

Ágúst 2022

Húsnæðis- markaðurinn

- Mánaðarskýrsla



Fasteignamarkaður

Merki um kólnun á fasteignamarkaði

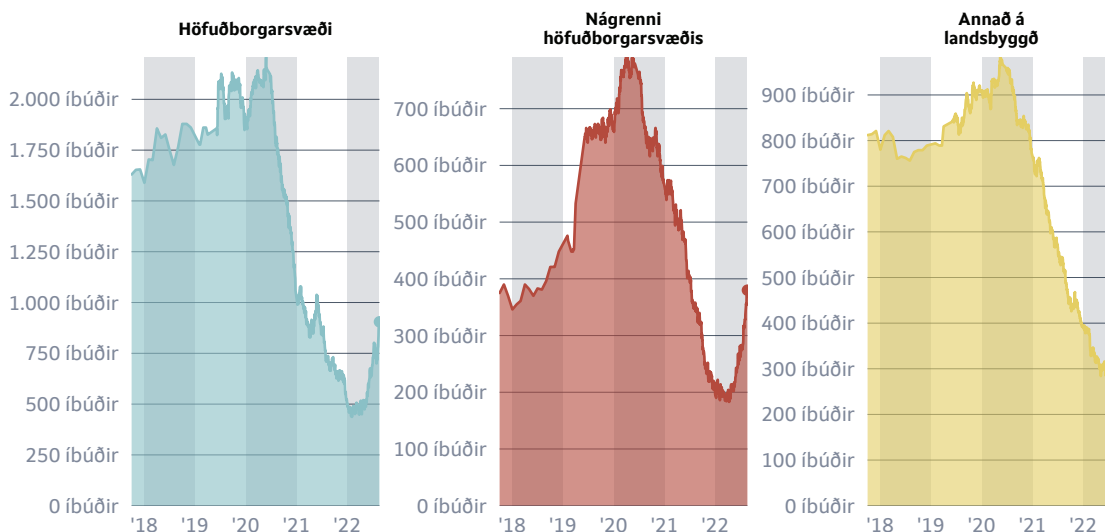
Eins og fjallað var um í síðustu mánaðarskýrslu er útlit fyrir að íbúðamarkaður sé farinn að kólna og vænta má að hann muni halda áfram að kólna á næstunni. Það má meðal annars rekja til tveggja prósentustiga hækkunar á stýrivöxtum í maí og júní og strangari lánaskilyrða sem sett voru af Seðlabankanum í lok júní.

Hafa ber í huga að aðeins eru komin júní gögn fyrir nokkra af helstu mælikvörðum fyrir íbúðamarkaðinn og varast ber að lesa of mikið í breytingar á milli einstakra mánaða en ef um afgerandi viðsnúning er að ræða má búast við að sjá skýrari merki um það á næstu 1-2 mánuðum.

Eitt stærsta merkið um viðsnúning fæst þegar rýnt er í framboð íbúða. Á höfuðborgarsvæðinu fór framboð íbúða minnkandi út júlímánuð þvert á væntingar en í ágúst hefur það hins vegar aukist hratt eða úr 700 í 905 á aðeins 20 dögum. Athygli vekur þó að yfir júlímánuð hafði framboðið dregist saman úr ríflega 800 í 700. Frá því að botninum var náð í byrjun febrúar hefur framboðið á höfuðborgarsvæðinu þó rúmlega tvöfaldast. Í nágrennasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins hefur framboðið vaxið nánast stöðugt frá því í apríl og hefur rúmlega tvöfaldast síðan þá.

Ef eingöngu er skoðað framboð af nýjum íbúðum þá hefur það nær þrefaldast frá því að það var í lágmarki í febrúar sl. en þó eru aðeins 149 nýjar íbúðir til sölu núna sem er talsvert undir sögulegu meðaltali. Framboðsaukningin er hlutfallslega svipuð á milli sérþýla og íbúða í fjölbýli.

Fjöldi auglýstra eigna

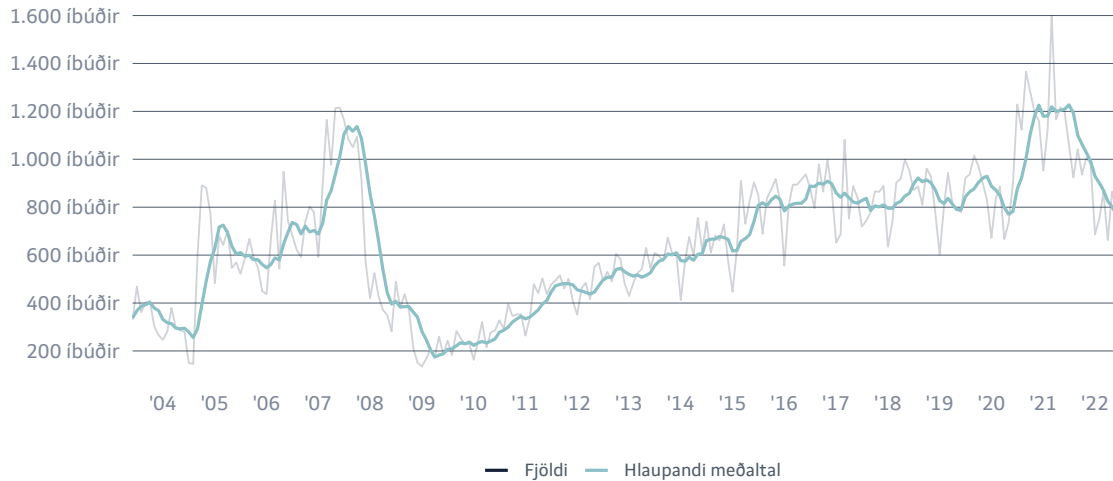


Heimild: Fasteignir.is og hagdeild HMS

Kaupsamningar um íbúðarhúsnæði voru 754 talsins í júní á landinu öllu samanborið við 836 í maí og fækkaði því lítillega. Þótt samdrátturinn sé ekki mikill á milli mánaða þá er ljóst að fjöldi kaupsamninga hafi verið að leita niður á við. Ef horft er á 6 mánaða hlaupandi meðaltal hafa kaupsamningar ekki verið færri frá því í apríl 2015.

