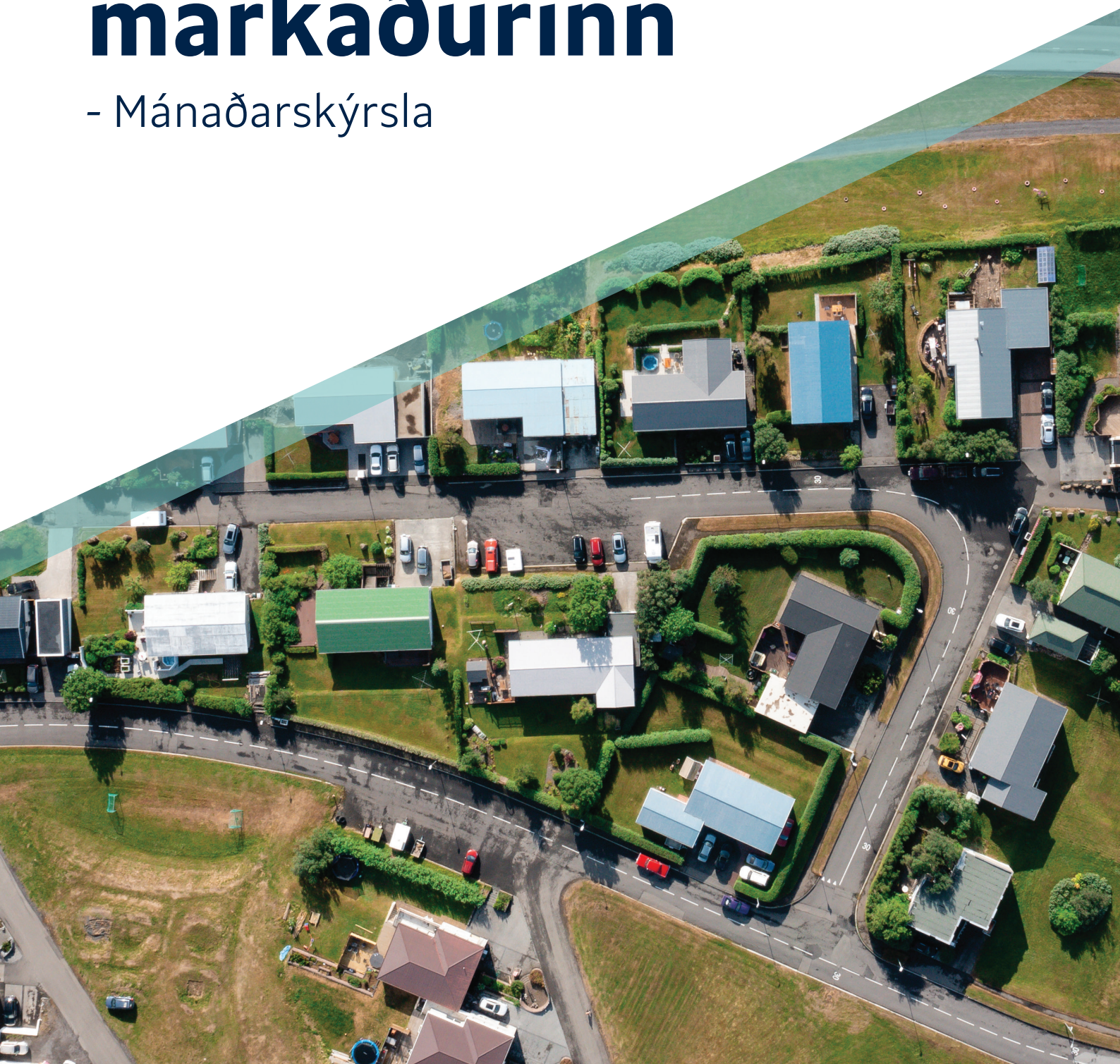


Júní 2022

# Húsnæðis- markaðurinn

- Mánaðarskýrsla



# Fasteignamarkaður

Umsvif á fasteignamarkaði halda áfram að dragast saman og framboð af íbúðum til sölu er farið að aukast á nýjan leik eftir verulegan samdrátt allt frá því í maí 2020. Hátt hlutfall íbúða sem seldist á yfirverði í apríl og stuttur sölutími er hins vegar vísbending um að eftirspurnarþrýstingur hafi þó enn verið mikill í mánuðinum.

Bankarnir hækkuðu vexti um 1 prósentustig til þess að bregðast við stýrivaxtahækkunum Seðlabankans og hefur peningastefnunefnd gefið til kynna að von sé á frekari hækkunum. Hærra vaxtastig og miklar fasteignaverðshækkningar undanfarið gætu dregið verulega úr eftirspurnarþrýstingi á næstu misserum en þó er hætta á því að fólk muni fara að sækja í verðtryggð lán að nýju til að lækka afborganir, fremur en að falla frá íbúðakaupum.

## Sögulega mikil hækkun fasteignamats

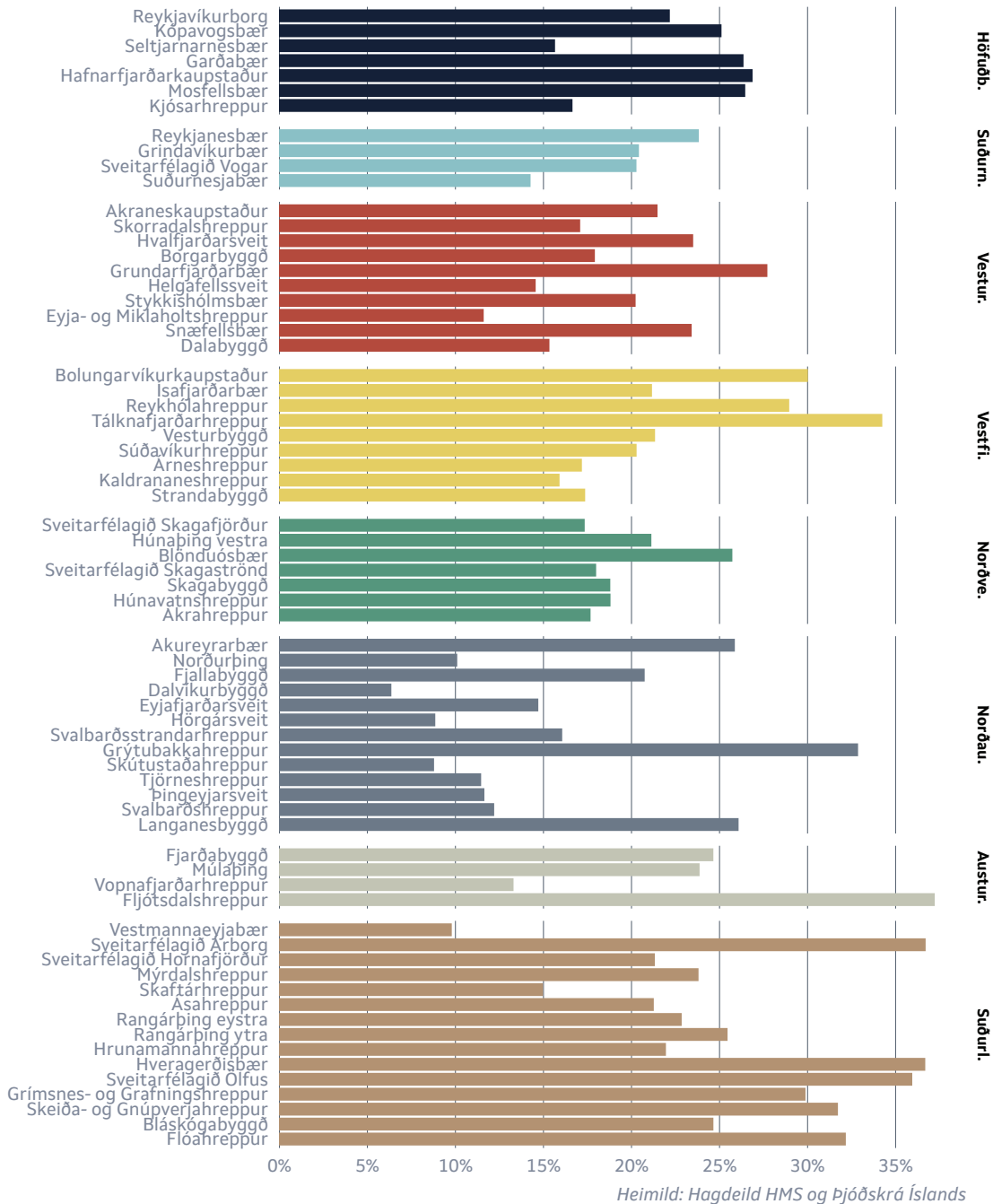
Í byrjun mánaðarins gaf Þjóðskrár Íslands út nýtt fasteignamat sem tekur gildi árið 2023. Fasteignamat er mat Þjóðskrár á verðmæti fasteigna og byggir á gögnum um fasteignaviðskipti í febrúar 2022 en fasteignamatið sem nú er í gildi var byggt á gögnum frá því í febrúar 2021. Fasteignaverð hækkaði mikið á þessu tímabili og því var viðbúið að fasteignamatið myndi gera það sömuleiðis.

