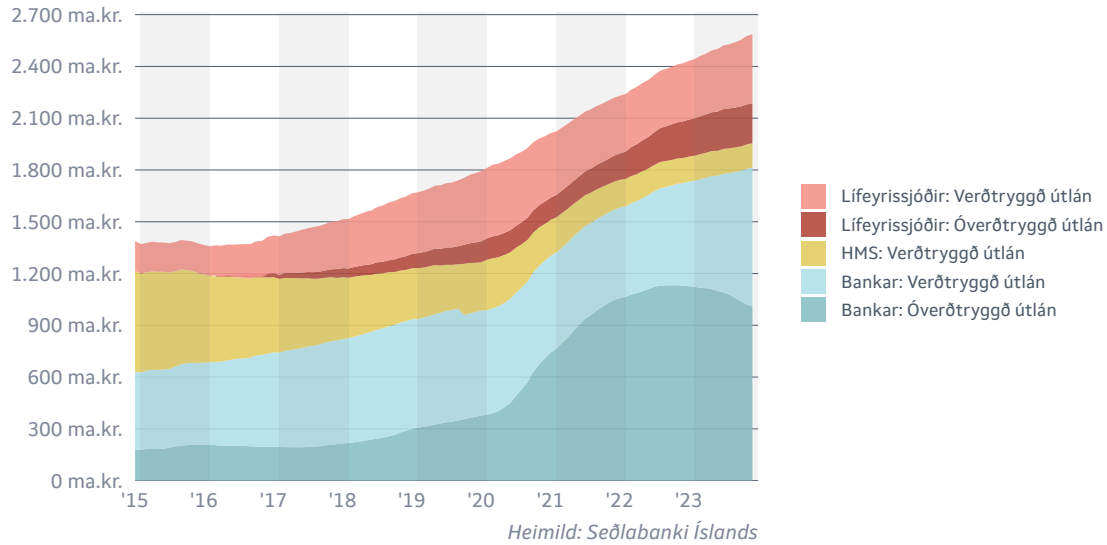
Heimild: Hagdeild HMS

Útlán dragast lítilllega saman að raunvirði

Heildarskuldir heimila vegna íbúðalána voru 6,8% hærri í árslok 2023 síðastliðnum en í árslok 2022. Þær drógust því saman um 0,7% að raunvirði á árinu. Þetta er annað árið í röð sem raunvirði heildarskulda dróst saman en lækkunin var 0,5% að raunvirði árið 2022. Samdrátturinn er þó minni en sem nemur raunverðslækkun fasteigna á árinu.