Fjöldi útgefna kaupsamninga og 6 mánaða hlaupandi meðaltal

jan. 2003 - jún. 2022

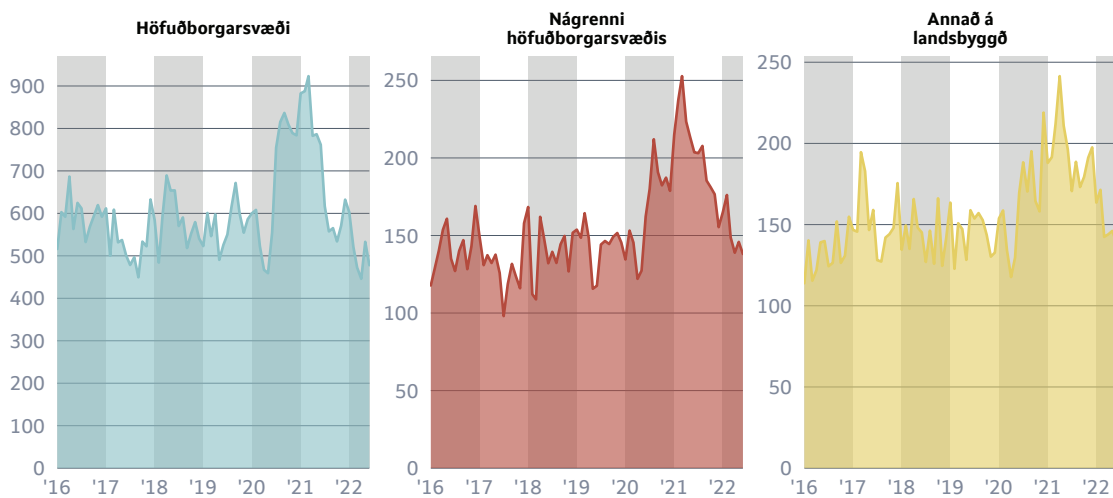


Heimild: Hagdeild HMS

Útgefnir kaupsamningar á höfuðborgarsvæðinu voru 478 í júní miðað við árstíðaleiðréttar tölur samanborið við 553 í maí en í nágrennasveitarfélögum þess voru kaupsamningar 139 samanborið við 146 í maí. Fleiri íbúðir hafa verið teknar úr sölu það sem af er ágúst sem gæti verið merki um að viðskipti séu fleiri en þegar um svona viðsnúning er að ræða getur einnig verið að fólk sé í auknu mæli að hætta við sölu.

Árstíðaleiðréttur fjöldi útgefna kaupsamninga á mánuði

jan. 2016 - jún. 2022

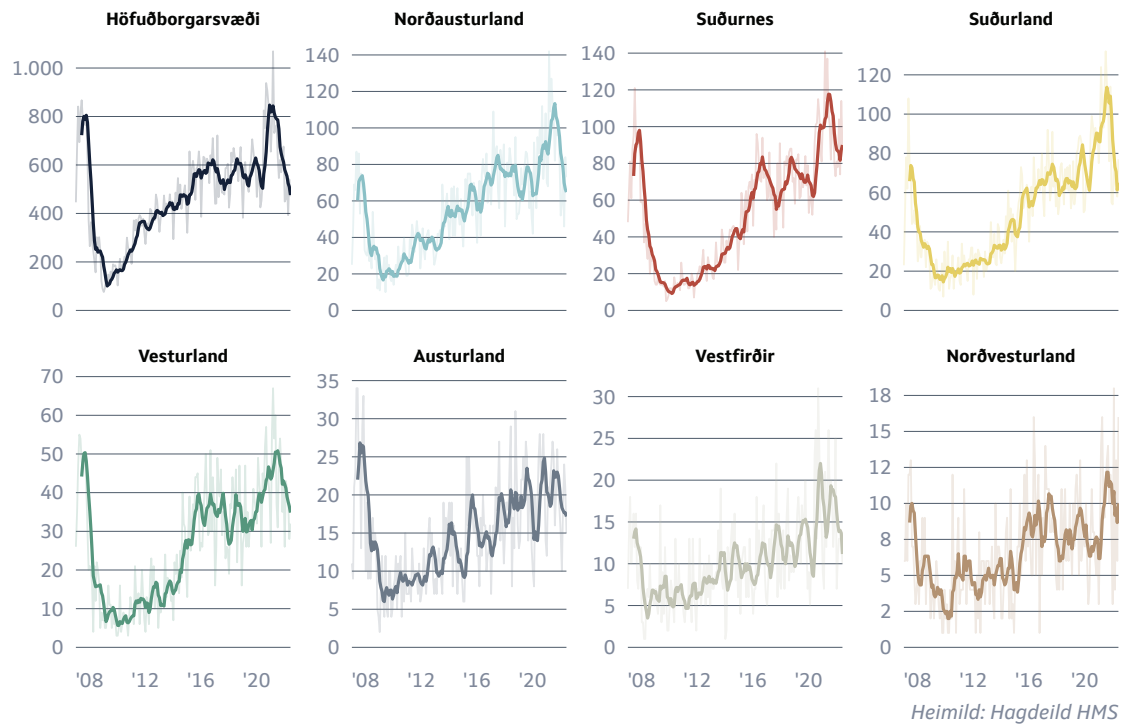


Heimild: Hagdeild HMS

Dregið hefur úr fasteignaviðskiptum um allt land en þó minnst á Suðurnesjum þar sem viðskiptin eru enn meiri en þau voru fyrir 2020. Samdrátturinn hefur verið mestur á Vestfjörðum en Suðurlandið og höfuðborgarsvæðið koma þar næst á eftir.

