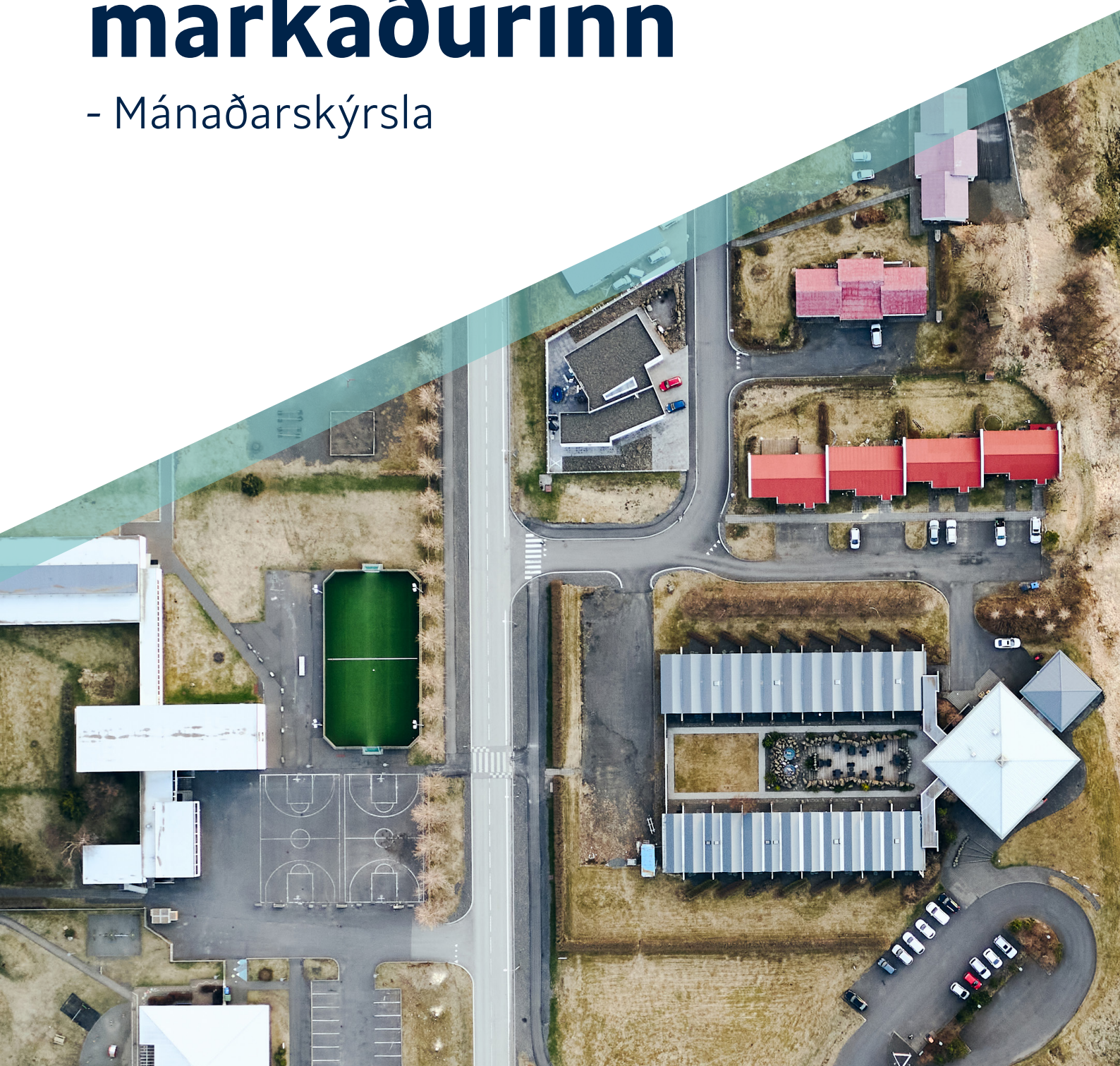


Apríl 2024

Húsnæðis- markaðurinn

- Mánaðarskýrsla



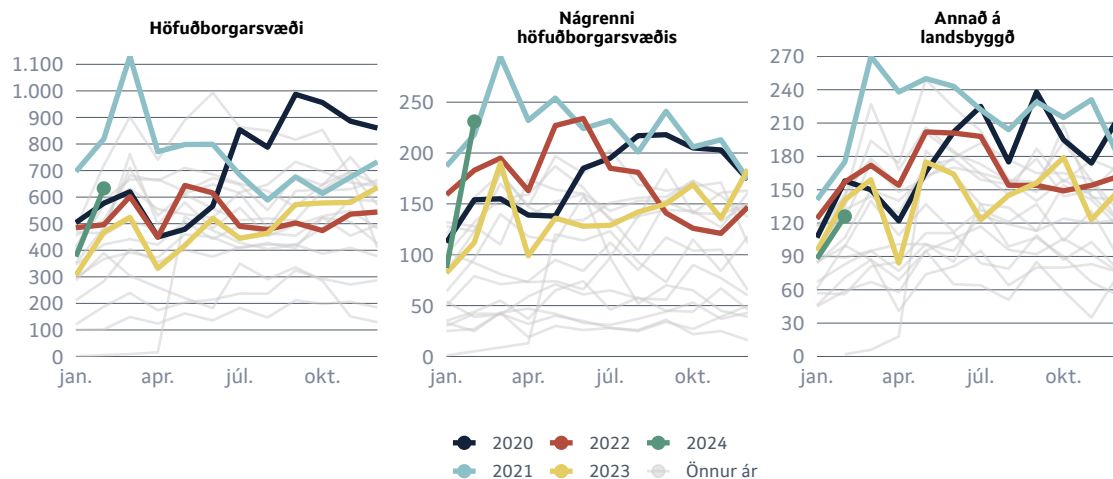
Fasteignamarkaður

Tæplega tvöfalt fleiri kaupsamningar í febrúar

Mun fleiri kaupsamningar um íbúðarhúsnæði voru gefnir út í febrúar heldur en í janúar. Kaupsamningar í febrúar voru 990 en samningarnir voru 550 í janúar eða 80% fleiri. Sé miðað við febrúar í fyrra voru kaupsamningarnir rúmlega helmingi fleiri í ár. Samningum fjölgaði í öllum landshlutum, en hlutfallslega var aukning þeirra mest í nágrenni höfuðborgarsvæðisins. Kaupsamningar þar voru 231 í febrúar samanborið við 87 í janúar og hafa þeir ekki verið fleiri í landshlutanum í febrúarmánuði frá árinu 2006, líkt og myndin hér að neðan sýnir.

Fjöldi útgefna kaupsamninga á mánuði

jan. 2006 - feb. 2024



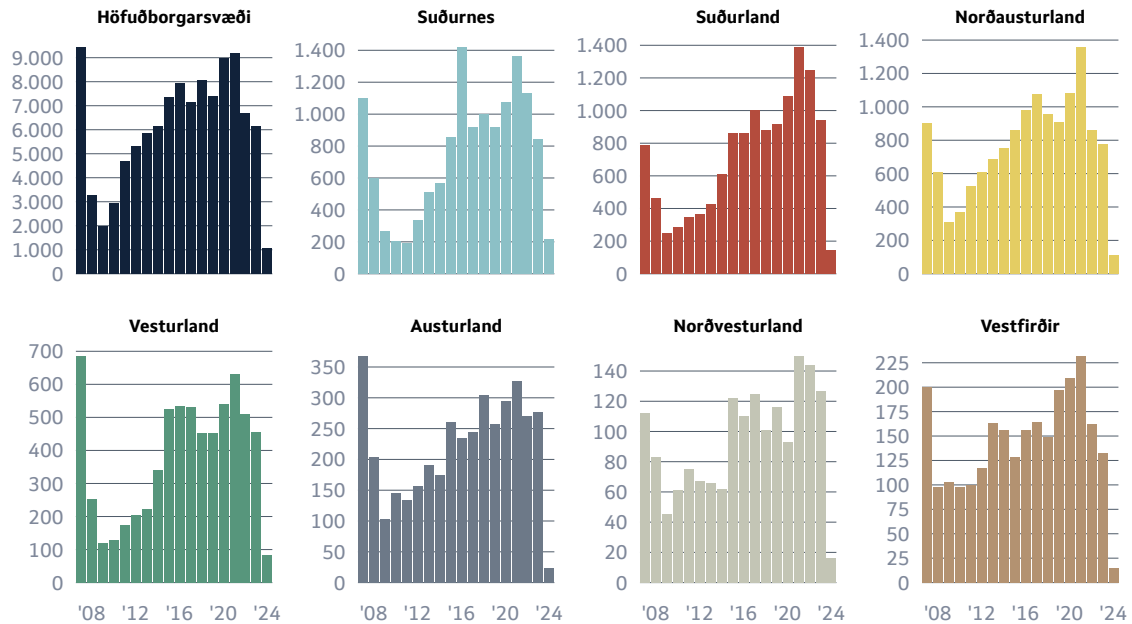
Heimild: Hagdeild HMS

HMS telur að aukin virkni á íbúðamarkaðnum á suðvesturhorninu sé tilkomin vegna íbúðakaupa Grindvíkinga í febrúar, en Alþingi samþykkti lög um kaup ríkisstjórnarinnar á íbúðarhúsnæði í bænum 23. febrúar síðastliðinn. Því er að vænta að allt að 900 íbúðaeigendur sem átta lögheimili í Grindavík selji fasteignir sínar til og kaupi aðra íbúð á fasteignamarkaði.