Heildarútlán til heimilanna

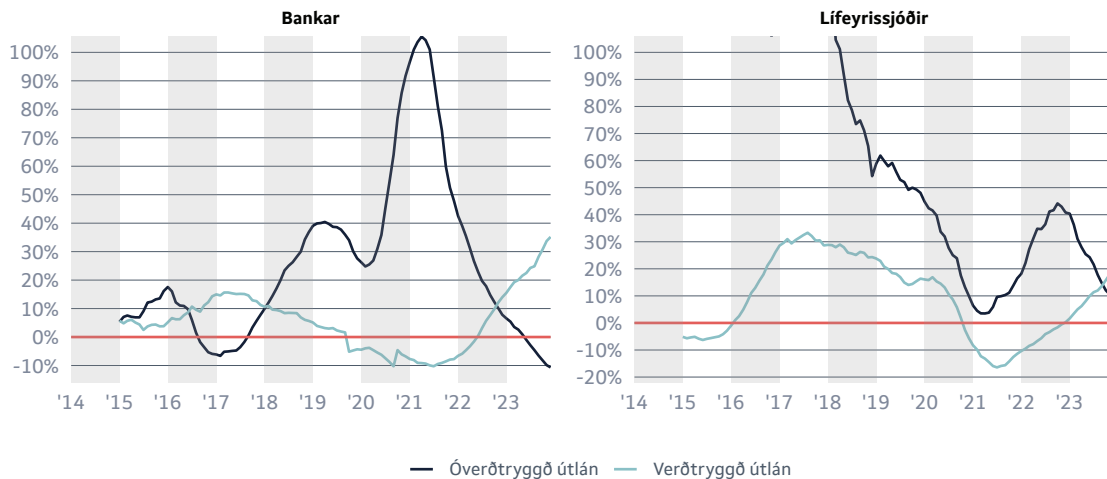
jan. 2014 - des. 2023



Verðtryggð lán hafa verið ríkjandi bæði hjá bönkum og lífeyrissjóðum síðustu misseri en aukning útistandandi verðtryggðra lána hjá bönkum nam 35% á síðasta ári og hefur aukning þeirra ekki mælst meiri síðastliðinn áratug. Hjá lífeyrissjóðum uxu útistandandi verðtryggð lán um 20% á árinu sem er álíka vöxtur þeirra og var 2019.

12 mánaða breyting á útistandandi lánum

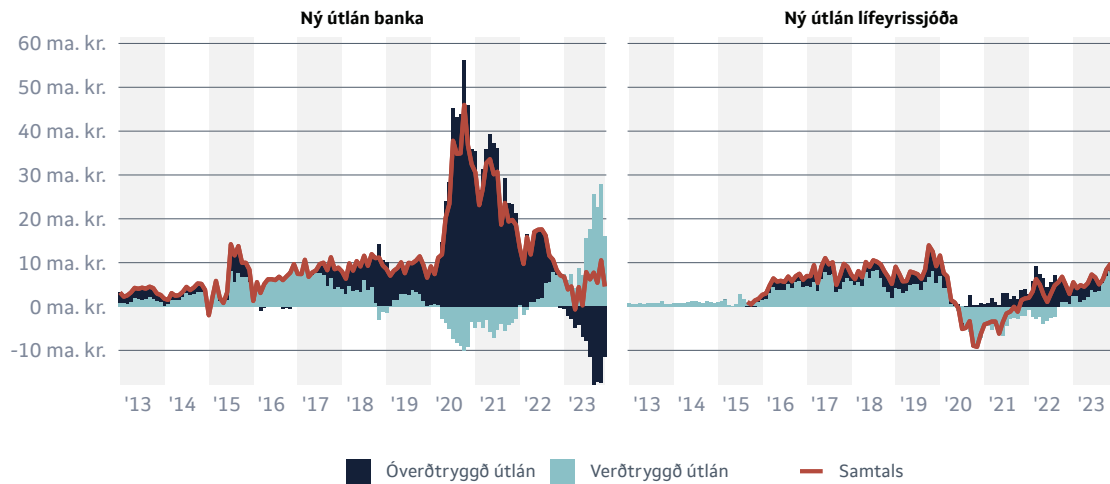
jan. 2014 - des. 2023



Hrein ný verðtryggð lán hjá bönkunum voru um 16 ma. kr. í desember. Í rúmt ár eða frá desember 2022 hafa hrein ný óverðtryggð lán banka verið neikvæð sem þýðir að uppgreiðslur og óreglulegar afborganir voru meiri en ný lán en uppgreiðslur óverðtryggðra lána hjá bönkunum námu 11,5 ma. kr. í mánuðinum. Heimilin halda því áfram að endurfjármagna óverðtryggð lán með verðtryggðum vegna hárrar greiðslubyrði á óverðtryggðum lánum. Hrein ný verðtryggð lán hjá lífeyrissjóðum námu um 6 ma. kr. í desember.