Fjöldi útgefina kaupsamninga og 6 mánaða hlaupandi meðaltal

jan. 2007 - jún. 2022

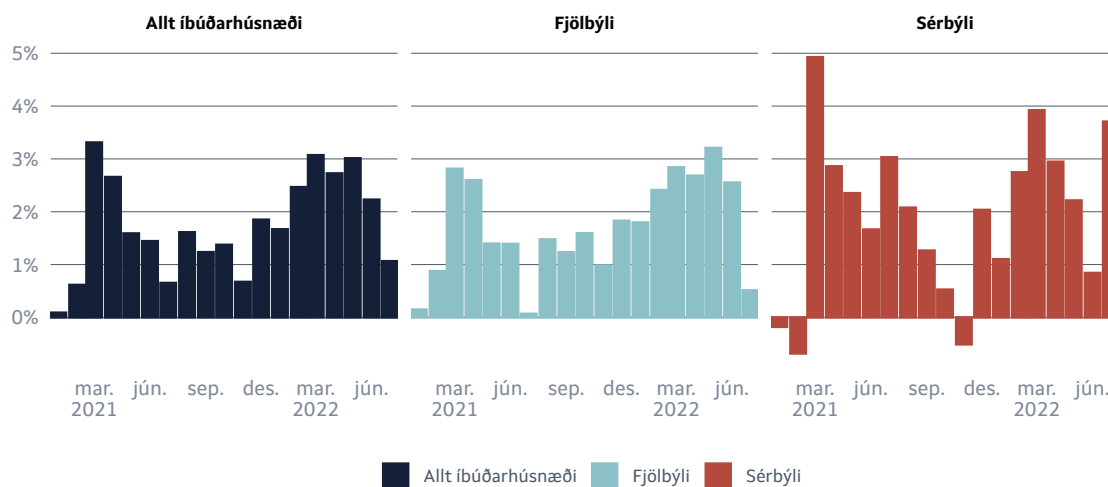


Hægir á íbúðaverðshækkunum

Nú hefur vísitala íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu verið gefin út fyrir júlí en samkvæmt henni hækkaði íbúðaverð um 1,1% á milli mánaða.¹ Það er nokkuð lægra en undanfarna mánuði en á þremur mánuðum hefur hún hækkað um 6,4%, á sex mánuðum um 15,5% og á síðustu 12 mánuðum um 25,5%. Þá vekur sérstaka athygli hvað íbúðir í fjölbýli hækkuðu lítið á milli mánaða eða aðeins 0,5% en þar á undan hafa komið 5 mánuðir í röð þar sem hækkun á milli mánaða var 2,4-3,2%.

Mánaðarleg breyting íbúðaverðs á vísitölu íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu

jan. 2013 - jún. 2022



Heimild: Hagdeild HMS

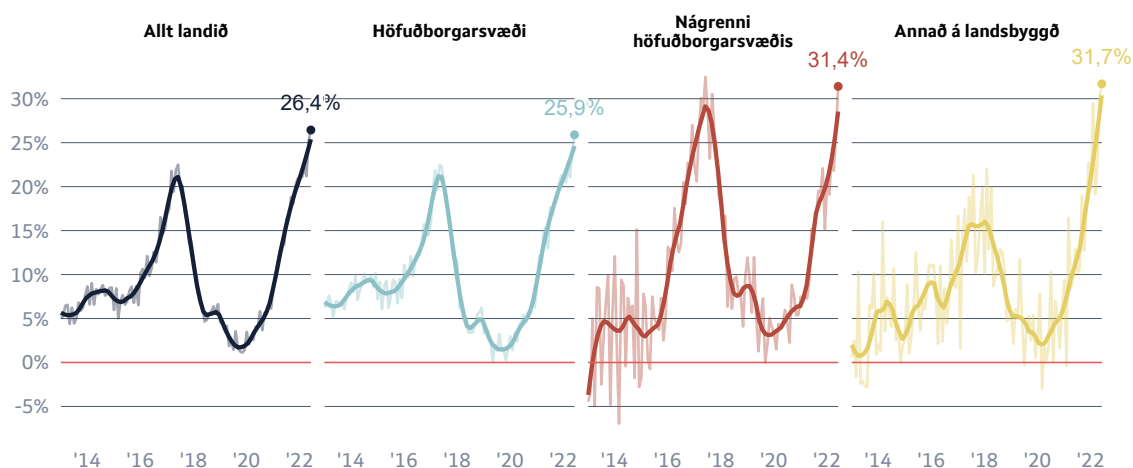
Íbúðaverð hækkaði um 1,6% á milli mánaða á landinu öllu í júní miðað við vísitölu paraðra viðskipta samanborið við 4,2% mánuðinn áður.²

Vísitala paraðra viðskipta nær eingöngu til júní og samkvæmt henni nam árshækkun íbúðaverðs 26,4% á landinu öllu en þar af var hún 25,9% á höfuðborgarsvæðinu, 31,4% í nágrennasveitarfélögum þess og 31,7% annars staðar á landsbyggðinni.

Vísitölur paraðra viðskipta (Case-Shiller)

12 mánaða breyting og leitni

jan. 2013 - jún. 2022



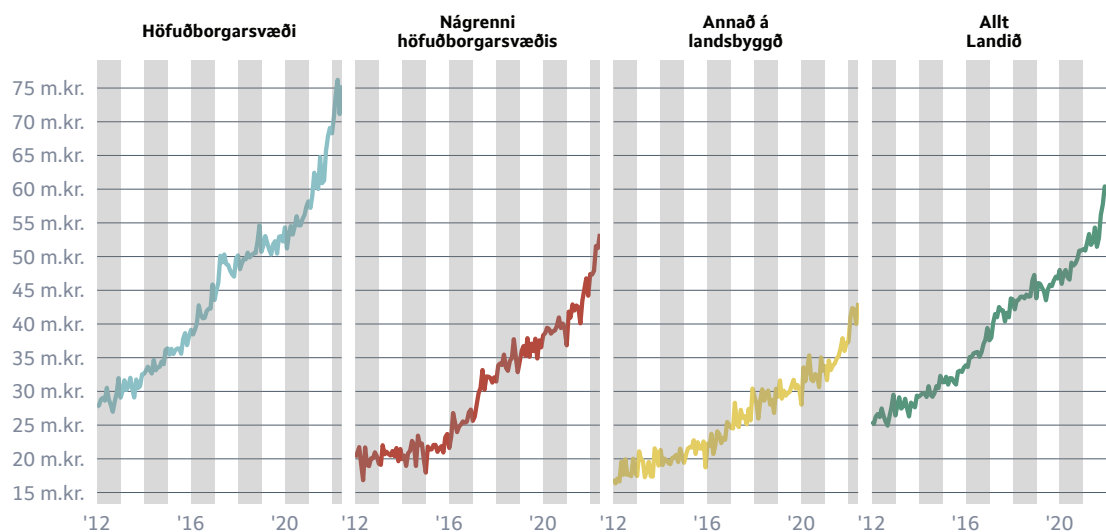
Heimild: Hagdeild HMS

Meðalkaupverð íbúða í júní var 63,5 m.kr. á landinu öllu samanborið við 63,1 m.kr. í maí en í byrjun árs 2020 var það 47,3 m.kr. Á höfuðborgarsvæðinu var meðalkaupverð 74,5 m.kr. miðað við þriggja mánaða meðaltal en fyrir ári síðan var það 61,0 m.kr. Meðalkaupverð á sérbylum var 111,9 m.kr. en fyrir íbúðir í fjölbýli var það 65,7 m.kr. Í nágrennasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins var meðalkaupverðið 52 m.kr.

Þess má geta að frá því sumarið 2020 hefur verðbil á íbúðum aukist þannig að dýrar íbúðir virðast hafa hækkað meira í verði en ódýrar.