Alls voru 1.112 íbúðir seldar í 990 kaupsamningum í febrúar sem þýðir að í hluta kaupsamninga var fleiri en ein íbúð seld. Það sem af er ári er algengast að svo sé á Suðurnesjum af öllum landshlutum. Það sem af er ári hafa 218 íbúðir gengið kaupum og sölum í 158 kaupsamningum á Suðurnesjum. Á höfuðborgarsvæðinu hafa 1.062 íbúðir gengið kaupum og sölum í 1.009 kaupsamningum á fyrstu tveimur mánuðum ársins.

Fjöldi seldra íbúða á ári

jan. 2007 - feb. 2024



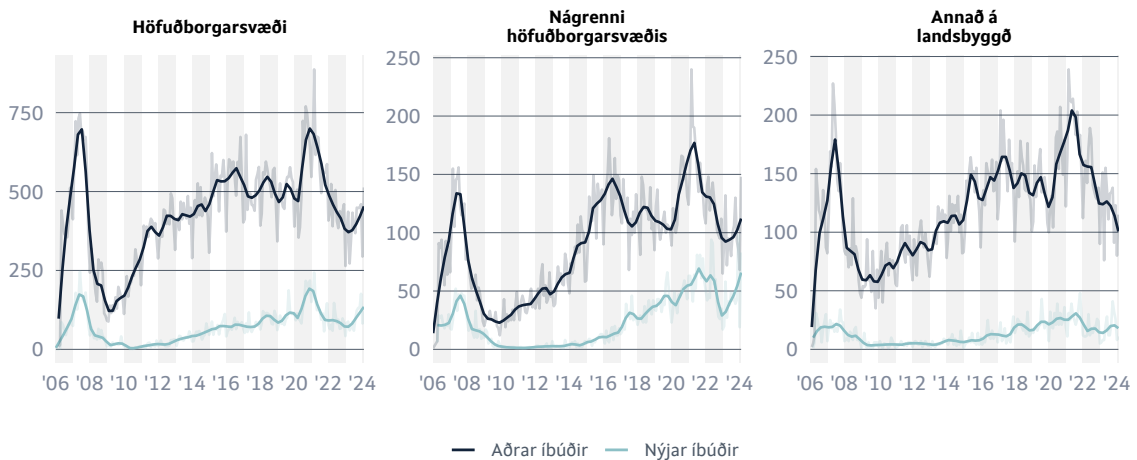
Heimild: Hagdeild HMS

Íbúðakaup Grindvíkinga eru byrjuð að hafa áhrif

Af 231 kaupsamningi í nágrenni höfuðborgarsvæðis voru gerðir 104 kaupsamningar um sérbylshús í febrúarmánuði. Síðast seldust fleiri en 100 sérbylshús í einum mánuði á umræddu svæði árið 2021. Aldrei áður hafa jafnmargir kaupsamningar eða 83 talsins verið gerðir um kaup á nýjum íbúðum í nágrenni höfuðborgarsvæðisins.

Fjöldi útgefinna kaupsamninga á mánuði*

jan. 2006 - feb. 2024



Heimild: Hagdeild HMS
*Dökku línurnar sýna leitnilínur

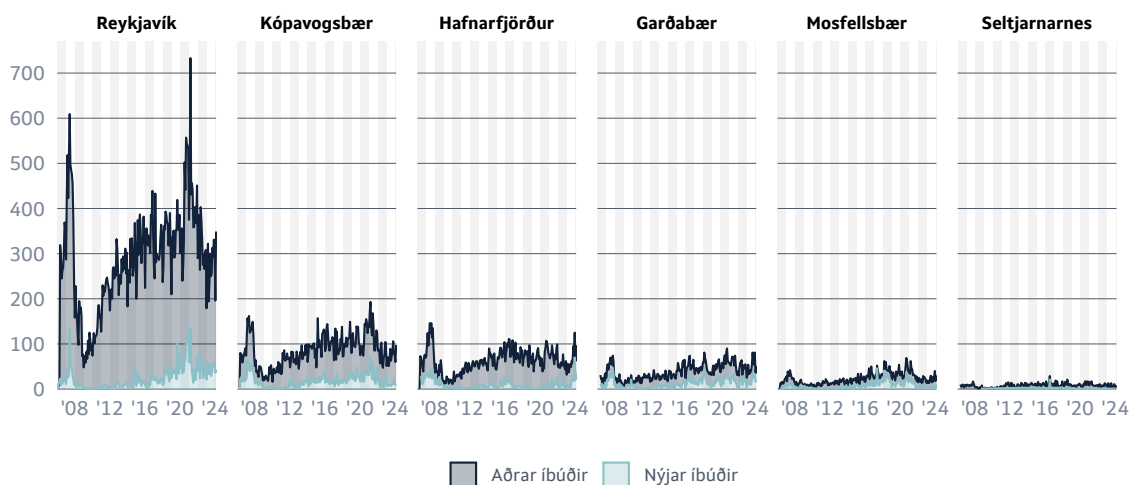
Gerðir voru ríflega þrefalt fleiri kaupsamningar í Reykjanesbæ samanborið við fyrri mánuð. Rúmlega tvöfalt fleiri samningar voru gerðir á Akranesi og tæplega tvöfalt fleiri í Sveitarfélaginu Árborg. Í fyrrnefndum þremur sveitarfélögum voru tæplega 80% allra kaupsamninga gerðir í nágrennasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins.

Kaupsamningum á höfuðborgarsvæðinu fjölgaði mikið frá fyrri mánuði eða úr 376 í 633. Hlutfallslega fjölgaði þeim mest í Reykjavík og sér í lagi á eldra húsnæði þar sem samningum fjölgaði úr 160 í 306 í febrúarmánuði.

Á höfuðborgarsvæðinu voru gerðir 120 kaupsamningar um kaup á nýju íbúðarhúsnæði í febrúar. Mesta breytingin í slíkum samningum milli mánaða var í Hafnarfirði, þar sem samningum fjölgaði um 80% milli mánaða, og í Mosfellsbæ. Í Mosfellsbæ hafa ekki verið gerðir jafnmargir kaupsamningar um nýtt íbúðarhúsnæði frá haustmánuðum 2021 eða 12 talsins.

Fjöldi útgefina kaupsamninga á mánuði

jan. 2006 - feb. 2024



Heimild: Hagdeild HMS

Gögn um fasteignaauglýsingar benda til þess að umsvif á fasteignamarkaði hafi verið mikil í mars, þar sem margar íbúðir voru teknar úr birtingu af auglýsingasíðum fasteigna. Mánaðarlegar tölur um íbúðir sem teknar hafa verið úr birtingu á auglýsingasíðum hafa hingað til gefið góða vísbendingu um umfang fasteignaviðskipta í þeim mánuði, líkt og myndin hér að neðan sýnir.

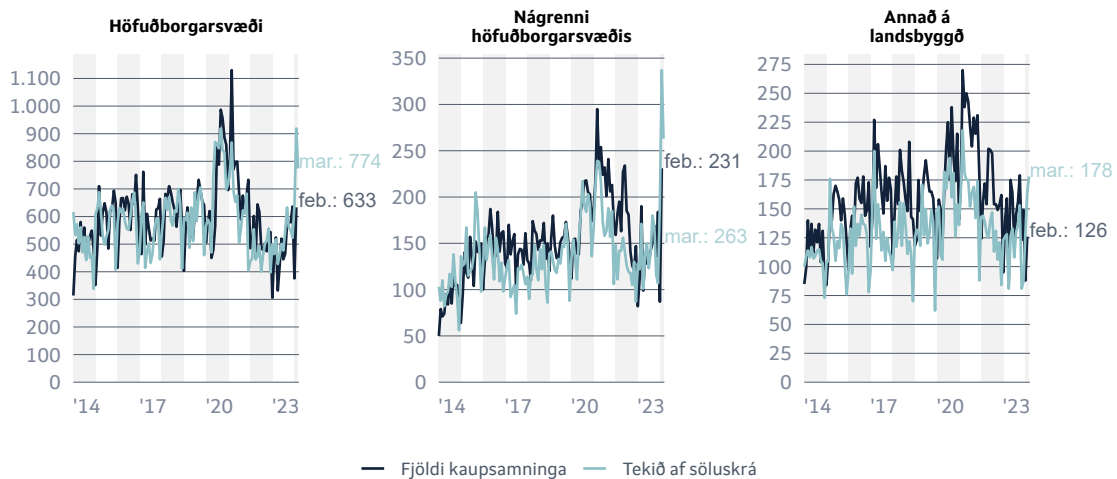
Hins vegar hefur fylgnin á milli kaupsamninga og afskráninga á auglýsingasíðum minnkað á síðustu mánuðum, þar sem fleiri íbúðir hafa verið teknar úr birtingu heldur en selst í hverjum mánuði. Ein skýring á þessari þróun er að langan tíma hefur tekið að ganga frá kaupsamningi í fleiri tilfellum heldur en áður, en einnig gæti verið að kaupkeðjur hafi verið að rofna í auknum mæli.