Fasteignamat íbúða á höfuðborgarsvæðinu hækkaði að meðaltali um 23,6% á milli ára og hefur hækkunin ekki verið meiri að minnsta kosti síðan fyrir hrún.

- Á höfuðborgarsvæðinu hækkaði sérbýli að jafnaði um 26% en íbúðir í fjölbýli um 21,7%.
- Í nágrennasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins hækkuði sérbýli að jafnaði um 28,4% en íbúðir í fjölbýli um 22,7%
- Annars staðar á landinu hækkuðu sérbýli að jafnaði um 21,5% og fjölbýli um 21%.
- Fasteignamatið hækkar að jafnaði meira hlutfallslega á dýrari íbúðum en þeim ódýrari.
- Hækkun fasteignamats er minnst á meðal íbúða í fjölbýli á Norðvesturlandi eða 8,8% og mest á meðal sérbýla á Suðurlandi, 30,4%.



## Hækkun fasteignamat á milli ára



Meðalfasteignamat íbúða á landinu öllu fyrir 2023 verður 60,3 m.kr. en er nú 49,3 m.kr.

- Á höfuðborgarsvæðinu hækkar meðalmatið úr 58,1 m.kr. í 71,0 m.kr. Þar af fer meðalfasteignamat á sérbylum höfuðborgarsvæðisins úr 80,4 m.kr. í 101,3 m.kr.
- Meðalfasteignamat á íbúðum í fjölbýli er 54,5 m.kr. í Reykjavík, 53,8 m.kr. í Mosfellsbæ og á bilinu 60-65 m.kr. í öðrum sveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins.
- Í nágrennasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins fer fasteignamat úr 38.3 m.kr. í 47.1 m.kr.
- Annars staðar á landinu fer fasteignamat úr 30,0 m.kr. í 36,3 m.kr.

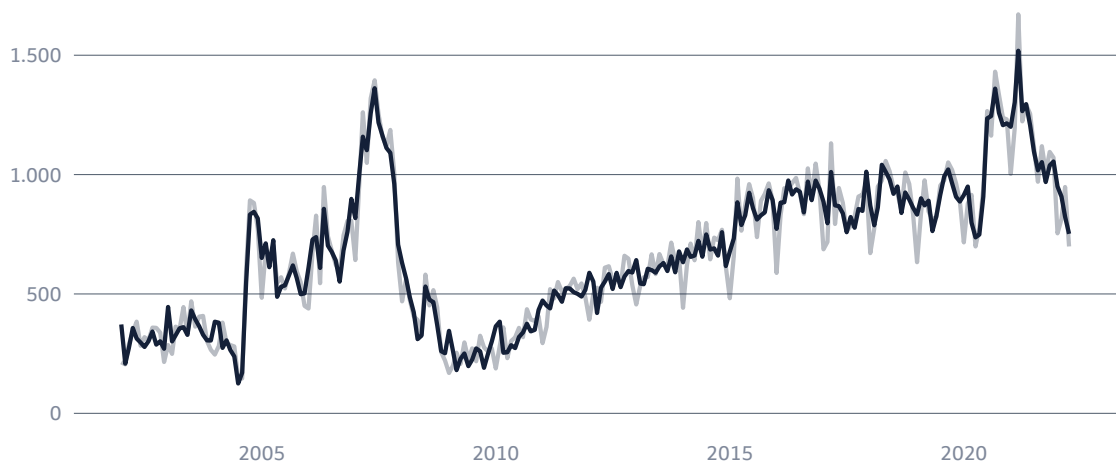
Helstu áhrif hækkunar fasteignamats eru hærrí fasteignaskattar.<sup>1</sup> Álagningahlutfall fasteignaskatts er hins vegar mishátt eftir sveitarfélögum og því hefur hækkun fasteignamats mismunandi áhrif eftir búsetu. Til að mynda er álagning fasteignaskatts í Reykjavík 0,18% af fasteignamati en árið 2017 var það lækkað úr 0,2%. Í Hafnafirði er hlutfallið hins vegar 0,28% og því er von á að fasteignaskattar eigi eftir að hækka meira þar en í Reykjavík þrátt fyrir svipaðar hækkanir á fasteignamati. Fasteignaskattar gætu þó hækkað mest í Hveragerðisbæ, enda voru þar bæði miklar fasteignaverðshækkanir og álagningarhlutfall fasteignaskatts nokkuð hátt eða 0,43%.

## Dregur úr umsvifum

Aðeins virðist vera tekið að róast á fasteignamarkaði ef miðað er við fjölda kaupsamninga í apríl sl. Alls voru gefnir út 699 kaupsamningar um íbúðarhúsnæði sem gera 752 þegar leiðrétt er fyrir reglubundnum árstíðarsveiflum. Svo fáir hafa kaupsamningar ekki verið í einum mánuði síðan í maí 2020 en þá hafði tímabundið dregið úr umsvifum á íbúðamarkaði í upphafi samkomutakmarkanna.

### Fjöldi útgefinna kaupsamninga á mánuði

Dökku línurnar sýna árstíðaleiðréttan fjölda  
jan. 2002 - apr. 2022



Heimild: Hagdeild HMS og Þjóðskrá Íslands

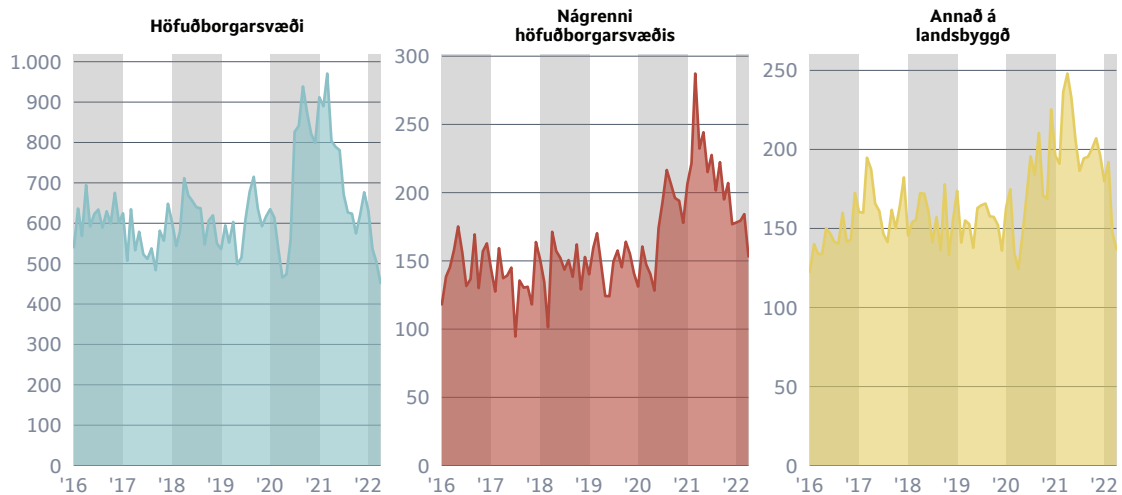
1 Vert er að hafa í huga að álagningahlutfall fasteignaskatts gæti lækkað hjá einhverjum sveitarfélögum til þess að koma til móts við hækkanir á fasteignamati. Þá er hér ekki með talið önnur fasteignagjöld á borð við fráveitugjöld og lóðarleigu sem er mishátt eftir sveitarfélögum. Fyrir heildrænni umfjöllun um fasteignagjöld milli sveitarfélaga má benda á skýrslu Byggðarstofnunnar frá 2021

(<https://www.byggdastofnun.is/static/files/Fasteignamat/2021/fasteignagjold-2021.pdf>)

Mestur er samdrátturinn á höfuðborgarsvæðinu þar sem kaupsamningar um íbúðarhúsnæði voru 461 talsins miðað við árstíðaleiðréttar tölur en þeir hafa ekki verið færri síðan sumarið 2014. Umsvif í nágrennasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins hafa dregist minna saman og eru enn nokkuð mikil þrátt kaupsamningum fækkaði um 16,7% á milli mánaða miðað við árstíðaleiðréttar tölur.