Hrein ný íbúðalán fjármálastofnana til heimila*

jan. 2013 - des. 2023

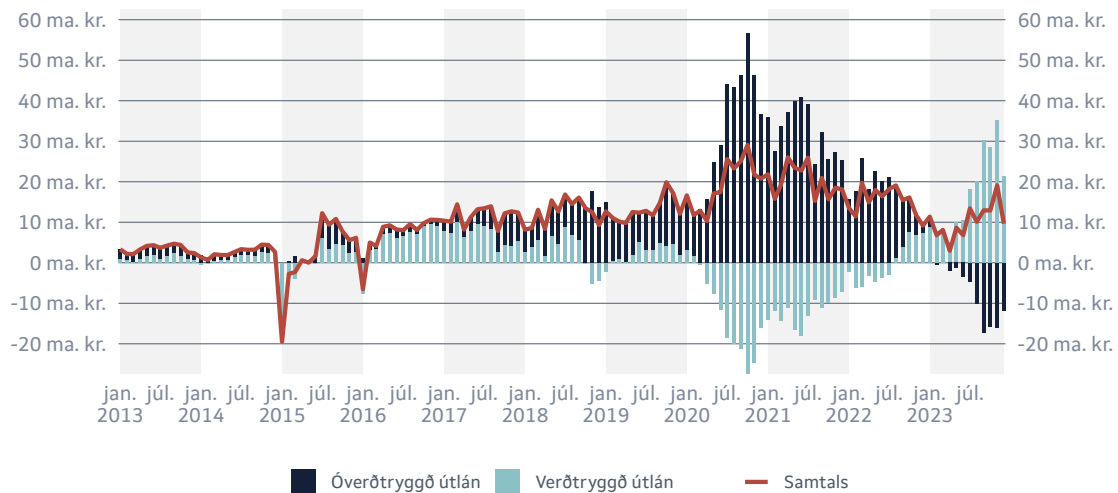


Heimild: Seðlabanki Íslands og hagdeild HMS

Þar sem uppgreiðslur óverðtryggðra lána eru að mestu hjá bönkum voru hrein ný útlán þeirra minni en hjá lífeyrissjóðum í desember. Hrein ný útlán námu alls 9,6 ma. kr. í desembermánuði.

Hrein ný íbúðalán fjármálastofnana til heimila*

jan. 2013 - des. 2023



Heimild: Seðlabanki Íslands og hagdeild HMS

Hrein ný íbúðalán ekki minni síðan árið 2016

Hrein ný íbúðalán fjármálastofnana til heimila í fyrra námu 126 ma. kr. og hafa á föstu verðlagi ekki verið minni síðan árið 2016. Hrein ný útlán drógust meira saman en velta á fasteignamarkaði. Frá árinu 2021 drógust hrein ný útlán á föstu verðlagi um 57% en kaupsamningum fækkaði um 34%. Fyrr í skýrslunni var bent á hraðari fjölgun íbúða í

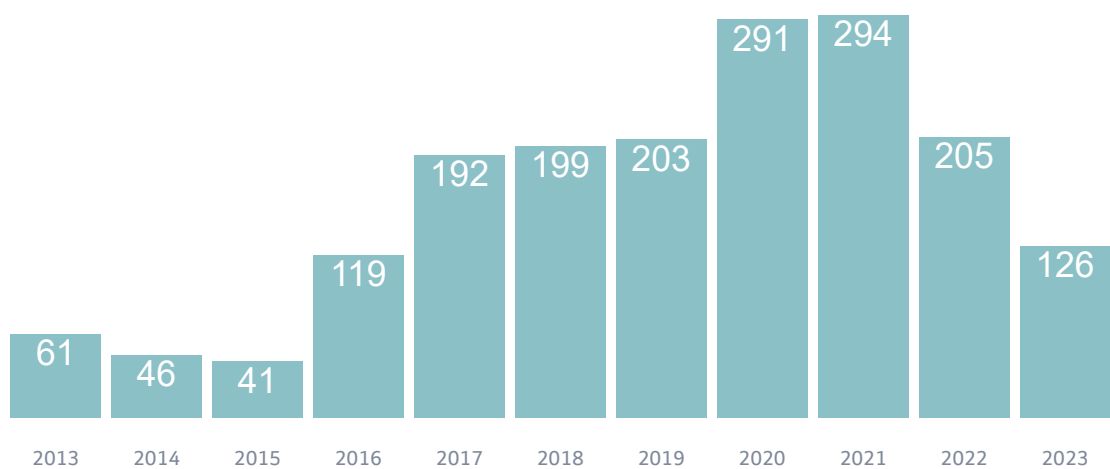
eigu lögaðila og einstaklinga sem eiga fleiri en eina íbúð síðastliðin tvö ár. Hafa verður í huga að útlán til þessara aðila eru ekki inni í framangreindum tölum.