Alls voru 1.215 fasteignir teknar úr sölu í mars, en í febrúar voru þær 1.420 talsins. Til samanburðar voru þær undir þúsund talsins í febrúar og undir 800 í nóvember og desember á síðasta ári. HMS telur að kaupíbúðaeigenda í Grindavík hafi haft áhrif til að skapa þrýsting á íbúðamarkaðinn og býst við að áhrifin verði enn meiri á næstu mánuðum.

Þann 12. apríl fóru fyrstu kaup ríkisins í gegn á íbúðarhúsnæði í Grindavík í gegnum fasteignafélagið Þórkötlur, en á þeim tíma lágu fyrir 675 umsóknir um íbúðakaup í bænum. Til samanburðar var að meðaltali 625 kaupsamningum þinglýst í hverjum mánuði á höfuðborgarsvæðinu og í nágrenni þess í fyrra, svo ný íbúðakaup Grindvíkinga gætu jafngilt mánaðareftirspurn á svæðinu.

Fjöldi kaupsamninga og fjöldi íbúða tekinn af söluskrá

jan. 2014 - mar. 2024



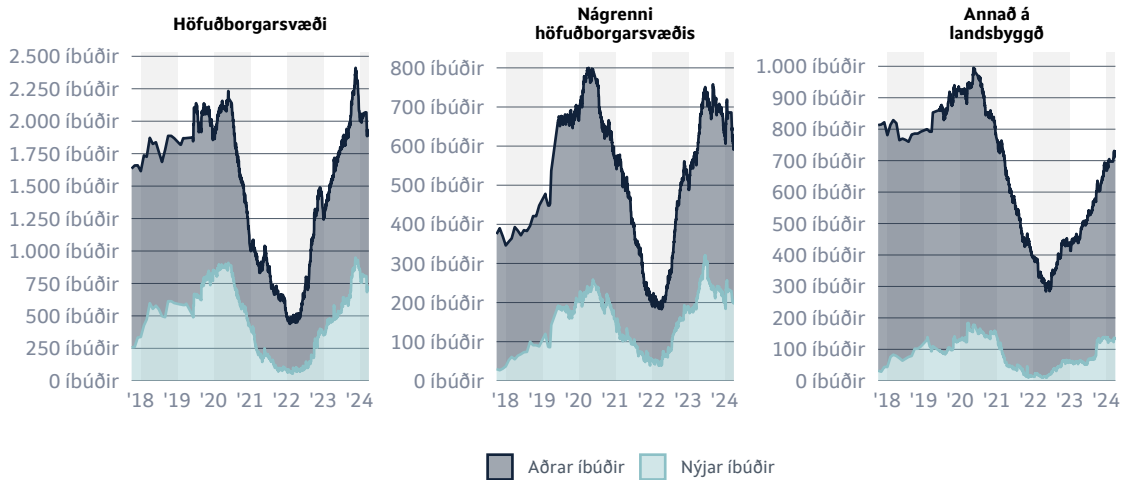
Heimild: Hagdeild HMS og Fasteignir.is

Auglýstum eignum fækkar og smellum fjölgar á hverja fasteignauglýsingu

Um 3.200 íbúðir eru til sölu á landinu öllu þar af eru um 1.900 íbúðir til sölu á höfuðborgarsvæðinu. Framboðið hefur dregist saman um 100 íbúðir það sem af er ári og mest hefur framboð nýrra eigna dregist saman á höfuðborgarsvæðinu. Nú eru um 700 nýjar íbúðir til sölu á höfuðborgarsvæðinu en voru um 860 í upphafi ársins.

Fjöldi auglýstra eigna

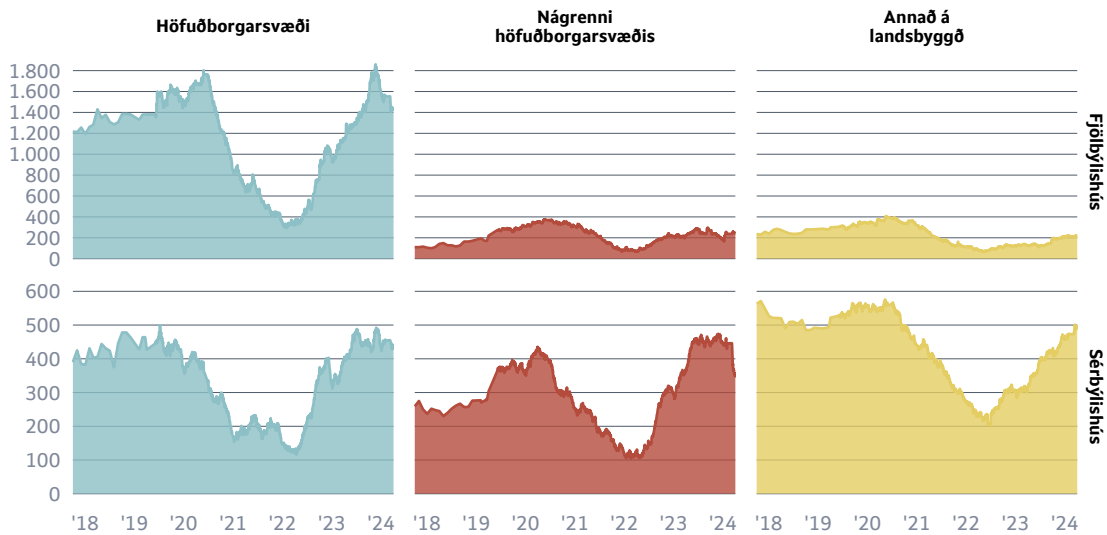
okt. 2017 - mar. 2024



Heimild: Fasteignir.is og hagdeild HMS

Framboð íbúða í nágrenni höfuðborgarsvæðisins er álíka nú og í upphafi árs en samsetning þess hefur breyst. Framboð sérbylishúsa á svæðinu minnkaði um 100 í marsmánuði. Af um 600 íbúða framboði í nágrenni höfuðborgarsvæðis voru um 350 sérbylishús til sölu í lok mars.

Fjöldi auglýstra eigna



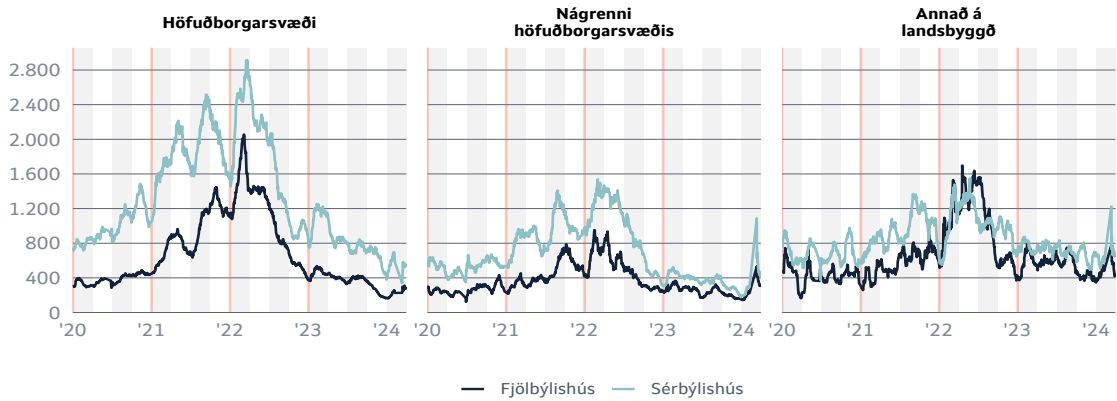
Heimild: Fasteignir.is og hagdeild HMS

Athygli vekur að meðalfjöldi smella á auglýsingu í fyrstu söluviku hverrar íbúðar er meiri í nágrenni höfuðborgarsvæðisins samanborið við höfuðborgarsvæðið. Frá og með seinni hluta janúarmánaðar hefur smellum á auglýsingar í nágrenni höfuðborgarsvæðis fjölgað og þá sér í lagi á auglýsingar um sérbylishús. Þó skal það tekið fram að smellum á auglýsingar á höfuðborgarsvæðinu hefur einnig fjölgað. Í upphafi árs fékk hver auglýsing

um íbúð í fjölbýli á höfuðborgarsvæðinu að jafnaði 170 smelli. Í lok mars fékk auglýsing á sama svæði 280 smelli að jafnaði á fyrstu sjö söludögum.