### Árstíðaleiðréttur fjöldi útgefna kaupsamninga á mánuði

jan. 2016 - apr. 2022



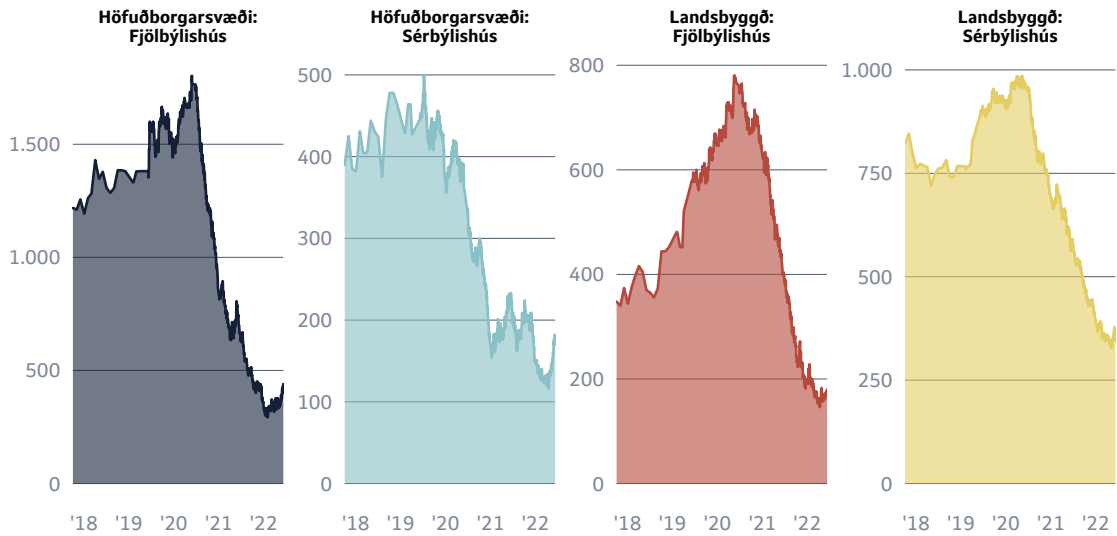
Heimild: Hagdeild HMS og Þjóðskrá Íslands

### Framboð á húsnæðismarkaði tekur við sér

Framboð íbúða til sölu hefur farið vaxandi frá því í febrúar sl. og tók mikinn kipp uppá við síðustu vikuna í maí. Í júníbyrjun voru 595 íbúðir til sölu á höfuðborgarsvæðinu en þær voru 503 í byrjun maí. Minnst fór framboðið í 437 íbúðir í byrjun febrúar sl. Fjölgunin hefur verið hlutfallslega nokkuð meiri á meðal sérbýla en á meðal íbúða í fjölbýli. Þá hefur aukningin aðallega verið í eldri íbúðum, en framboð af nýjum íbúðum hefur haldist nokkuð stöðugt.

Í nágrennasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins hefur íbúðum til sölu einnig fjölgað en þar voru 243 íbúðir til sölu í byrjun júní samanborið við 212 í byrjun maí. Það eru því fleiri íbúðir að koma inn á markaðinn um þessar mundir en eru að seljast.

### Fjöldi auglýstra eigna



Heimild: Fasteignir.is og hagdeild HMS

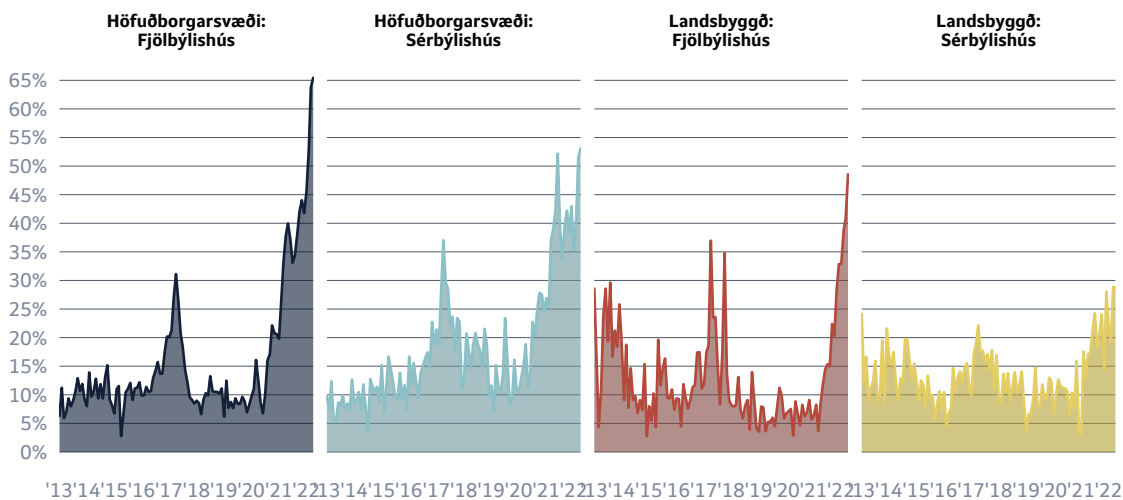
### Enn bitist um íbúðir

Þrátt fyrir minnkandi umsvif var met slegið í apríl, annan mánuðinn í röð, þegar 54% íbúða á landinu seldust yfir ásettu verði.

Á höfuðborgarsvæðinu seldust 65% íbúða í fjölbýli yfir ásettu verði og 53% sérbýla. Á landsbyggðinni seldust 48% íbúða í fjölbýli og 32% sérbýla yfir ásettu verði. Í öllum tilfellum er um met að ræða.

### Hlutfall íbúða sem selst yfir ásettu verði

jan. 2013 - apr. 2022

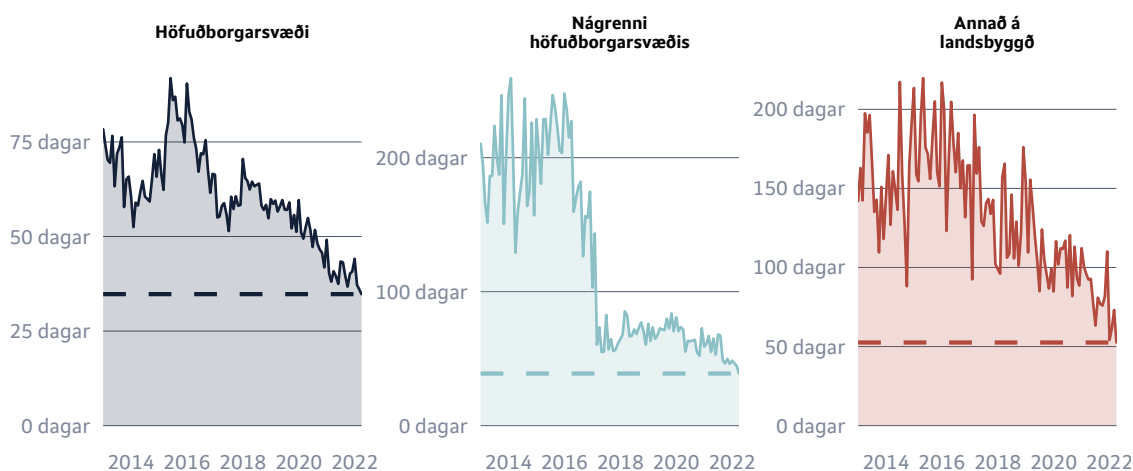


Heimild: Hagdeild HMS og Fasteignir.is

Meðalsölutími á íbúðum sem seldar voru á höfuðborgarsvæðinu í apríl var 34,7 dagar og hefur ekki mælst jafn stuttur frá upphafi mælinga. Þar af tók aðeins 30,7 daga að selja íbúðir í fjölbýli en 49 daga að selja sérbýli. Stystan tíma tók að selja íbúðir á 30-40 m.kr. eða að jafnaði 23 daga en það tók að jafnaði 26 daga að selja 40-50 m.kr. íbúðir og 43 daga að selja íbúðir sem seldust á yfir 80 m.kr. Í nágrennasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins var meðalsölutíminn 38,8 dagar og annars staðar á landsbyggðinni var hann 53,6 dagar en í báðum tilfellum var um met að ræða.