Hrein ný útlán lífeyrissjóða voru 75 ma. kr. í fyrra og er það í fyrsta skipti frá upphafi tímaraða Seðlabankans (2014) sem þau eru meiri en hjá bönkum sem lánuðu 63 ma. kr. í fyrra. Hrein ný útlán hjá HMS voru neikvæð um 12 ma. kr. í fyrra.

Hrein ný íbúðalán fjármálastofnana til heimila*

Fast verðlag

jan. 2013 - des. 2023

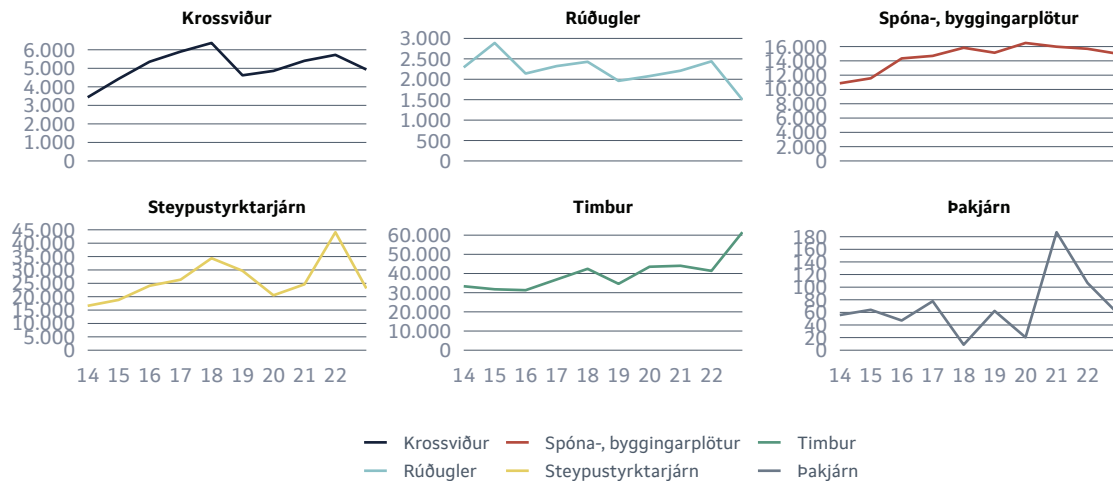


Heimild: Seðlabanki Íslands og hageild HMS

Íbúðafjárfesting mældist minni fyrstu þrjá ársfjórðunga nýliðins árs samanborið við fyrra ár. Tölur fyrir fjórða ársfjórðung liggja ekki fyrir og þá hvort sú þróun hafi haldið áfram. Sú ákvörðun stjórnvalda um að draga úr endurgreiðslu á virðisaukaskatti vegna vinnu við byggingarframkvæmdir úr 60% í 35% um mitt síðasta ár hefur eflaust líka haft letjandi áhrif á umsvif í byggingariðnaði.

Árlegur innflutningur byggingarefnis í tonnum

jan. 2014 - des. 2023



Heimild: Hagstofa Íslands

Yfirvofandi samdráttur á byggingarmarkaði bendir til þess að íbúðarþörf verði ekki uppfyllt í ár

Í byrjun síðasta árs voru vísendingar uppi um að íbúðauppbygging væri að dragast saman, en könnun Samtaka iðnaðarins (SI) á meðal félagsmanna sinna frá vormánuðum 2023 sýndi 65 prósent samdrátt áforma um uppbyggingu nýrra íbúða á árinu. Íbúðatalning HMS síðastliðinn september sýndi fram á svipaðan samdrátt, en samkvæmt henni var umfang nýrra íbúðaframkvæmda 70 prósentum minna en á sama tíma árið 2022.

Ný könnun SI sem framkvæmd var í lok síðasta árs gefur til kynna að íbúðauppbygging muni dragast saman um 15 prósent til viðbótar í ár, sem myndi þýða um 75 prósent samdrátt í íbúðauppbyggingu frá árinu 2022.

Yfirvofandi samdráttur á byggingarmarkaði bendir til þess að framboð nýrra íbúða á húsnæðismarkaði muni dragast enn frekar saman á næstu árum og ekki vera nálægt því að uppfylla íbúðarþörf samkvæmt þarfagreiningu HMS.