Meðalkaupverð íbúða

jan. 2012 - jún. 2022



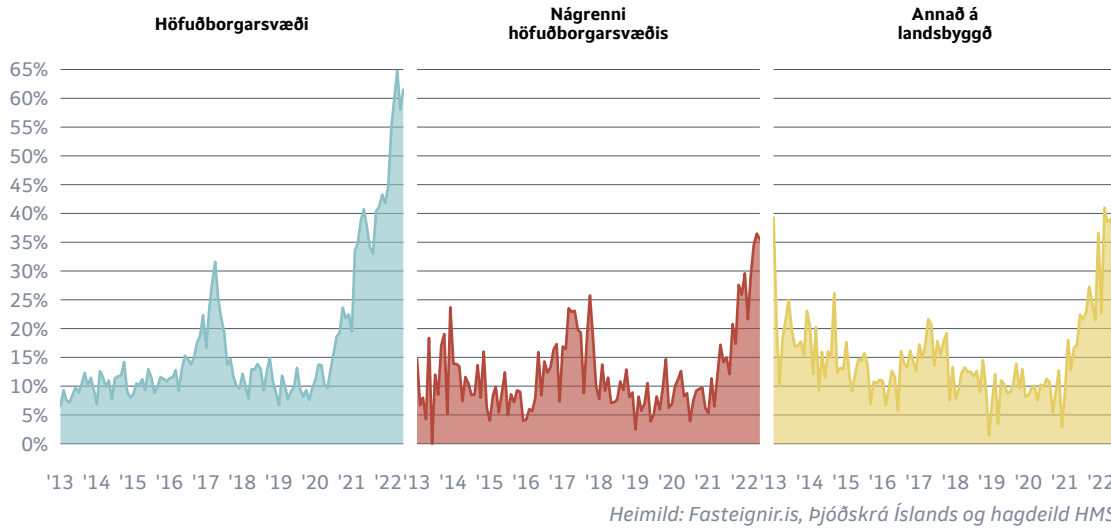
Eftirspurn enn nokkuð sterk í júní

Í júní seldust 53,3% íbúða á landinu öllu yfir ásettu verði samanborið við 50,3% íbúða í maí en hæst fór hlutfallið í 54,3% í apríl.

Á höfuðborgarsvæðinu seldust 62,7% íbúða í júní yfir ásettu verði samanborið við 59,0% í maí en það var þó lægra en í apríl þegar 65,2% íbúða seldust yfir ásettu verði. Þar af seldust 63,1% íbúða í fjölbýli yfir ásettu verði en 60,9% sérbyla. Í nágrennasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins seldust 35,7% íbúða yfir ásettu verði í júní samanborið við 36,5% í maí. Annars staðar á landsbyggðinni seldust 41,5% íbúða yfir ásettu verði og er það met.

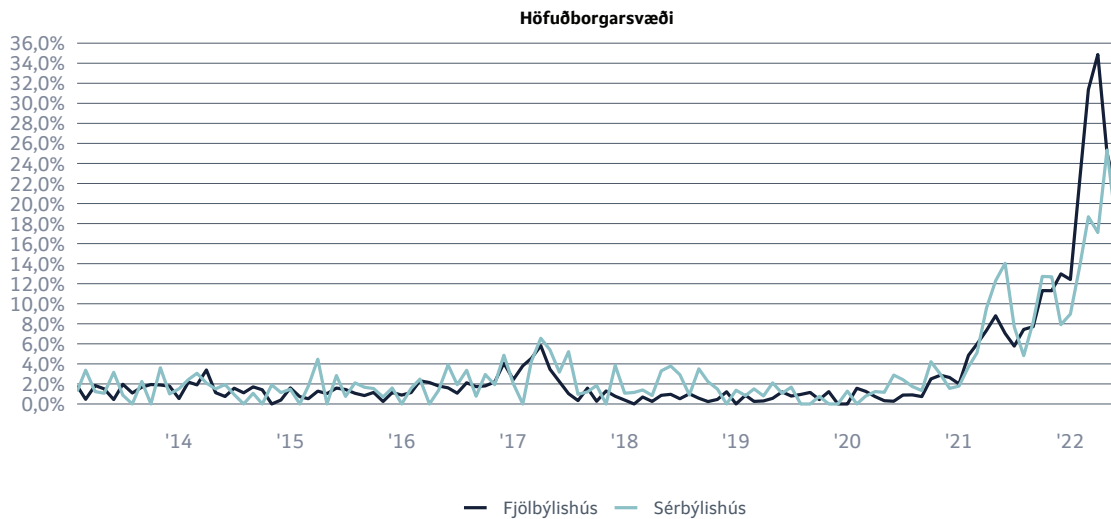
Hlutfall íbúða seldar yfir ásettu verði

jan. 2013 - jún. 2022



Þótt íbúðum sem seljist yfir ásettu verði hafi ekki fækkað mjög mikið þá hefur orðið talsverð fækkun á íbúðum sem seljast 5% eða meira yfir ásettu verði. Þannig seldust 20,8% íbúða í fjölbýli á höfuðborgarsvæðinu svo hátt yfir ásettu verði í júní samanborið við 34,6% í apríl. Á meðal sérbýla var hlutfallið 17,4% samanborið við 25,3% í maí. Það gefur til kynna að íbúðir seljist síður mikið yfir ásettu verði.

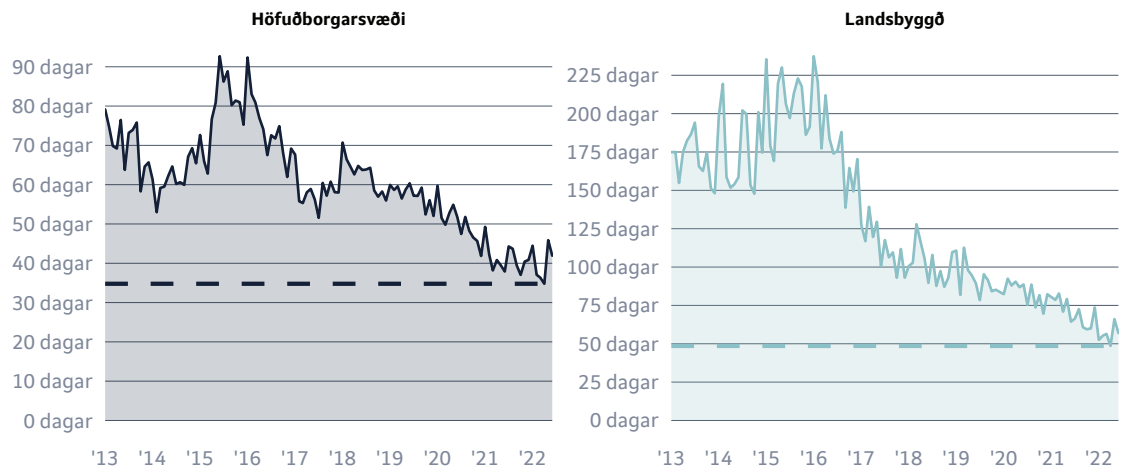
Hlutfall íbúða sem seljast meira en 5% yfir ásettu verði



Í júní stýttist meðalsölutími íbúða á höfuðborgarsvæðinu úr 45,9 dögum í 41,9. Á landsbyggðinni lengdist hann úr 66,0 í 57,0 en í báðum tilfellum var hann þó ívið lengri en í apríl.