### Meðalsölutími íbúða

Meðaltími frá því að fyrsta fasteignaauglýsing er birt og þar til kaupsamningur er undirritaður jan. 2013 - apr. 2022



Heimild: Hagdeild HMS, Fasteignir.is og Þjóðskrá Íslands

## Enn miklar hækkunir íbúðaverðs

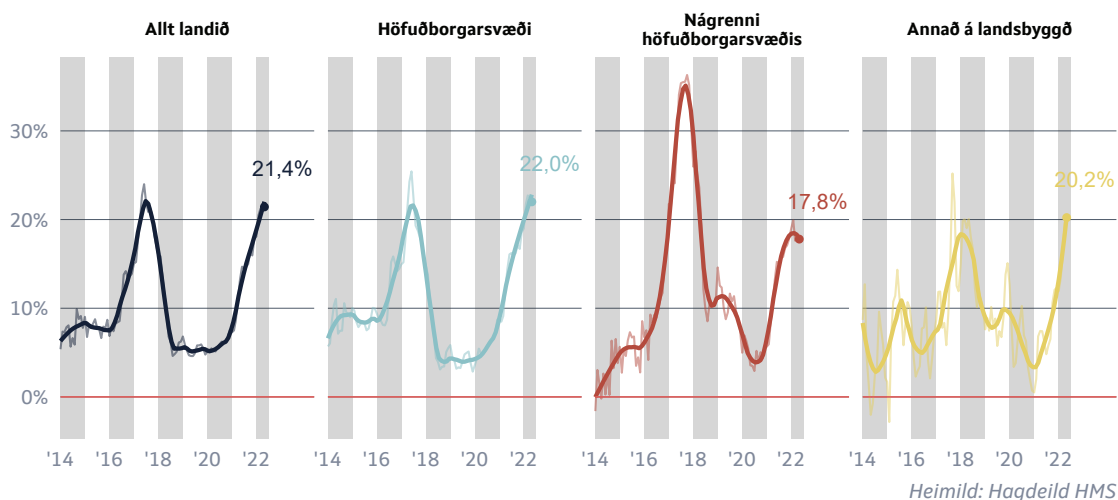
Íbúðaverð er enn á hraðri uppleið. Íbúðaverð á höfuðborgarsvæðinu hækkaði um 1,9% á milli mars og apríl en það hefur hækkað um 6,7% á undanförunum þremur mánuðum og 22% á einu ári miðað við vísitölu söluverðs. Þar af hækkaði sérbýli um 23,4% og íbúðir í fjölbýli um 22,0%. Frá 2014 hafa íbúðir í fjölbýli hækkað um 86% á föstu verðlagi en sérbýli um 80%.

Í nágrennasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins hækkaði íbúðaverð um 0,3% á milli mánaða og 22,0% á 12 mánuðum, og annars staðar á landsbyggðinni hækkaði það um 2,3% á milli mánaða og 20,2% á 12 mánuðum.

Austurland er eini landshlutinn þar sem árshækkun íbúðaverðs mælist hærri en á höfuðborgarsvæðinu, eða 37,3%, en hafa ber í huga að sveiflur milli mánaða geta verið miklar í minni landshlutum. Minnst hefur 12 mánaða hækkunin verið á Vesturlandi eða 6,4%.

### Vísitala söluverðs

12 mánaða breyting  
jan. 2014 - maí 2022

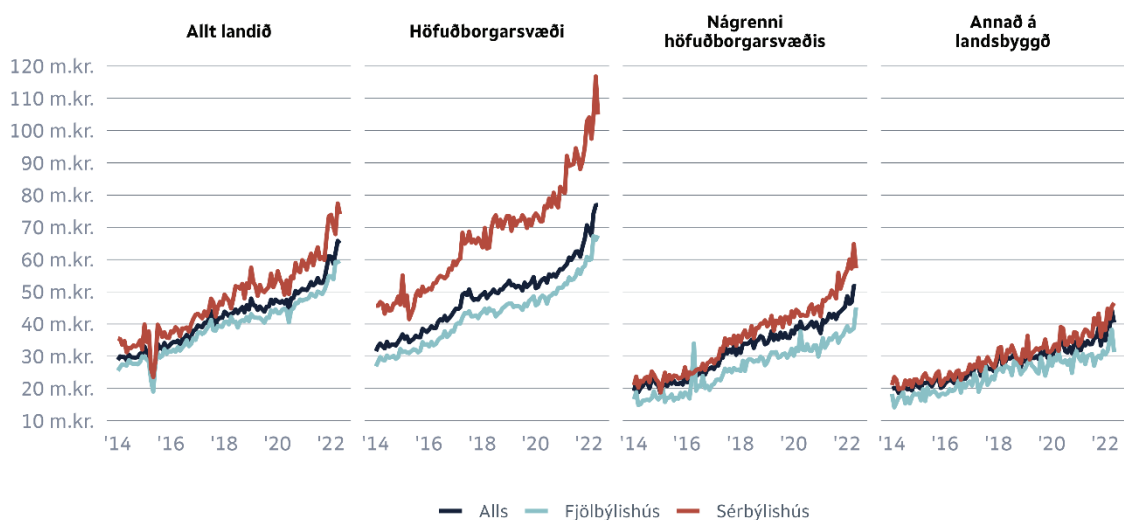


Meðalkaupverð íbúða á höfuðborgarsvæðinu í apríl var 76,9 m.kr. en í apríl í fyrra var það 60,6 m.kr. Hins vegar var breytingin frá fyrri mánuði lítil en í mars var meðalkaupverðið 76,8 m.kr. Íbúðir í fjölbýli seldust að meðaltali á 67,4. m.kr. en íbúðir í sérbýli á 104,9 m.kr.

Í nágrennasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins var meðalkaupverðið 51,7 m.kr. og annars staðar á landsbyggðinni var það 40,4 m.kr.

### Meðalkaupverð íbúða

jan. 2013 - maí 2022





## Laun og lágt vaxtastig skýra hátt fasteignaverð

Íbúðaverð sem hlutfall af launum er nú orðið álíka hátt og það var fyrir hrun. Vísitala söluverðs, leiðrétt fyrir launavísitölu hagstofunnar, mældist aðeins 3,5% lægri nú en þegar hæst var í lok árs 2007. Þá var hækkun íbúðaverðs ekki sjálfbær og á næstu fjórum árum eftir hrun féll fasteignaverð verulega saman sem hlutfall af launum. Ef hins vegar er miðað við vísitölu paraðra viðskipta, sem er e.t.v. heppilegri til þess að bera saman verðþróun yfir lengra tímabil, þá er fasteignaverð sem hlutfall af launum enn um 10,7% lægra en það var þá.<sup>2</sup>

### Íbúðaverð sem hlutfall af launum

vísitala (jan. 2014 = 100)



Heimild: Hagdeild HMS og Hagstofa Íslands

Það að íbúðaverð sem hlutfall af launum sé aftur að ná þeim hæðum sem það var fyrir hrun þarf þó ekki að vera til marks um bólu á fasteignamarkaði. Í fyrsta lagi þekktust vart óverðtryggð íbúðalán en stýrivextir voru 13,3% þannig að vextir á slíkum lánum hefðu verið mjög háir. Verðtryggðir vextir voru þá um 6,4% og höfðu farið lægst niður í 4,15% en eru nú lægst um 1,35% hjá Íslandsbanka. Munurinn á greiðslubyrðinni þarna á milli er mikill en af hverjum 10 m.kr. sem teknar eru að láni til 40 ára er mánaðarleg greiðslubyrði 56.500 kr. ef vextir eru 6,4% en 26.900 kr. ef vextir eru 1,35%.