Í lok janúar tilkynnti Hagstofa að hún muni gefa út mannfjöldatölur byggðar á endurbættri aðferð í mars næstkomandi, sem mun hafa áhrif til lækkunar á mældum íbúafjölda síðustu ára. HMS telur að endurmatið muni hafa áhrif á uppsafnaða íbúðapörf síðustu ára til lækkunar, en telur þó ekki að árleg íbúðapörf til framtíðar muni breytast.

Árleg íbúðapörf byggir á húsnæðisáætlunum sveitarfélaga, en samkvæmt þeim áætlunum þarf að byggja um 4.000 íbúðir á ári næstu fjögur árin til að mæta nýrri íbúðapörf, til viðbótar við uppsafnaða íbúðapörf. Samkvæmt talningum HMS má búast við að um 3.000 íbúðir komi inn á íbúðamarkað í ár að öðru óbreyttu, sem er ekki nóg til að svala íbúðapörf.

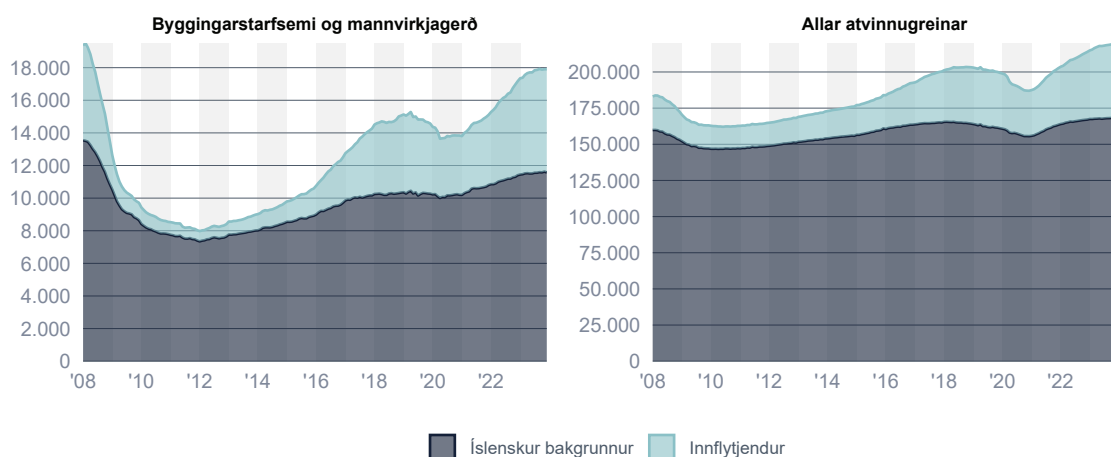
Starfsfólki fækkar í byggingariðnaði

Alls störfuðu 17.972 í byggingariðnaði á fjórða ársfjórðungi síðasta árs og fækkaði þeim um rúmlega 500 milli ársfjórðunga. Þrátt fyrir að hafa dregist saman milli ársfjórðunga er fjöldi starfandi enn þá sögulega hár á greininni. Um 8,2% á íslenskum vinnumarkaði störfuðu í byggingarstarfsemi á fjórðungnum.

Líkt og sjá má á myndinni að neðan hefur fjöldi og hlutfall þeirra sem starfa í byggingariðnaði farið hækkandi undanfarin þrjú ár en af um 37 þúsund manna fjölgun á íslenskum vinnumarkaði undanfarin þrjú ár er aukning sem nemur rúmlega 4.600 manns í byggingariðnaði eða um 12,4% af heildaraukningu á íslenskum vinnumarkaði. Ógerningur er þó að greina hversu hátt hlutfall þeirra starfar við byggingu íbúða.

Fjöldi starfandi í byggingariðnaði

Árstíðaleiðrétt
jan. 2008 - des. 2023



Heimild: Hagdeild HMS og Hagstofa Íslands

Nánast engin ný útlán til mannvirkjagerðar

Ný lán bankanna til bygginga- og mannvirkjagerðar voru mjög lítil eða 33 milljónir í desembermánuði en lánin voru tæpir 9 ma. kr. í desember 2022. Að jafnaði höfðu bankarnir lánað til byggingariðnaðarins um 4,5 ma. kr. á mánuði allt síðasta ár. Leita þarf til ágústmánaðar 2019 til að finna jafn lítil útlán til byggingafyrirtækja í einum mánuði.