Meðalfjöldi smella á auglýsingu fyrstu 7 söludaga hverrar íbúðar

30 daga hlaupandi meðaltal
jan. 2020 - mar. 2024



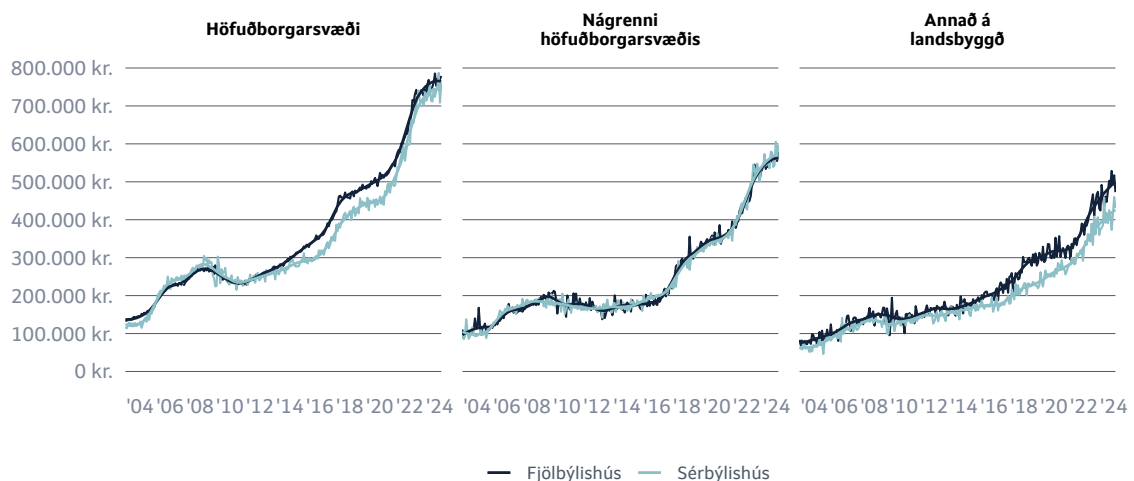
Heimild: Fasteignir.is

Kaupverð hækkar í nágrenni höfuðborgarsvæðis

Í febrúar var meðalkaupverð íbúða í nágrenni höfuðborgarsvæðis 64,8 m. kr. en fyrir ári síðan var meðalkaupverð íbúða á sama svæði 55 m. kr. Meðalkaupverð hefur því hækkað um tæp 18% á einu ári. Síðastliðið ár hefur fermetraverð sérbýlishúsa hækkað meira en fermetraverð fjölbýlishúsa á svæðinu. Fermetraverð sérbýlishúsa í nágrenni höfuðborgarsvæðisins hefur hækkað um 10,3% sé horft til síðustu 12 mánaða. Á sama tíma hefur fermetraverð fjölbýlishúsa hækkað um 6,8%.

Söluverð á fermetra

jan. 2003 - feb. 2024



Heimild: Hagdeild HMS, Fasteignir.is og Þjóðskrá Íslands

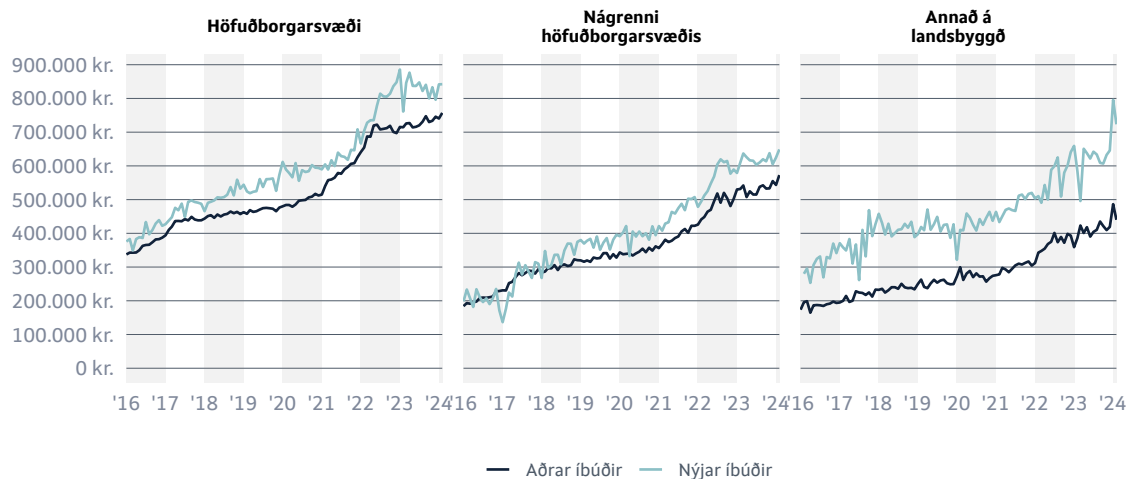
Sé rýnt í verðþróun síðustu mánaða í nágrenni höfuðborgarsvæðisins kemur í ljós að einnig megi rekja hækkun meðalkaupverðs til viðskipta með nýjar íbúðir. Verð þeirra hefur hækkað meira en verð á eldri íbúðum á sama svæði. Meðalfermetraverð nýrra íbúða í nágrenni höfuðborgarsvæðis var rúmlega 7% hærra í febrúar miðað við desember síðastliðinn. Meðalfermetraverð eldri íbúða á sama svæði hefur hækkað um tæplega 3% á sama tímabili.

Á síðustu 12 mánuðum hefur meðalfermetraverð hækkað hraðast fyrir utan höfuðborgarsvæðið og nágrennasveitarfélög þess. Þar eru nýjar íbúðir með um 24% hærra fermetraverði í febrúar samanborið við sama mánuð 2023. Fermetraverð eldri íbúða utan höfuðborgarsvæðis og nágrenni höfuðborgarsvæðisins hefur einnig hækkað umtalsvert og er nú 14% hærra en fyrir ári síðan.

Í því samhengi er hækkun meðalfermetraverðs á Norðausturlandi áberandi, sér í lagi á höfuðstað Norðurlands, Akureyri. Akureyringum hefur fjölgað um 3,5% frá 2021 og samkvæmt nýrri húsnæðisáætlun þyrfti að fjölga íbúðum í byggingu umtalsvert til að sinna fyrirhugaðri íbúðarþörf næsta áratuginn. Meðalfermetraverð í febrúar á því svæði er sambærilegt við meðalfermetraverð á svæðum í kringum höfuðborgarsvæðið. Hafa ber þó í huga að sökum fárra kaupsamninga annars staðar á landinu þá eru sveiflur meiri í gögnunum. Síðustu 12 mánuði hafa verið gerðir 544 kaupsamningar um íbúðarhúsnæði á Akureyri og 67 þeirra voru gerðir um kaup á nýju íbúðarhúsnæði.

Söluverð á fermetra

jan. 2016 - feb. 2024



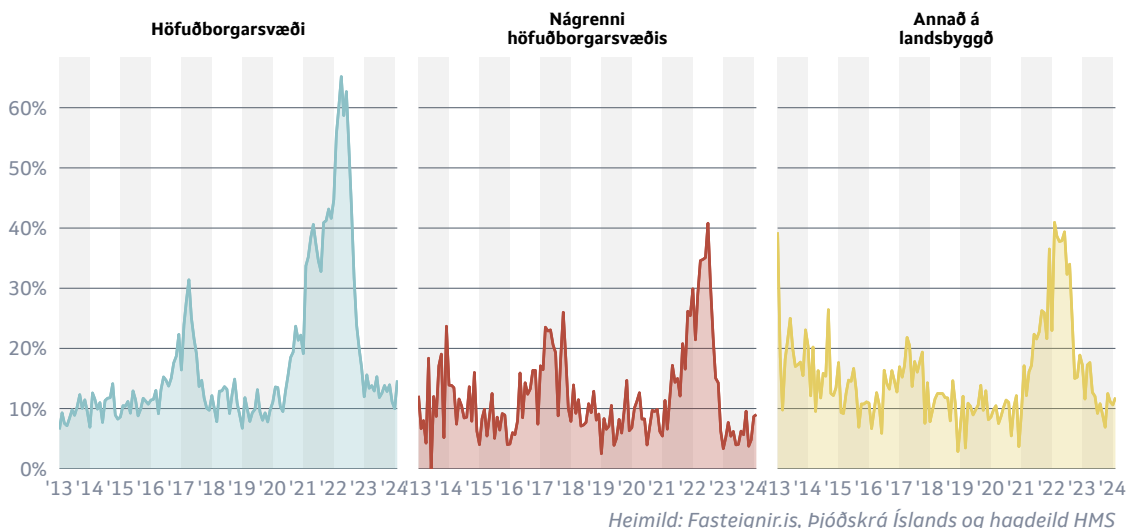
Heimild: Hagdeild HMS

Fleiri íbúðir seljast á yfirverði

Í febrúar seldust 13,4% allra íbúða á yfirverði samanborið við 9,9% í janúar. Hækkunina má rekja til fleiri íbúða sem seljast á yfirverði á höfuðborgarsvæðinu en 15% íbúða þar seldust á yfirverði í febrúar. Í nágrenni höfuðborgarsvæðisins seldust um 9,1% íbúða á yfirverði. Annars staðar á landinu var hlutfallið 11,8%.