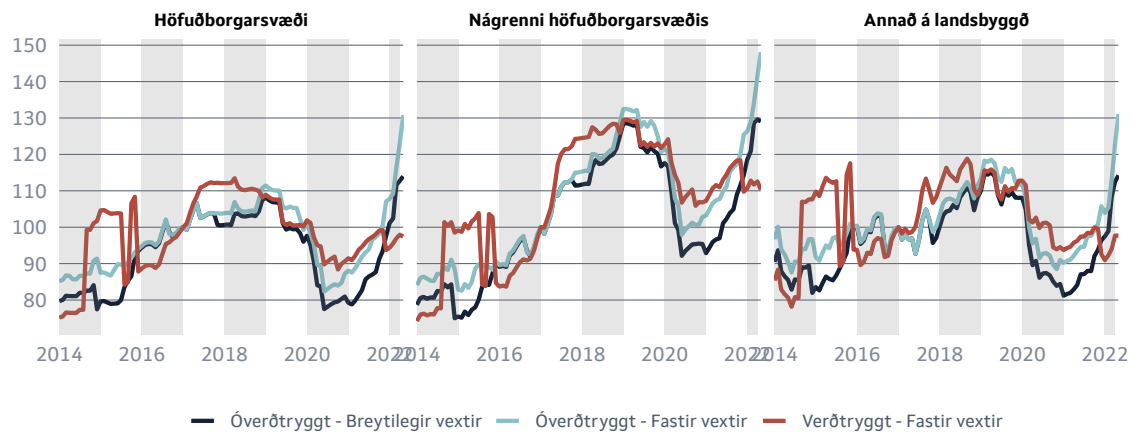
Þannig er vísitala söluverðs á höfuðborgarsvæðinu leiðrétt fyrir vaxtastigi 35,6% lægri en hún var í lok árs 2007.

2 Vísitala paraðra viðskipta tekur einungis til verðbreytinga íbúða sem seldar eru aftur og því koma verðáhrif nýbyggðra íbúða ekki inn í útreikninginn. Þannig tryggir vísitalan samanburðaleika yfir tíma.

### Vísitala söluverðs á föstu verðlagi leiðrétt fyrir vaxtastigi\*

Vísitala (2017 = 100)

jan. 2014 - maí 2022



Heimild: Hagdeild HMS  
 Miðað við 40 ára lán og lágstu vexti hjá bönkunum

# Leigumarkaður

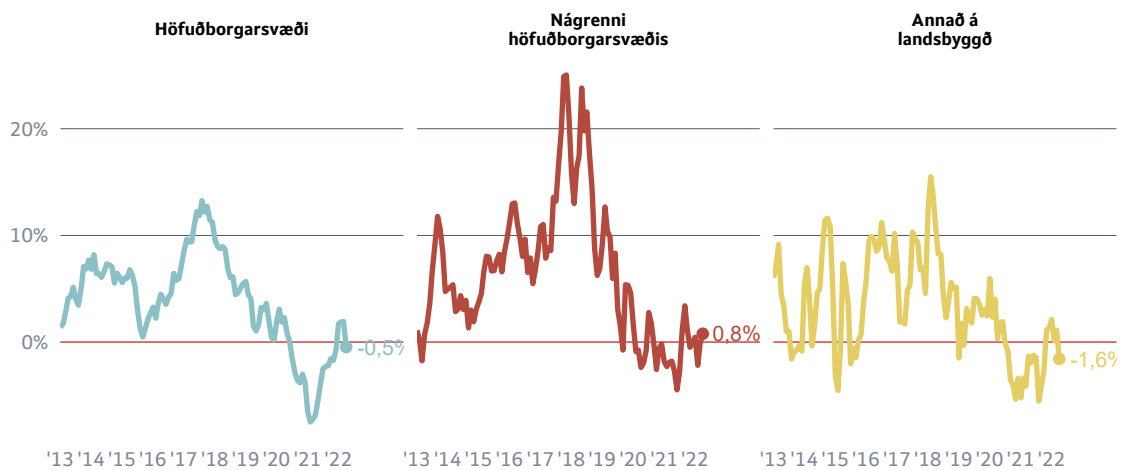
Ýmsir mælikvarðar benda til þess að betra sé að vera á leigumarkaði nú en oft áður. Það gæti þó snúist við á næstu misserum.

Leiguverð lækkaði um 1,0% á höfuðborgarsvæðinu á milli mánaða miðað við vísitölu leiguverðs HMS.<sup>3</sup> Á síðustu 12 mánuðum hefur leiga á svæðinu hækkað um 6,7% en það gerir 0,5% lækkun á föstu verðlagi. Svipaða sögu er að segja í nágretta sveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins þar sem 12 mánaða hækkun leiguverðs á föstu verðlagi mælist 0,8% og annars staðar á landsbyggðinni þar sem hún mælist -1,6%

## Vísitala leiguverðs HMS á föstu verðlagi

12 mánaða breyting (%)

jan. 2013 - apr. 2022



Heimild: Hagdeild HMS

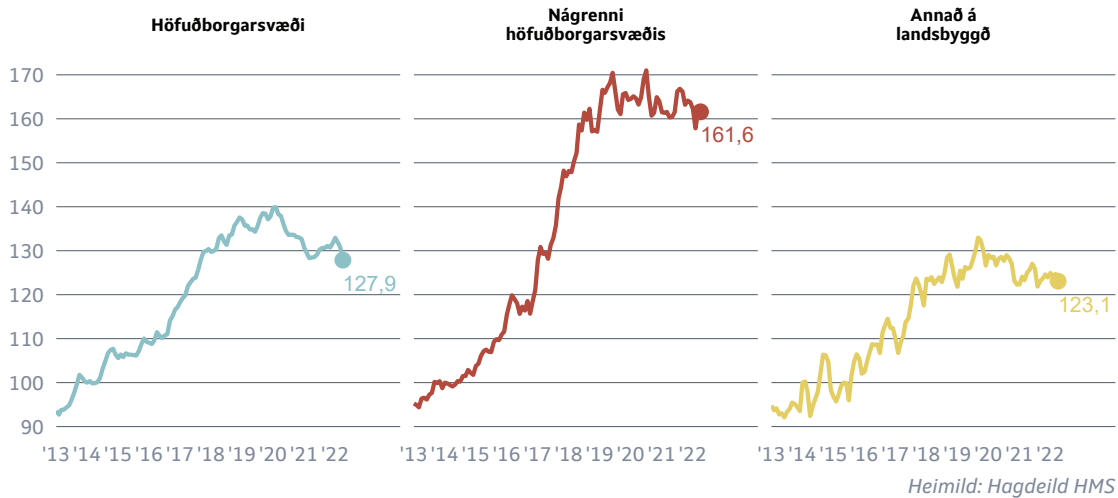
Leiguverð á höfuðborgarsvæðinu hefur farið lækkandi á föstu verðlagi frá því í byrjun árs. Nú er leiguverðið orðið lægra en fyrir ári síðan og hefur það ekki mælst lægra að raunvirði síðan í ágúst mánuði 2017. Annars staðar á landinu hefur leiguverð lækkað minna en er þó undir því sem það var 2019 og 2020.

3 Ef miðað er við vísitölu leiguverðs á höfuðborgarsvæðinu sem að Þjóðskrá heldur úti hækkaði leiguverð um 2,1% á milli mánaða. Minniháttar munur er að jafnaði á milli vísitölu Þjóðskrár og vísitölu HMS. Stundum getur munað þó nokkru í einstaka mánuðum.