Meðalsölutími íbúða

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



Heimild: Hagdeild HMS, Fasteignir.is og Þjóðskrá Íslands

Stytttri sölutíma íbúða í júní og það að fleiri íbúðir seldust yfir ásettu verði skýtur að vissu leiti skökku við og bendir til þess að enn hafi verið nokkur eftirspurnarþrýstingur til staðar. Þess má þó geta að síðasta stýrivaxtahækkun Seðlabankans og hertar kröfur við greiðslumat voru settar í seinna hluta júní mánaðar og því eðlilegt að áhrif þeirra aðgerða fari fyrst að gæta í júlí.

Leigumarkaður

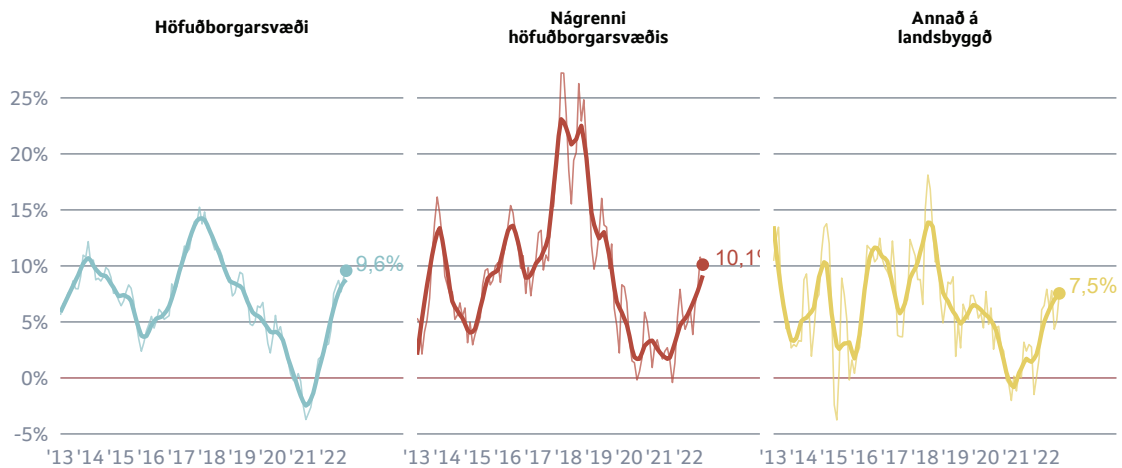
Leiguverð hefur farið hækkandi undanfarna mánuði í takt við væntingar. Samkvæmt vísitölu leiguverðs hækkaði leiguverð á höfuðborgarsvæðinu um það um 1,3% á milli mánaða í júní, í nágrennasveitarfélögum þess 0,3% og annars staðar á landsbyggðinni 3,7%.

Árshækkun leiguverðs á höfuðborgarsvæðinu mælist 9,6% í júní samanborið við 9,0% í maí. og í nágrennasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins nam árshækkunin 10,1% í júní samanborið við 10,8% í maí og annars staðar á landsbyggðinni var hún 7,5% í júní samanborið við 5,1% í maí en þar geta sveiflur almennt verið miklar á milli mánaða.

Vísitala leiguverðs HMS

12 mánaða breyting (%)

jan. 2013 - jún. 2022

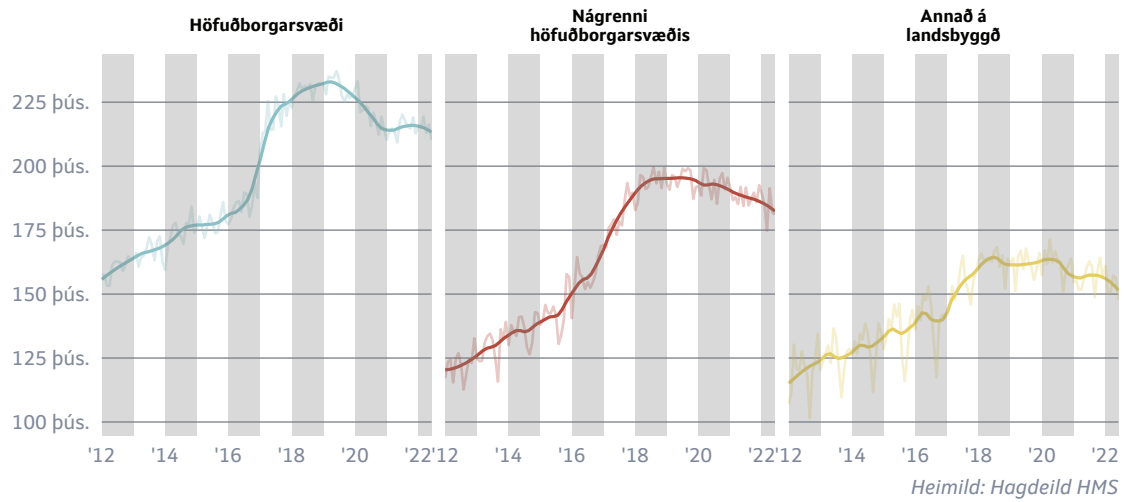


Heimild: Hagdeild HMS

Meðalfjárhæð greiddrar leigu var 207.200 kr. í júní miðað við þinglýsta leigusamninga en í júní fyrir ári var hún 197.500 kr. Árshækkun leigu mælist minni en verðbólga og því hefur meðalfjárhæð greiddrar leigu lækkað á föstu verðlagi á undanfögnu ári. Í nágrennasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins var meðalfjárhæð greiddrar leigu 179.000 kr. en þar var meðalstærð leiguíbúðar 87 fm samanborið við 77 fm á höfuðborgarsvæðinu og því var meiri munur á fermetraverði en á meðalleigufjárhæð. Annars staðar á landsbyggðinni var meðalleigufjárhæð 144.900 kr. í júní.