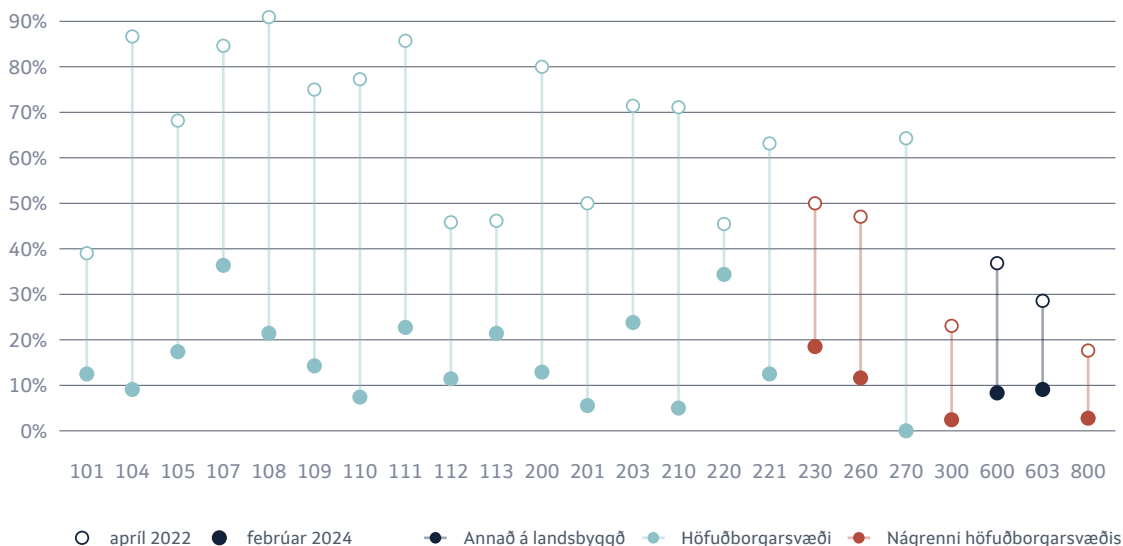
Hlutfall íbúða seldar yfir ásettu verði

jan. 2013 - feb. 2024



Kaupþrýstingur á höfuðborgarsvæðinu er langmestur í póstnúmerum 107 og 220 en þar á eftir koma póstnúmerum 108, 111, 113 og 203, þar sem íbúðir seldust á yfirverði í yfir 20% tilfella. Rúmlega þriðja hver íbúð seldist á yfirverði í póstnúmerum 107 og 220. Utan höfuðborgarsvæðis er mestur kaupþrýstingur í Reykjanesbæ en tæplega fimmta hver íbúð seldist á yfirverði þar í febrúar. Sá fyrirvari fylgir hér að þegar kaupsamningar eru skoðaðir eftir póstnúmer geta einstök póstnúmer innihaldið fáa samninga. Til að mynda voru einungis 30 kaupsamningar gerðir í Mosfellsbæ (póstnúmer 270).

Hlutfall íbúða sem seljast yfir ásettu verði



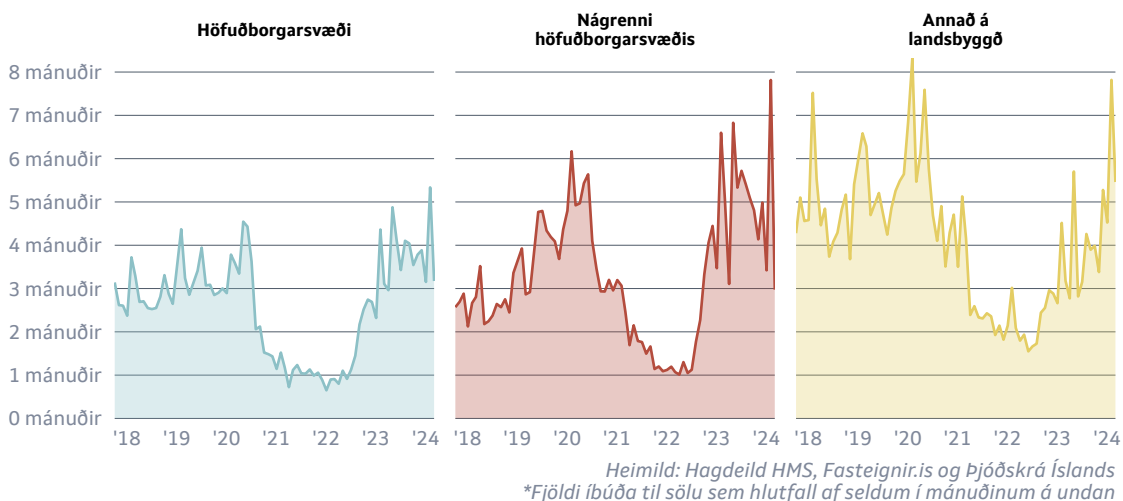
Birgðatími styttist mikið í nágrenni höfuðborgarsvæðis

Birgðatími er sá fjöldi mánaða sem tekur að selja núverandi framboð miðað við það sem var selt í mánuðinum á undan. Vegna mikillar veltuaukningar á fasteignamarkaði í febrúar styttist birgðatími íbúða. Á höfuðborgarsvæðinu styttist birgðatíminn um 2,1 mánuði í mars og er 3,2 mánuðir. Í nágrenni höfuðborgarsvæðisins styttist hann úr 7,8 mánuðum í 3 mánuði í mars. Annars staðar á landinu styttist hann úr 7,8 mánuðum í 5,5 mánuði.

Sé meðalbirgðatími fasteigna lengri en 6 mánuðir er það haft til marks um að það sé sterkur kaupendamarkaður. Ef tíminn er innan við 3 mánuðir er það haft til marks um sterkan seljendamarkað. Birgðatími íbúða bendir því til þess að markaður nú sé nálægt því að vera á valdi seljenda á höfuðborgarsvæðinu og í nágrenni þess, en að annars staðar á landinu sé fasteignamarkaðurinn nær því að vera á valdi kaupenda.

Birgðatími

Fjöldi mánaða sem tekur að selja núverandi framboð*
okt. 2017 - mar. 2024



Vísitala íbúðaverðs hækkaði um 0,8% í mars

Ný gæðaleiðrétt vísitala íbúðaverðs hækkaði um 0,8 prósent á milli mánaða í mars samanborið við 1,9 prósentu hækkun í febrúar. Nýja vísitalan ásamt fjórum undirvísitalunum hennar er gæðaleiðrétt, sem merkir að breytingar á milli mánaða í „gæðum“ seldra eigna ætti ekki að hafa áhrif á þróun vísitalnanna. Gæðaleiðréttingin byggir á fasteignamat eigna, svo vísitalan hækkar ef hlutfall kaupverðs og fasteignamats seldra eigna hækkar milli mánaða.

Á síðustu tólf mánuðum hefur íbúðaverð hækkað um 5,2 prósent, en árshækkunin nam 5,7 prósentum í febrúar. Íbúðaverð hefur hækkað hraðar á landsbyggðinni heldur en á höfuðborgarsvæðinu frá ársbyrjun. Undirvísitala yfir fjölbýli á landsbyggðinni hefur til að mynda hækkað um 9,4% á síðustu tólf mánuðum.

Leigumarkaður

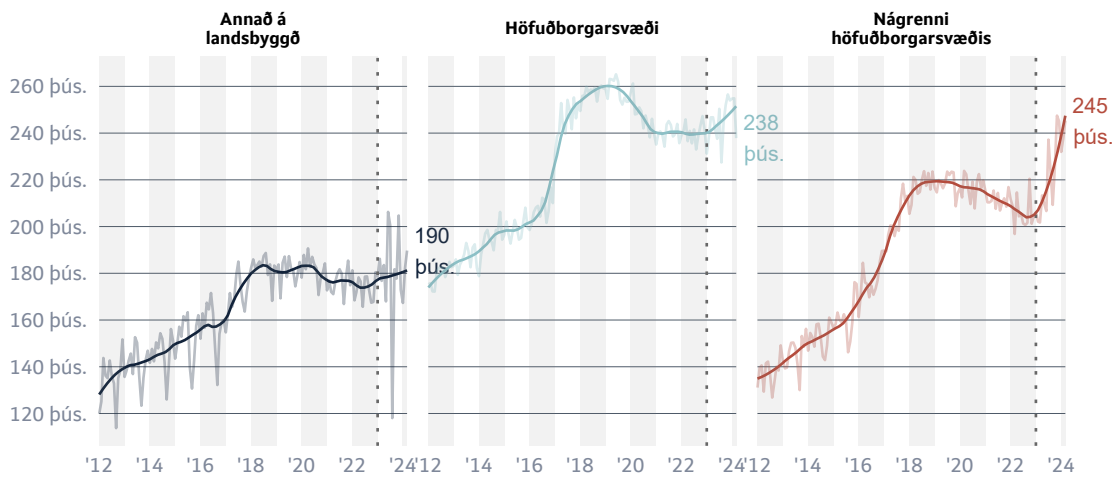
Leiguverð hækkar umfram almennt verðlag

Líkt og HMS benti á í síðustu mánaðarskýrslu sinni má sjá merki um viðsnúning á leigumarkaðnum á síðustu misserum, þar sem leiguverð hefur hækkað ört eftir að hafa lækkað að raunvirði frá árinu 2019 til ársins 2023. Samkvæmt nýjustu tölum úr leiguskrá HMS heldur leiguverð áfram að hækka, en vísitala leiguverðs á höfuðborgarsvæðinu hækkaði í mars um 0,7% á milli mánaða.