## Vísitala leiguverðs HMS á föstu verðlagi

Vísitala (janúar 2014 = 100)

jan. 2013 - apr. 2022

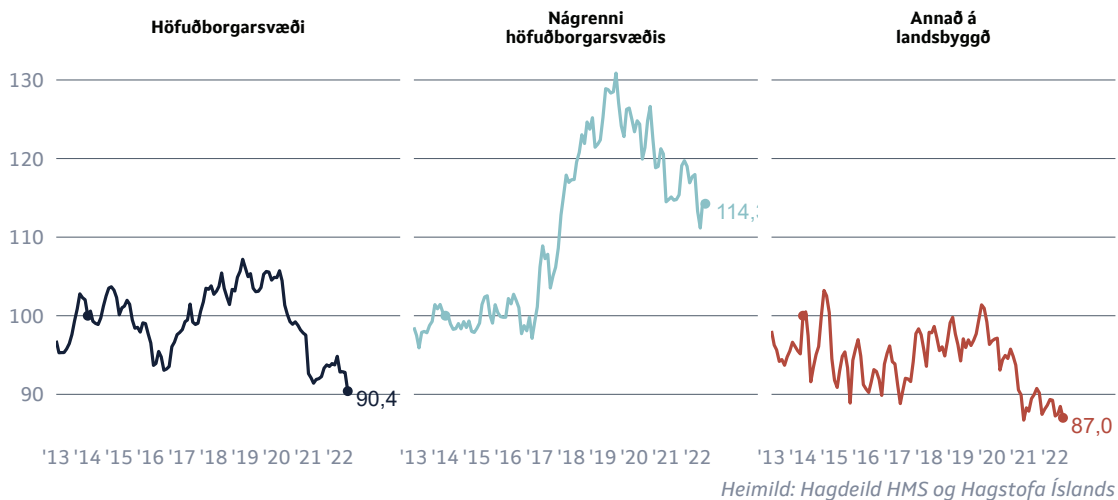


Leiguverð á höfuðborgarsvæðinu í apríl sem hlutfall af launum er það lægsta sem mælst hefur en gögnin ná aftur til byrjun árs 2013. Hlutfallið náði hámarki í lok árs 2018 en mælist nú 15,6% lægra en það gerði þá. Það ætti því að jafnaði að vera auðveldara fyrir fólk á leigumarkaði að ná endum saman nú en það var á árunum 2017 – 2020.

## Leiguverð sem hlutfall af launum

Vísitala leiguverðs HMS sem hlutfall af launuavísitölu Hagstofunnar (janúar 2014 = 100)

jan. 2013 - apr. 2022



## Leiguverð gæti tekið við sér

Leiguverð sem hlutfall af íbúðaverði hefur einnig farið hratt lækkandi en hluti af ástæðu þess er að vextir, og þar af leiðandi fjármagnskostnaður við að eiga íbúð, hafa verið lágir. Framboð leiguíbúða hefur að öllum líkindum farið vaxandi undanfarið þótt ekki séu til

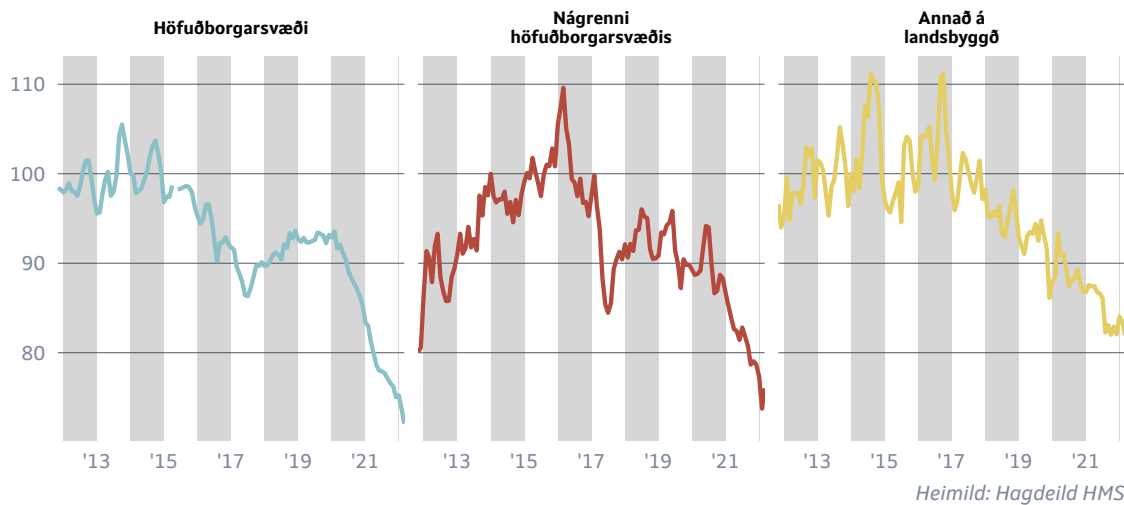
áreiðanlegar tölur um það. Fjöldi íbúða hafa verið settar í leigu af óhagnaðardrífnum leigufélögum og verulegur samdráttur í skammtímaleigu á síðastliðnum tveimur árum vegna fækkunar ferðafólks hefur einnig aukið framboð á leigumarkaði.

Nú eru vextir hins vegar teknir að hækka, ferðafólki að fjölga og íbúafjöldinn vex hratt. Allt gæti þetta sett mark sitt á leigumarkaðinn á komandi misserum.

### Leiga sem hlutfall af fasteignaverði

Vísitala (jan. 2014 = 100)

*nóv. 2011 - mar. 2022*





# Lánamarkaður

## Stýrivaxtahækkunir draga úr vinsældum óverðtryggðra lána

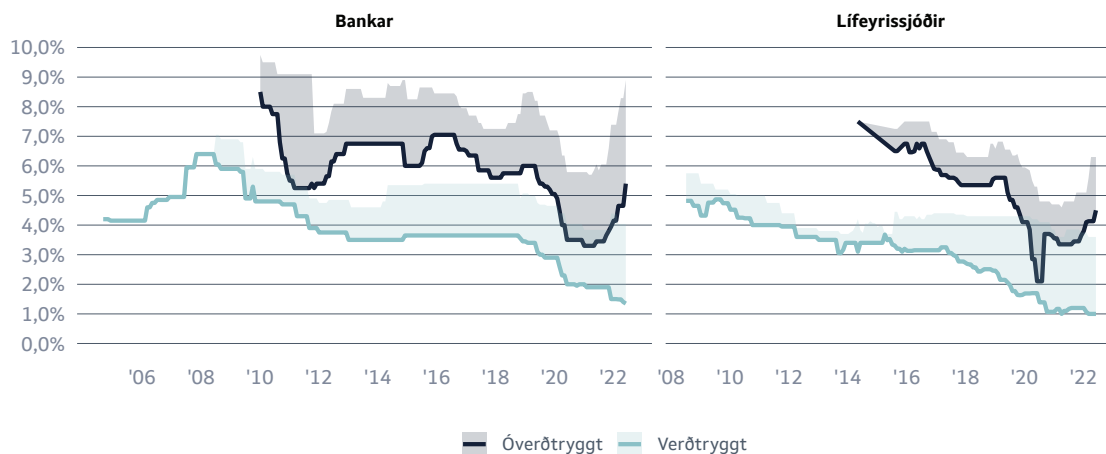
Stýrivextir hækkuðu um eitt prósentustig í maí og eru núna 3,75%. Fyrir vikið hækkuðu vextir á óverðtryggðum lánum með breytilegum vöxtum um 0,7 prósentustig hjá Landsbankanum, 0,8 prósentustig hjá Arion banka og 1 prósentustig hjá Íslandsbanka. Í síðustu mánaðarskýrslu hagdeildar HMS var gert ráð fyrir að hækkunin yrði í kringum 0,7 prósentustig. Eftir hækkunina eru óverðtryggðir breytilegir vextir á fyrsta veðrétti á bilinu 5,40-5,65% hjá bönkunum.

Óverðtryggðir vextir, fastir til þriggja ára á lánum á fyrsta veðrétti eru á bilinu 6,2-6,85% og hefur munurinn á föstum og breytilegum vöxtum ekki verið meiri síðan 2011 sem er til marks um að markaðurinn vænti frekari vaxtahækkana.

Verðtryggðir vextir halda áfram að lækka og eru nú allt frá 1,35% hjá bönkunum og frá 1% hjá lífeyrissjóðum.