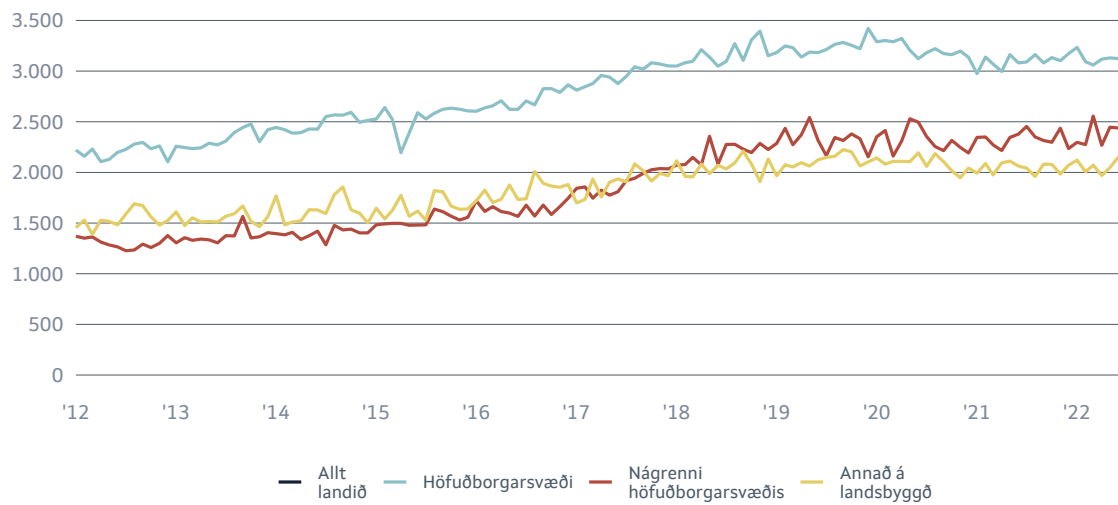
Greidd leiga

Meðalfjárhæð greiddrar leigu (kr.) á núverandi verðlagi
jan. 2012 - jún. 2022



Þróun í greiddri leigu

12 mánaða raunbreytingar í meðalfjárhæð greiddrar leigu á hvern fermetra
jan. 2012 - jún. 2022

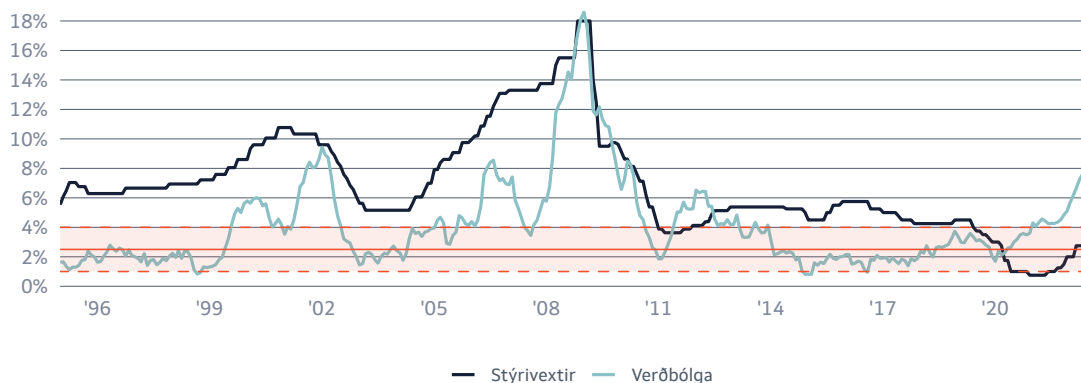


Lánamarkaður

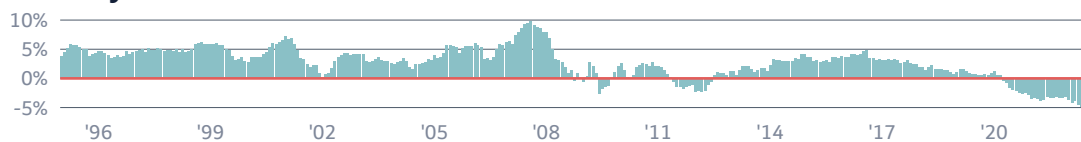
Einn helsti drifkraftur mikillar eftirspurnar og þenslu á íbúðamarkaði síðustu tvö ár voru lágir vextir á íbúðalánnum sem ráðast einkum af stýrivöxtum. Stýrivextir hafa nú hækkað um fjögur prósentustig, úr 0,75% í 4,75%, frá því á vormánuðum 2021 og þar af um tvö prósentustig frá því í maí sl. Verðbólga hefur hins vegar vaxið um fimm prósentustig á sama tíma og því hafa stýrivextir lækkað að raunvirði.³ Stýrivextir hafa nú verið lægri en verðbólga allt frá því í apríl 2020 og aldrei áður hafa þeir verið undir verðbólgu í svo langan tíma. Þá hafa þeir aldrei áður verið meira en fimm prósentustigum lægri en verðbólga. Hins vegar er ekki ólíklegt að virkni peningastefnunnar hafi aukist að undanfögnu því stýrivextir hafa meiri áhrif á hag heimila þegar hátt hlutfall þeirra býr við óverðtryggða húsnæðisvexti og trúverðugleiki Seðlabankans virðist nokkuð góður en þessir þætti gætu gert það að verkum að ekki þurfi að hækka vexti jafnmikið og ella.⁴ Næsta stýrivaxtaákvörðun er á miðvikudaginn næstkomandi, 24 ágúst og búast flestir greiningaraðilar við enn frekari hækkun stýrivaxta.