Á undanförunum mánuðum hefur leiguverð hækkað umfram verðlag á Suðvesturhorni landsins eftir að hafa lækkað árin 2020 og 2021. Hækkunin er þó langmest í nágrenni höfuðborgarsvæðisins, þar sem leigjendur greiða nú yfir 20 prósent hærri leigu en þeir gerðu fyrir tveimur árum síðan að raunvirði. Sjá má þróun leiguverðs eftir landshlutum á föstu verðlagi á mynd hér að neðan.

Meðalleigufjárhæð á verðlagi mars 2024

jan. 2012 - mar. 2024



Heimild: Hagdeild HMS
*Leiguskrá tekin í notkun jan. 2023

Meðaltal leiguverðs hefur leitað upp á við á höfuðborgarsvæðinu frá byrjun síðasta árs og er það nú á svipuðum slóðum og árið 2017, en þó lægri en á árunum 2018 og 2019, ef tekið er tillit til verðbólgu. Í nágrenni höfuðborgarsvæðisins hefur meðalleiguverðið á föstu verðlagi ekki verið hærra síðustu tólf árin.

Leiguverð á Suðurnesjum hækkar skarpt

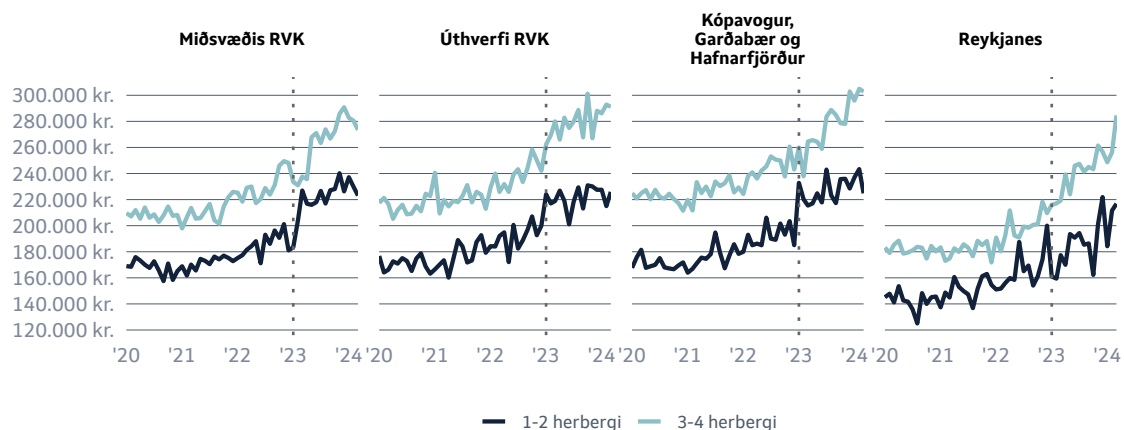
Leiguverð hækkar hratt umfram almennt verðlag sér í lagi á Suðurnesjum. Leigjandi stærri (3-4 herbergja) leigubúðar á Suðurnesjum greiddi 215 þús. kr. í upphafi árs 2023

en greiðir nú um 285 þús. kr. Leiguverð bæði minni (1-2 herbergja) og stærri leiguíbúða er nú 16% hærra en það var september í fyrra. Hækkunar á meðalleiguverði á höfuðborgarsvæðinu eru á bilinu frá 3% til 9% á sama tíma og hefur leiguverðs stærri leiguíbúða hækkað meira samanborið við minni íbúðir á svæðinu síðustu 6 mánuði.

Myndin hér að neðan sýnir leiguverð 1-2 herbergja íbúða annars vegar og 3-4 herbergja íbúða hins vegar á Suðurnesjum, sem hefur að geyma virkasta leigumarkaðinn í nágrenni höfuðborgarsvæðisins, borið saman við önnur leigusvæði á höfuðborgarsvæðinu. Samkvæmt myndinni er leiguverð 3-4 herbergja íbúða nú um 285 þúsund krónur á Suðurnesjum og er það hærra heldur en leiguverð sams konar íbúða miðsvæðis í Reykjavík, en þó ekki jafnhátt og leiguverð 3-4 herbergja íbúða annars staðar á höfuðborgarsvæðinu. Leiguverð 1-2 herbergja íbúða er þó lægra á Suðurnesjum en á höfuðborgarsvæðinu.

Leiguverð eftir svæðum og herbergjafjölda

Meðaltal leiguverðs í hverjum mánuði
jan. 2020 - mar. 2024



Heimild: Hagdeild HMS
*Leiguskrá tekin í notkun 2023

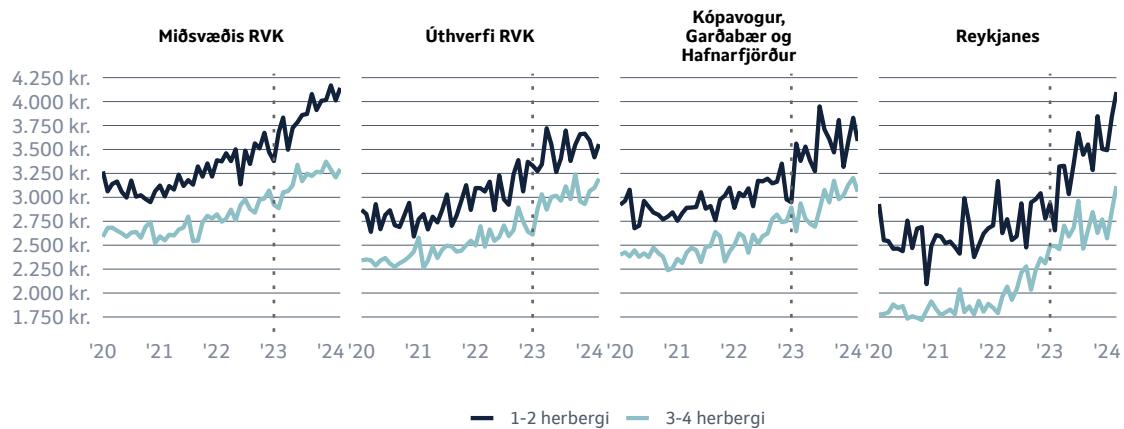
Sömu sögu er að segja af þróun meðalfermetraverðs leigu. Meðalfermetraverð leiguíbúða á Suðurnesjum er 23-27% hærra nú en fyrir ári síðan. Hækkunar á meðalfermetraverði leigu á höfuðborgarsvæðinu eru á bilinu frá 4% til 8% á sama tíma.

Á myndinni hér að neðan má sjá að í dag getur leigjandi búist við að greiða ívið lægra en samt sambærilegt fermetraverð á Suðurnesjum við það sem gengur og gerist á höfuðborgarsvæðið, sem er um 4.100 kr. fyrir minni íbúðir og 3.100 kr fyrir stærri leiguíbúðir.

Leiguverð á fermetra eftir svæðum og herbergjafjölda

Meðaltal leiguverðs á fermetra í hverjum mánuði

jan. 2020 - mar. 2024

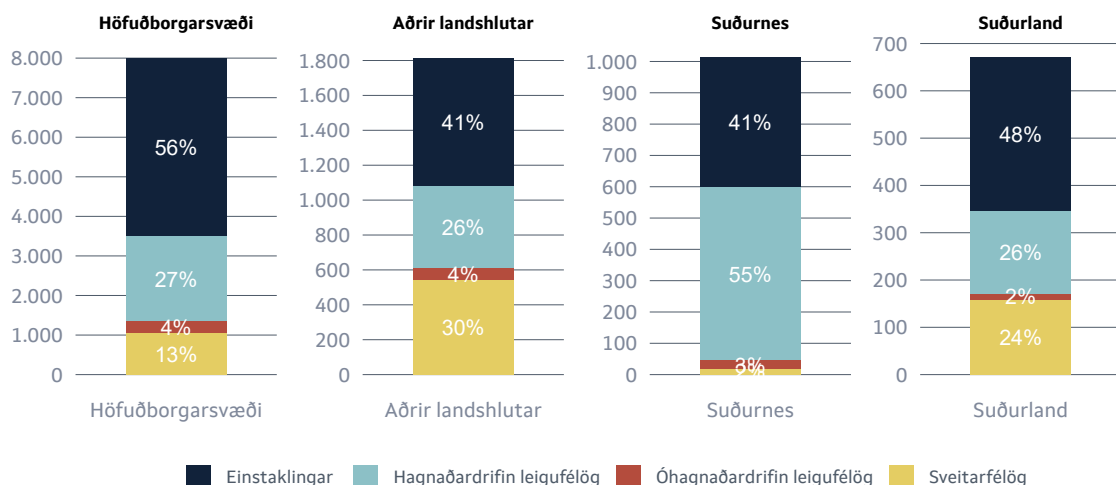


Heimild: Hagdeild HMS
*Leiguskrá tekin í notkun 2023

Ein skýring á hærra leiguverði á Suðurnesjum er að eignarhald leiguíbúða er ólíkt þar. Myndin hér að neðan sýnir fjölda íbúða í leiguskrá á höfuðborgarsvæðinu, á Suðurnesjum, Suðurlandi og annars staðar á landinu eftir eignarhaldi leiguíbúðanna. Samkvæmt myndinni skera Suðurnesin sig úr, en mun fleiri leiguíbúðir þar eru í eigu hagnaðardriffinna leigufélaga heldur en í öðrum landshlutum. Hagnaðardriffin leigufélög eiga yfir helming af öllum íbúðum sem skráðar eru í leiguskrá HMS á Suðurnesjum, á meðan sambærilegt hlutfall í öðrum landshlutum er helmingi lægra.