### Vaxtakjör á íbúðalánum

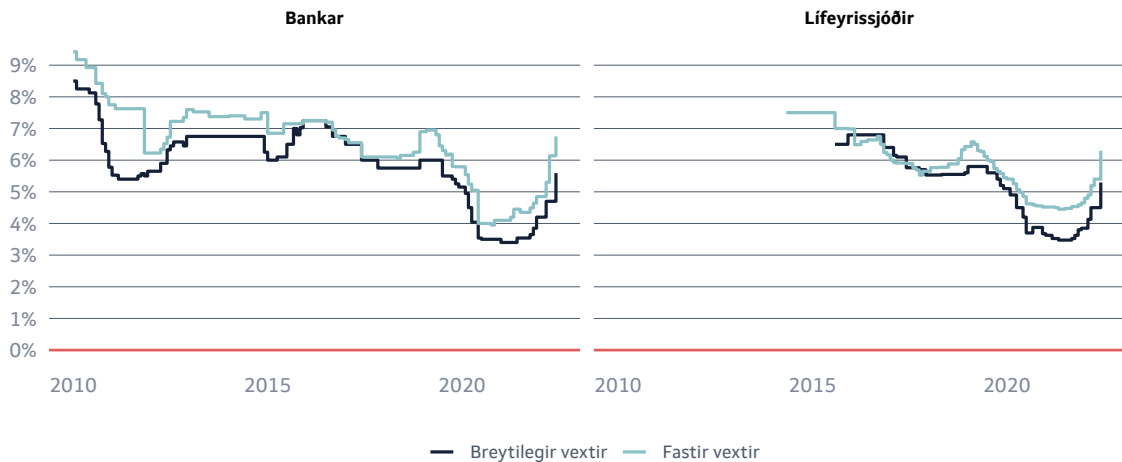
Lægstu vextir ásamt spönn  
sep. 2004 - jún. 2022



Heimild: Hagdeild HMS

## Samanburður á föstum og breytilegum óverðtryggðum vöxtum\*

jan. 2010 - jún. 2022



Heimild: Hagdeild HMS

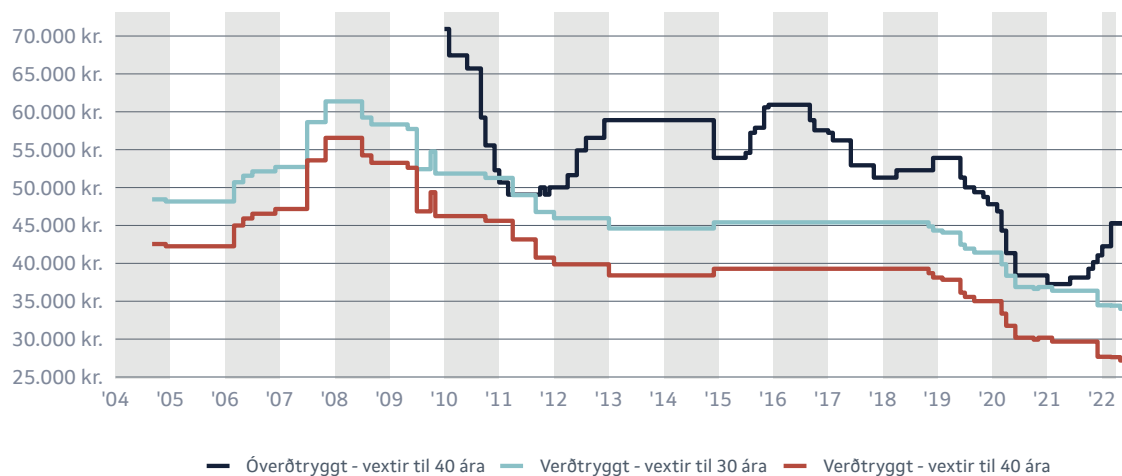
\*Miðgildi af hagstæðustu vöxtum hvernar stofnunar

Þessar vaxtahækkningar gera það að verkum að greiðslubyrði á 40 ára óverðtryggðu láni er nú að lágmarki 50.000 kr. á hverjar 10 m.kr. sem teknar eru að láni en voru 45.300 kr. fyrir mánuði síðan og fóru lægst í 37.300 fyrir ríflega ári. Greiðslubyrði á slíkum lánum er því búin að hækka um þriðjung.

Hins vegar ef tekið er 30 ára verðtryggt lán hjá banka er mánaðarleg greiðslubyrði frá 33.800 kr. og ef tekið er 40 ára lán er greiðslubyrðin frá 26.900 kr. Greiðslubyrðin á verðtryggðum lánum fer því lækkandi en greiðslubyrðin á óverðtryggðum lánum hækandi.

## Greiðslubyrði af hverjum 10 m.kr. sem teknar eru að láni\*

sep. 2004 - jún. 2022



Heimild: Hagdeild HMS

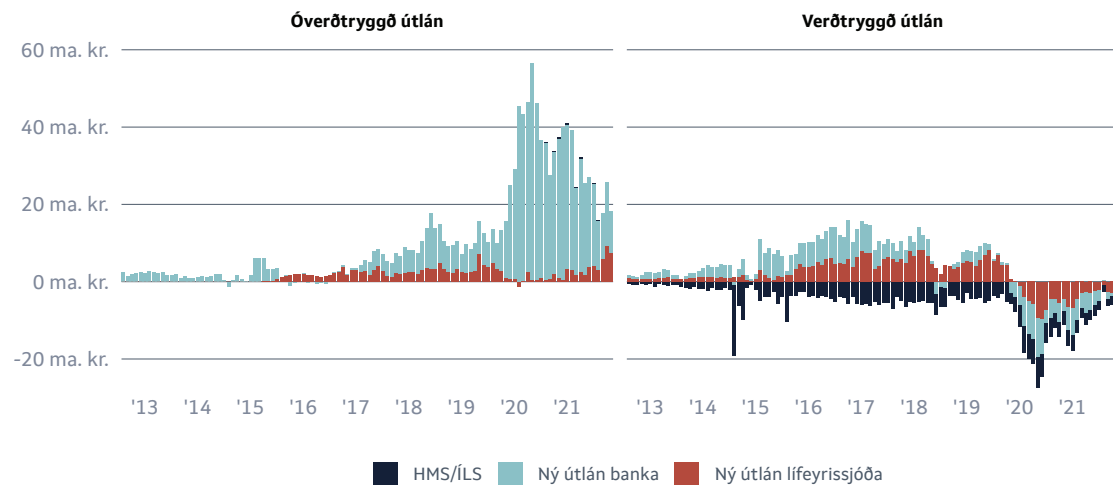
\*Miðað við jafngreiðslulán sem tekið er á lægstu vöxtum á íbúðaláni sem býðst hjá bönkunum á hverjum tíma

Samkvæmt nýjustu könnun Seðlabanka Íslands á meðal markaðsaðila vænta þeir að jafnaði að eftir ár verði veðlánavextir 0,6 prósentustigum hærrí en nú sem gefur einnig til kynna að stýrivextir eigi eftir að hækka um 0,6 prósentur til viðbótar.

Hrein ný íbúðarlán lánastofnanna námu 14,9 ma.kr. í apríl. Þar af voru óverðtryggð útlán 18,2 ma.kr. en verðtryggð voru neikvæð um 3,3 ma.kr. Athygli vekur þó að hrein ný verðtryggð lán voru jákvæð hjá bönkunum um 1,0 ma.kr. en þetta er í annað skipti síðan í mars 2020 sem þau eru jákvæð. Líklega er það til komið vegna viðbragða heimilanna við stýrivaxtahækkunum en þó voru nýjustu vaxtahækkanir ekki komnar fram þá.