Útistandandi lán banka til byggingarstarfsemi og mannvirkjagerðar lækkuðu um 1,2 ma. kr. í desember og var það í fyrsta skipti síðan á haustmánuðum 2021 sem þau lækka milli mánaða.

Tölur um útlán til byggingaraðila benda til þess að ekki sé verið að fjármagna ný verkefni og fjármögnun vegna nýrra íbúða sem seljast sé að greiðast upp. Uppgreiðsluhraði framkvæmdafjármögnunar ræðst m.a. af sölutíma fasteigna. Sölutími fasteigna var um einn mánuður á haustið 2021 fór upp í fimm mánuði á vormánuðum 2023 en er nú um fjórir mánuðir.

Útistandandi lán banka til byggingarstarfsemi og mannvirkjagerðar á föstu verðlagi

jan. 2004 - des. 2023



Heimild: Seðlabanki Íslands

Gjaldþrot aukast um 243% í byggingariðnaði

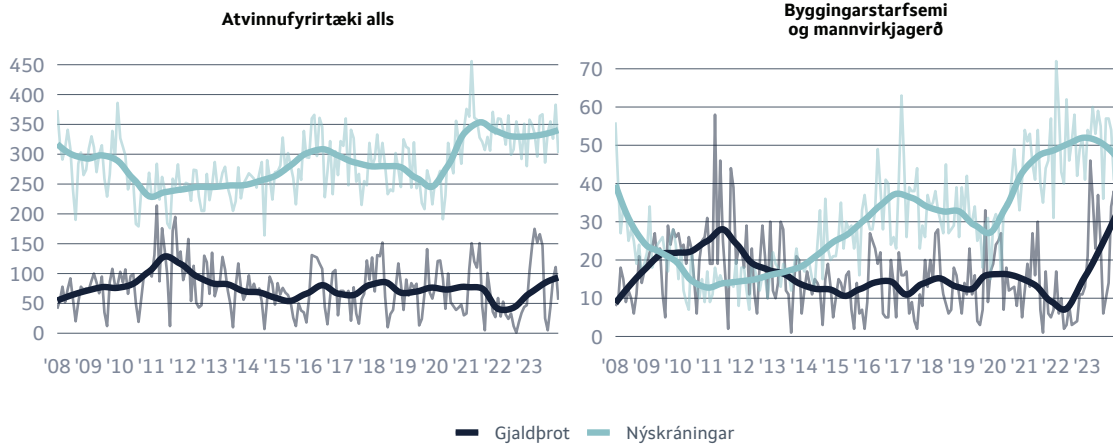
Á nýliðnu ári urðu 302 fyrirtæki í byggingarstarfsemi og mannvirkjagerð gjaldþrota sem er aukning um 243% frá fyrra ári. Leita þarf aftur til ársins 2011 til að finna viðlíka fjölda gjaldþrota í greininni en það ár urðu 328 fyrirtæki í geiranum gjaldþrota.

Athygli vekur að nýskráningar fyrirtækja í byggingarstarfsemi og mannvirkjagerð eru næstum fjórfalt fleiri í ár samanborið við árið 2011 en alls voru 618 fyrirtæki í geiranum nýskráð og fjölgar þeim lítillega milli ára. Sú þróun er ekki bundin við byggingariðnaðinn

en nýskráðum fyrirtækjum fjölgar um 3% á sama tíma og fjöldi fyrirtækja sem fór í gjaldþrot stórkjóst úr 385 í 1.222 milli ára. Fjárhagsleg starfsskilyrði fyrirtækja hafa versnað mikið með hækkandi vöxtum og þar að auki hefur lengri sölutími íbúða hefur haft slæm áhrif á fjárhagslega stöðu fyrirtækja í byggingariðnaði.

Gjaldþrot og nýskráningar fyrirtækja

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



Heimild: Hagdeild HMS og Hagstofa Íslands



Útgefandi:

Hagdeild HMS / hagdeild@hms.is

Útgáfudagur:

22. febrúar 2024

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.