Stýrivextir og verðbólga

Skyggða svæðið sýnir verðbólguþol Seðlabanka Íslands og vikmörk þess



Raunstýrivextir

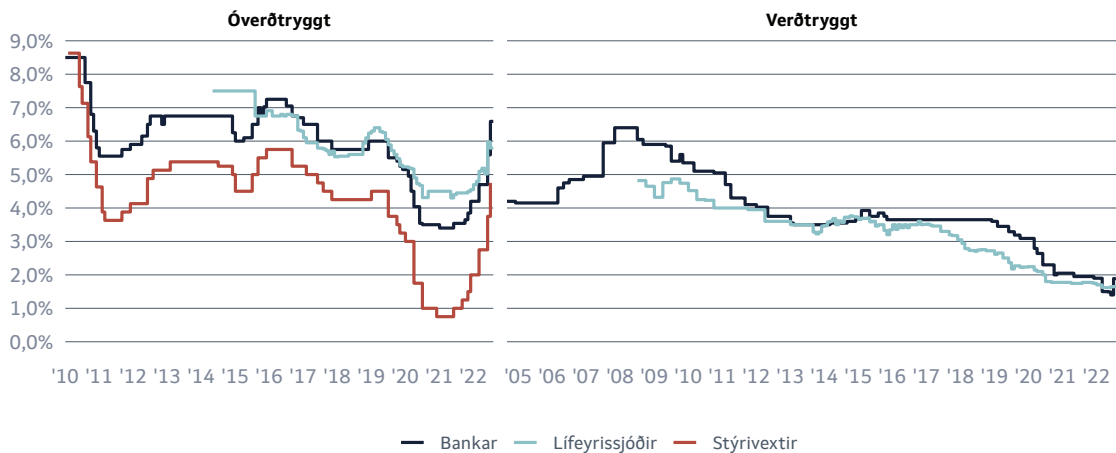


Heimild: Hagstofa Íslands og Seðlabanki Íslands

Stýrivaxtahækkunirnar hafa skilað sér beint í hækkun vaxta á íbúðalánnum eins og fjallað var um í síðustu mánaðarskýrslu en mjög litlar breytingar hafa orðið á vöxtum síðan þá. Eins og fjallað er um í fasteignakaflanum hér á undan virðast undangengnar hækkunir nú þegar vera farnar að hafa áhrif á fasteignamarkaðinn.

Vaxtakjör á íbúðalánum

Miðgildi vaxta sem miðast við lægstu lána kjör frá hverri stofnun
sep. 2004 - ágú. 2022

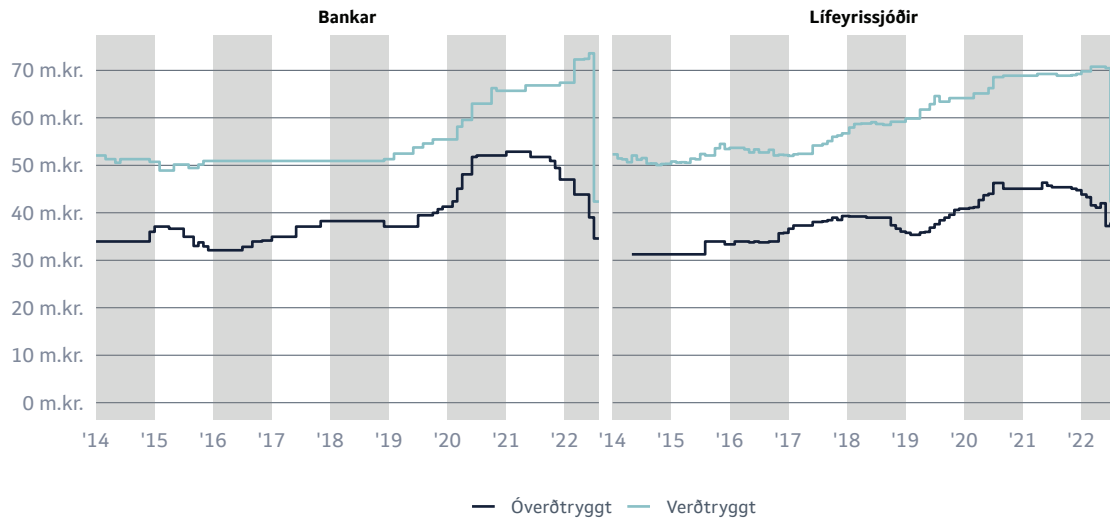


Heimild: Hagdeild HMS

Hærri vextir leiða til hærri greiðslubyrði og því fjölgar þeim sem ekki standast greiðslumat. Þannig getur Seðlabankinn haft talsverð áhrif á fasteignamarkaðinn með stýrivöxtum. Þá fækkar þeim enn frekar sem standast greiðslumat vegna þeirra hertu krafna sem Seðlabankinn setti í júní um að þegar tekið sé verðtryggt lán skuli greiðslumat miða við greiðslubyrði af láni sem er minnst með 3% vöxtum og mest til 25 ára.

Heimili með hámarksgreiðslugetu uppá 200 þúsund kr. á mánuði gátu í apríl tekið 47 m.kr. óverðtryggt lán en geta nú mest fengið 35 m.kr. að láni og ef þau vildu taka óverðtryggt lán þá gátu þau tekið 72 m.kr. í apríl en vegna nýrra krafna og hærri vaxta gætu þau nú mest tekið 42 m.kr. Því má ætla að margir verði afhuga íbúðakaupum á næstunni. Ef stýrivextir halda áfram að hækka mun hámarkslánsfjárhæð sem heimilin geta tekið minnka enn frekar.

Lánsupphæð m.v. 200.000 kr. mánaðarlega greiðslubyrði



Heimild: Hagdeild HMS

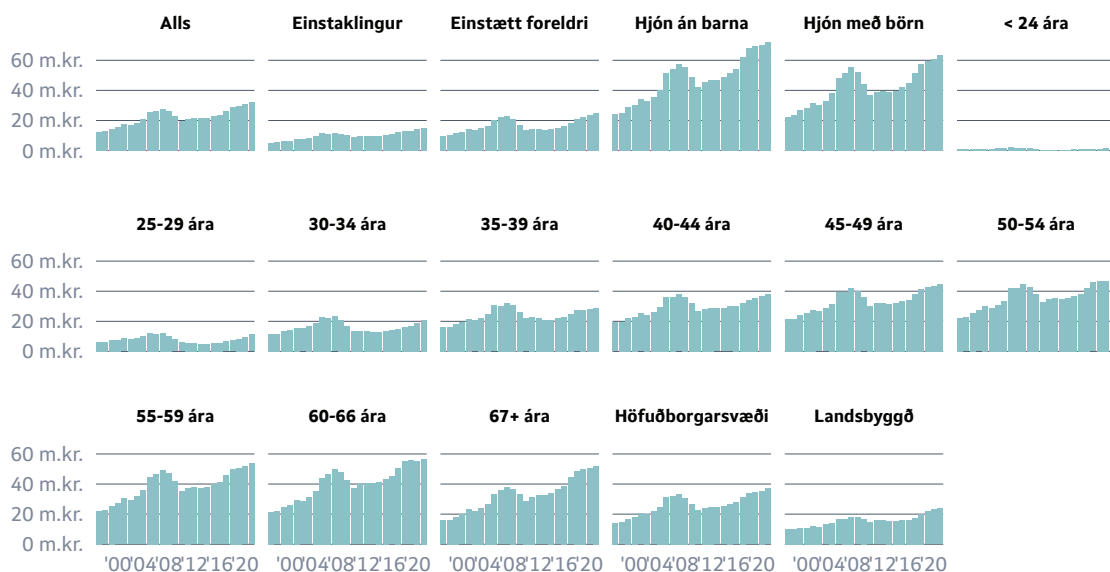
Það að helmingur heimila sé nú með óverðtryggt íbúðalán mun án efa auka virkni stýri-vaxta. Nærri 56% útistandandi lána eru óverðtryggt en óvíst er hversu hátt hlutfall þeirra eru með breytilega vexti.