### Hrein ný íbúðarlán fjármálastofnana til heimila\*

jan. 2013 - apr. 2022



Heimild: Seðlabanki Íslands og hagdeild HMS

## Heimilin búa að góðu veðrými

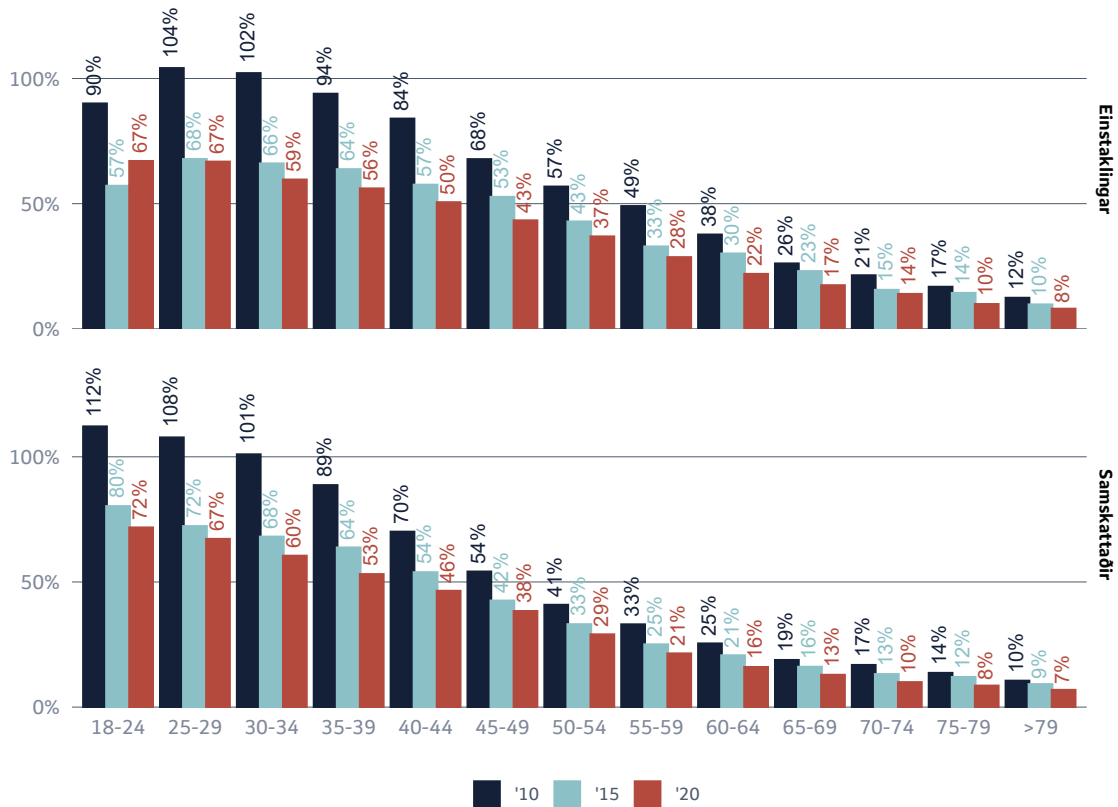
Skuldastaða heimila hefur farið töluvert batnandi undanfarin ár samkvæmt tölum úr skattaskýrslum einstaklinga.<sup>4</sup> Árið 2010 skuldaði fólk að jafnaði 45,7% af verðmæti íbúða sinna miðað við fasteignamat en árið 2020 var hlutfallið komið niður í 28,2%. Lágmarkinu var þó náð árinu áður þegar hlutfallið var 26,8%.

Gott veðrými getur hjálpað fólki að takast á við fjármálaleg áföll. Auðveldara er að endurfjármagna lán eða fresta greiðslum og ólíklegt er að fólk sé fast í íbúðinni sinni, sem getur gerst þegar fólk skuldar meira en sem nemur verðmæti íbúðarinnar. Heimili með óverðtryggð lán eiga einnig möguleika á því að draga úr greiðslubyrði með því að skipta yfir í verðtryggð lán. Ef heimilin gera það hins vegar í miklum mæli getur það grafið undan virkni peningastefnunnar.

4 Allar tölur sem hér birtast eru frá Hagstofu Íslands.

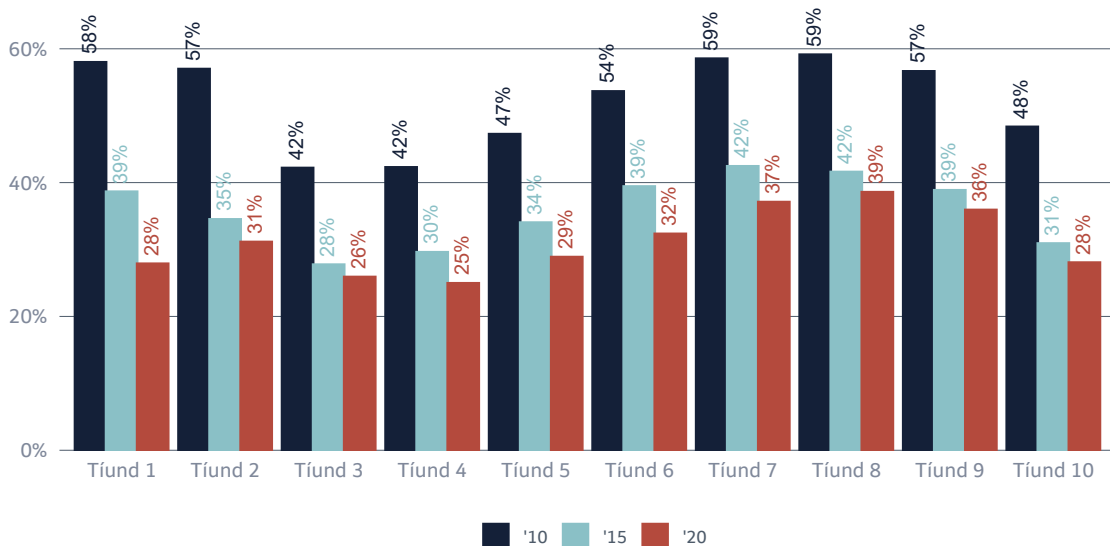
Skuldahlutfallið mælist alltaf ögn lægra meðal samskattaðra en samskattaðir eru einnig mun líklegri til þess að eiga íbúð.

### Skuldir vegna íbúðakaupa sem hlutfall af fasteignamatí eftir aldri



Sé fólki skipt í tekjutíundir þar sem 10% tekjulægstu eru í fyrstu tíund og 10% tekju hæstu eru í tíundu tíund má sjá að fasteignaskuldir hafa einnig lækkað sem hlutfall af fasteign hjá öllum tekjuhópum.

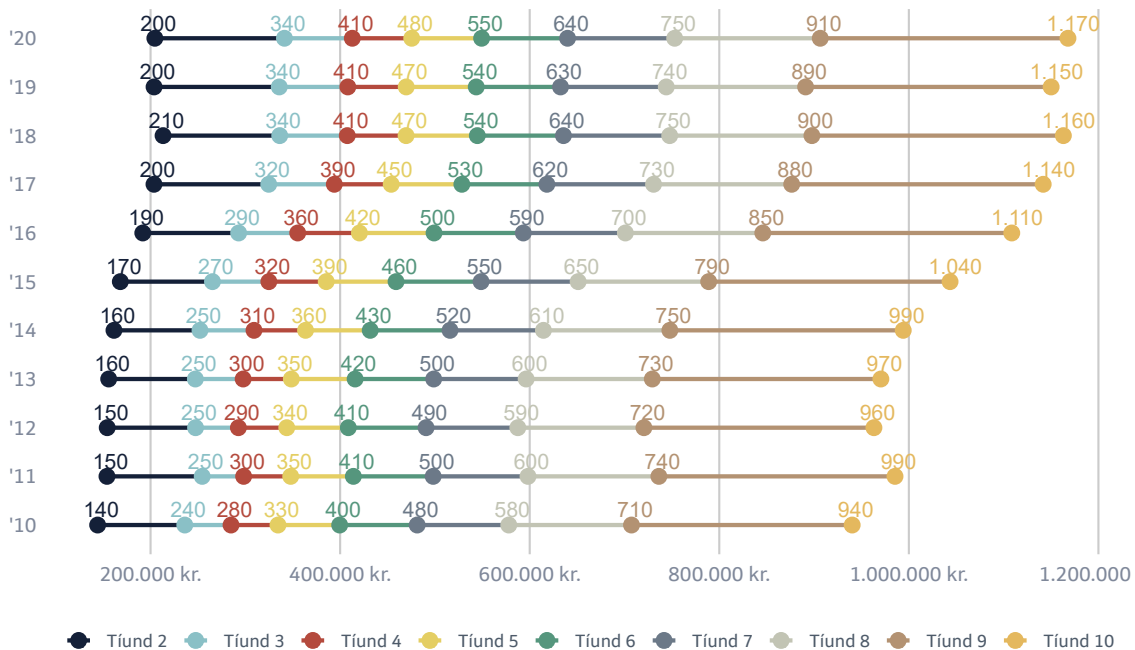
### Skuldir vegna íbúðakaupa sem hlutfall af fasteignamatí



Myndin hér að neðan sýnir tekjurnar sem marka bilin fyrir tekjutiundirnar og hvernig bilin hafa þróast á núverandi verðlagi. Þar má sjá að tekjur hafa hækkað nokkuð umfram verðlag á undanförunum áratug hjá öllum hópum, sérstaklega á árunum 2013 til 2018.

### Lægstu mánaðarlegar heildartekjur hvernar tekjutiundar

Á föstu verðlagi







**Útgefandi:**

Hagdeild HMS / [hagdeild@hms.is](mailto:hagdeild@hms.is)

**Útgáfudagur:**

15. júní 2022

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.