Fjöldi samninga eftir tegund leigusala og landshlutum

jan. 2023 - mar. 2024



Heimild: Hagdeild HMS - Leiguskrá

Leiguskrá HMS bendir einnig til þess að leiguíbúðir sem eru reknar á félagslegum forsendum séu hlutfallslega fáar á Suðurnesjum, en hlutfall slíkra íbúða í leiguskrá er margfalt lægra þar en í öðrum landshlutum. Munar þar mest um hlutfall leiguíbúða í eigu sveitarfélaga, sem nemur 2% á Suðurnesjum, samanborið við 13% á höfuðborgarsvæðinu, 24% á Suðurlandi og 30% í öðrum landshlutum.

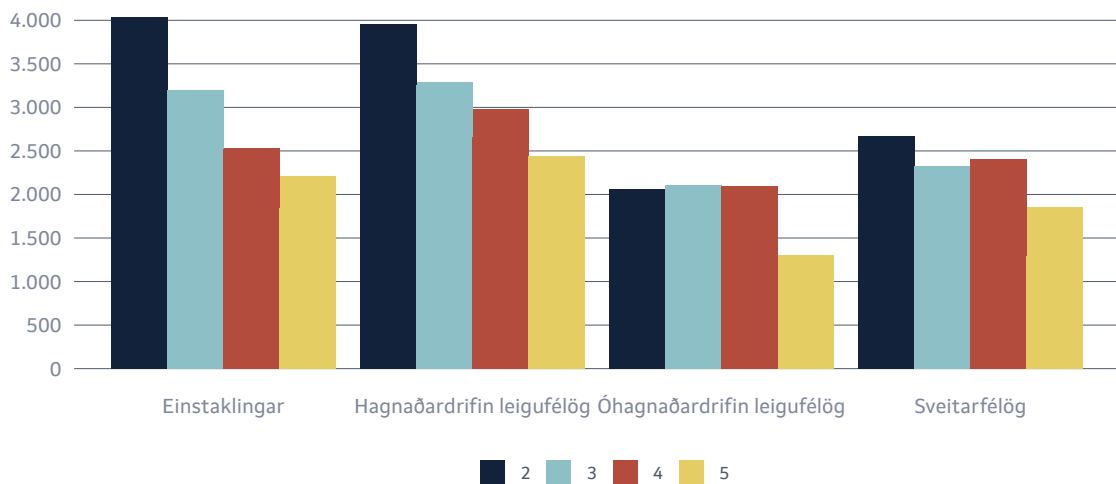
Félagslegar leiguíbúðir eru allt að helmingi ódýrari

Líkt og HMS hefur áður bent á er tölurverður munur í leiguverði eftir eignarhaldi leiguíbúðanna, þar sem einstaklingar og hagnaðardrifin leigufélög rukka rúmlega helmingi hærri leigu heldur en óhagnaðardrifin leigufélög.

Myndin hér að neðan sýnir meðaltal leiguverðs eftir tegund leigusala í leigusamningum í febrúar og mars. Á henni sést að leiguverðið á hvern fermetra er um 4.000 krónur á 2 herbergja íbúðum og um 2.200 til 3.200 krónur á 3-5 herbergja íbúðum hjá hagnaðardrífnum leigufélögum og íbúðum í einstaklingseigu.

Meðaltal leiguverðs á fermetra eftir tegund leigusala og fjölda herbergja samnin

feb. 2024 - mar. 2024



Heimild: Hagdeild HMS - Leiguskrá

Leiguverð á hvern fermetra er hins vegar mun lægra hjá félagslegum leiguíbúðum sem eru annað hvort í eigu óhagnaðardrífna leigufélaga eða sveitarfélaga. Hjá sveitarfélögum er leiguverðið um 2.300 til 2.600 krónur á hvern fermetra á 2-4 herbergja íbúðum, en um 1.800 krónur á hvern fermetra á 5 herbergja íbúðum. Hjá óhagnaðardrífnum leigufélögum greiða leigjendur hins vegar um 2.000 krónur fyrir hvern leigðan fermetra á mánuði fyrir 2-4 herbergja íbúðir, en um 1.200 krónur á fermetra fyrir 5 herbergja íbúðir.

Leigan hjá óhagnaðardrifnum leigufélögum er um 20 til 50 prósentum lægri heldur en hjá hagnaðardrifnum leigufélögum. Mestu munar um 2 herbergja íbúðir, þar sem leigan er helmingi lægri hjá óhagnaðardrifnum leigufélögum. Munurinn er aftur á móti minnstur fyrir fjögurra herbergja íbúðir, þar sem leigan er 20% lægri hjá óhagnaðardrifnum leigufélögum heldur en hjá hagnaðardrifnum leigufélögum.

Húsnæðisbætur um 707 m.kr. vegna leigu í mars

Í byrjun apríl greiddi HMS um 707 m.kr. í húsnæðisbætur til 16.909 heimila vegna leigu í mars. Húsnæðisbótum er ætlað að lækka húsnæðiskostnað tekju- og eignaminni leigjenda og stuðla að auknu húsnæðisöryggi. Meðalleigufjárhæð allra heimila sem þiggja húsnæðisbætur, óháð tegund leiguhúsnæðis, nam tæpum 190 þús. kr. Nánari skiptingu eftir tegund leiguhúsnæðis má sjá í töflu hér fyrir neðan.

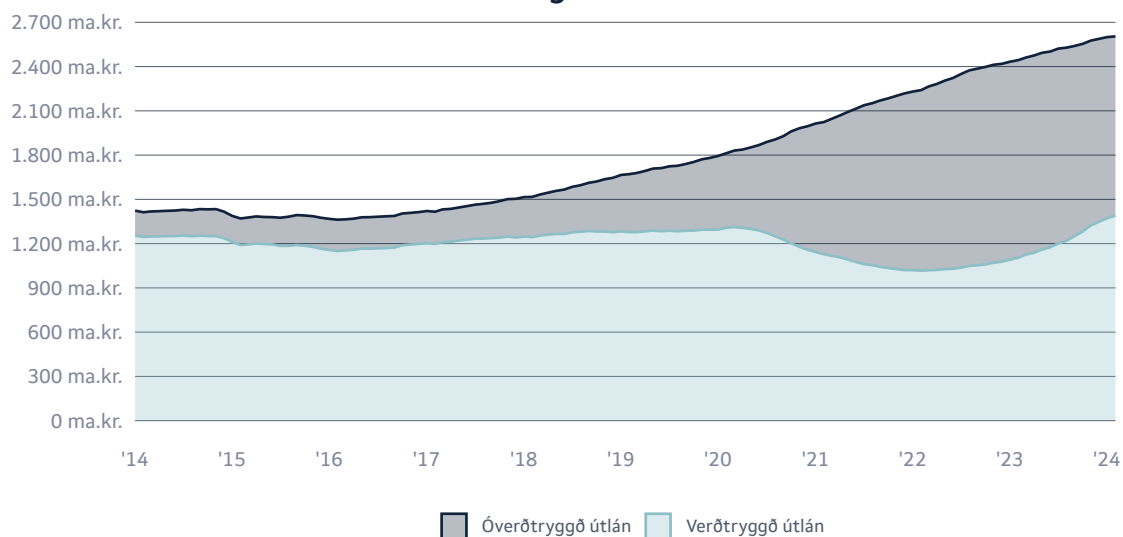
Húsnæðisbætur mars 2024		Fjöldi			Meðaltal	
Tegund húsnæðis	Umsóknir	Fullorðnir	Börn	Leigufjárhæð	Húsnæðisbætur	
Í einkaeigu	9.779	12.267	6.917	224.238	42.194	
Í eigu ríkis eða sveitarfélags	4.573	5.103	2.198	153.427	42.574	
Heimavist eða námsgarður	2.206	2.554	240	127.207	39.009	
Sambyli fatlaðs fólks	141	141	-	80.138	36.254	
Áfangaheimili	210	210	28	120.288	40.023	
Samtals/vegið meðaltal	16.909	20.275	9.383	189.936	41.805	

Lánamarkaður

Endurskoðun vaxta fram undan hjá mörgum

Samkvæmt gögnum Seðlabankans í febrúar nema heildarútlán til heimila samtals um 2.604 ma. Kr. Skipting þeirra er þannig að um 1.390 ma. kr. eru skuldir sem bera verðtryggða vexti en 1.214 ma. kr. eru á óverðtryggðum vöxtum.