Staðtölur skatta sýna mikið svigrúm til skuldsetningar

Staðtölur skatta sýna með skýrum hætti hvernig svigrúm til skuldsetningar hefur aukist á undanförunum árum. Hækkandi íbúðaverð á undanförunum árum hefur gert það að verkum að heimilin í landinu á meiri eignir í fasteignum en áður. Samkvæmt skattaframtölum fyrir árið 2021 áttu heimilin að meðaltali fasteignir uppá 32 m.kr. brúttó sem er 52% meira en það var árið 2013 miðað við núverandi verðlag.⁵

Meðalfasteign hvers heimilis skv. skattaframtölum á núverandi verðlagi

1997 - 2021

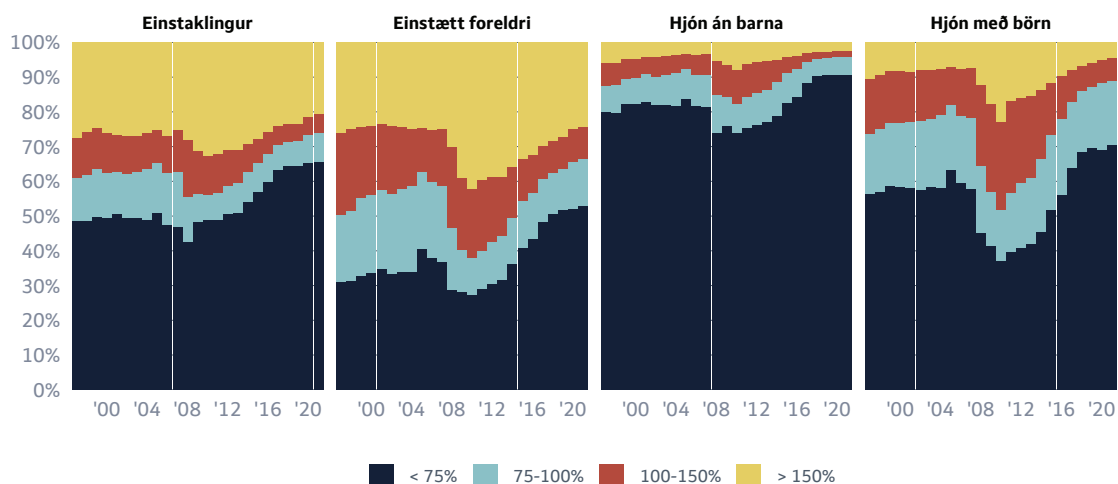


Heimild: Hagstofa Íslands

Eftir því sem verðmæti fasteigna hefur aukist þá hefur hlutfall skulda af eignum farið minnkandi. Hlutfall heimila sem skulda 75% af því sem þau eiga eða minna hefur aldrei verið hærra en í fyrra og hefur farið hækkandi allt frá 2010. Ríflega 90% hjóna án barna skulda minna en 75% af því sem þau eiga og rúmlega 70% af hjónum með börn. Nærri tveir af hverjum þremur einstaklingum skulda minna en 75% af því sem þau eiga og 53% af einstæðum foreldrum.

Hlutfall skulda af eignum eftir fjölskyldugerð

1997 - 2021

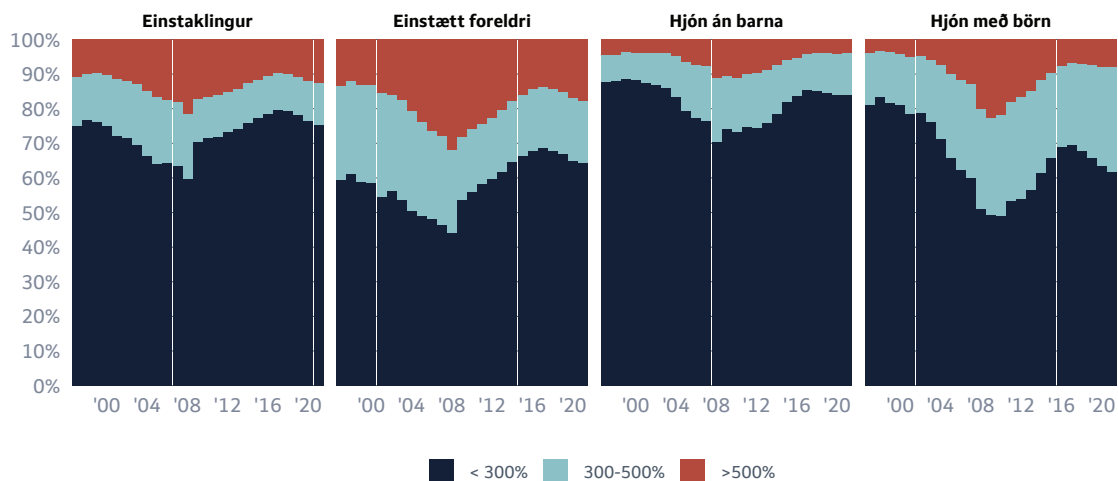


Heimild: Hagstofa Íslands

Skuldir sem hlutfall af ráðstöfunartekjum hafa farið lækkandi frá 2017 en það er eðlilegt þar sem vextir lækkuðu talsvert á árunum 2017 til 2021. Þess vegna höfðu heimilin svigrúm til þess að auka skuldir sem hlutfall af ráðstöfunartekjum en á sama tíma að draga úr greiðslubyrði lána sem hlutfall af ráðstöfunartekjum.

Hlutfall skulda af ráðstöfunartekjum eftir fjölskyldugerð

1997 - 2021



Heimild: Hagstofa Íslands



Útgefandi:

Hagdeild HMS / hagdeild@hms.is

Útgáfudagur:

23. ágúst 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.