Heildarútlán til heimilanna eftir lánategund

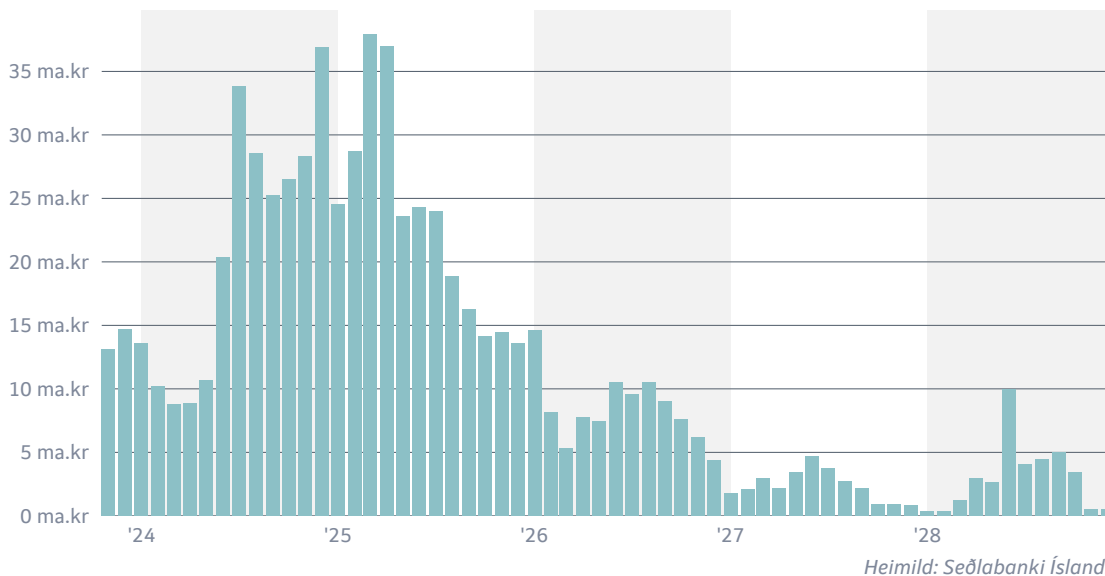


Heimild: Seðlabanki Íslands

Af þessum 1.214 ma. Kr. óverðtryggðum skuldum heimila eru 538 ma. Kr. á breytilegum vöxtum. Greiðslubyrði slíkra lána hefur hækkað samfelld frá því um mitt ár 2021 þegar vextir voru í lágmarki og hafa einstaklingar og heimili sem tóku slík lán tekið á sig hækkingu greiðslubyrði síðustu ár og misseri.

Samtals eru 676 ma. kr. af óverðtryggðum lánnum á föstum vöxtum. Meginþorri þessara lána losna frá og með júlí á þessu ári og til og með ágúst 2025 en 410 ma. Kr. koma til endurskoðunar á tímabilinu. Heimili með háa greiðslubyrði hafa undanfarið ár og eiga væntanlega áfram eftir að færa sig yfir í verðtryggð lán í miklum mæli þegar til fyrirnefndrar endurskoðunar kemur vegna hás nafnvaxtastigs í dag.

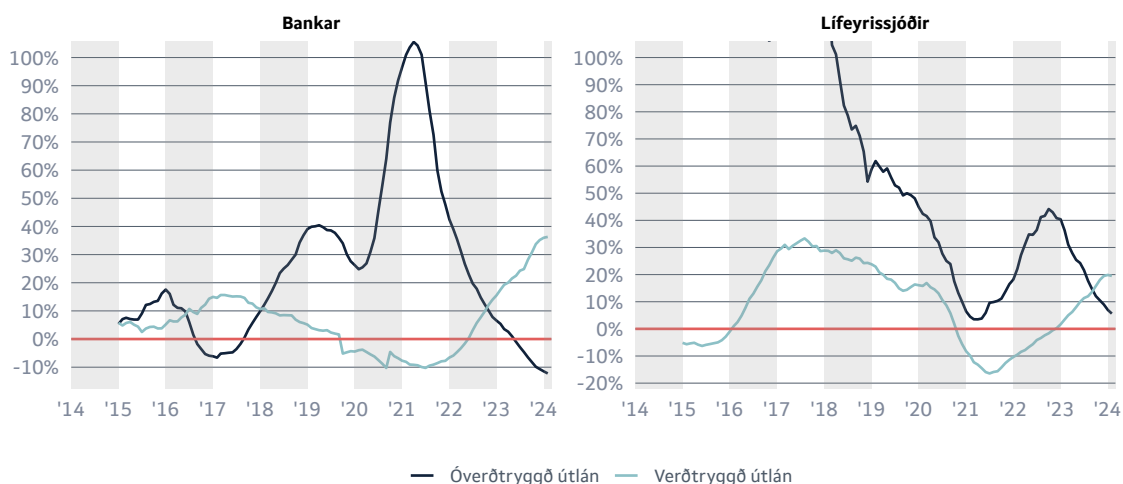
Óverðtryggð lán á föstum vöxtum eftir dagsetningu endurskoðunnarákvæðis



Útistandandi verðtryggð lán banka til heimila hafa haldist óbreytt að raungildi sl. ár. Í dag nema útistandandi óverðtryggð lán banka til heimila 985 ma. Kr. og hafa þau lækkað um 138 ma. kr. síðustu 12 mánuði. Óverðtryggð lán lífeyrissjóða til heimila hafa á sama tíma hækkað um 12 ma. kr. Verðtryggð lán banka til heimila hafa hækkað um 223 ma. kr. og frá lífeyrissjóðum til heimila hafa lánin hækkað um 66 ma. kr.

12 mánaða breyting á útistandandi lánnum

jan. 2014 - feb. 2024

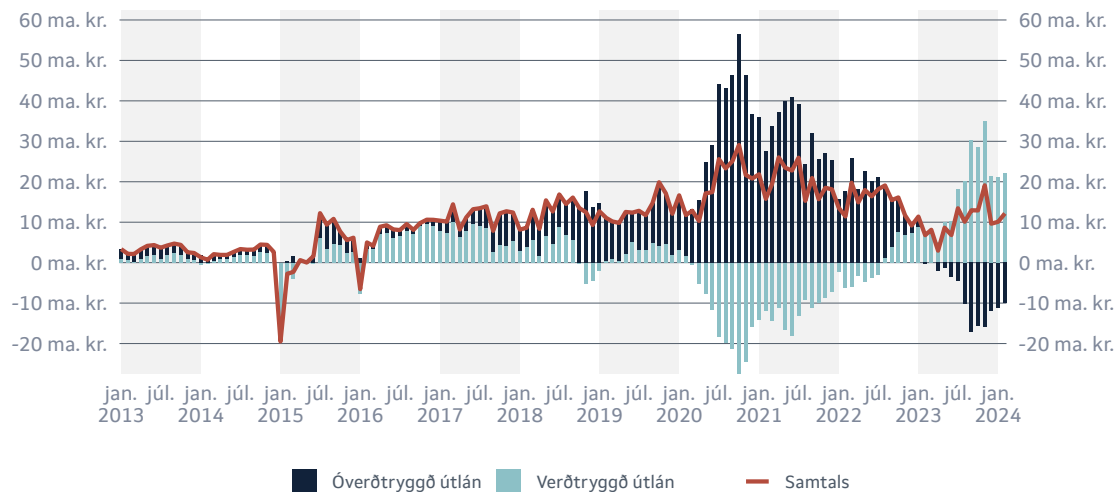


Heimilin leita til banka í auknum mæli í fjármögnun íbúðakaupa

Hrein ný íbúðalán jukust um 20% frá því í janúar en alls námu þau um 12,2 ma. kr. í febrúar. Hrein ný útlán á hvern kaupsamning drógust saman um þriðjung á milli mánaða í febrúar og námu 12,4 milljónum kr. Samdrátturinn í nýjum útlánnum bendir til þess að kaupendahópur fasteigna í febrúar hafi verið annar en í janúar og minna háðari fjármögnun á íbúðalánamarkaði. Breytingarnar í hreinum nýjum útlánnum á hvern kaupsamning eru óverulegar sé horft til síðasta árs. Í fyrra námu þau að jafnaði 13,5 milljónum króna á hvern kaupsamning á mánuði.

Hrein ný íbúðalán fjármálastofnana til heimila*

jan. 2013 - feb. 2024



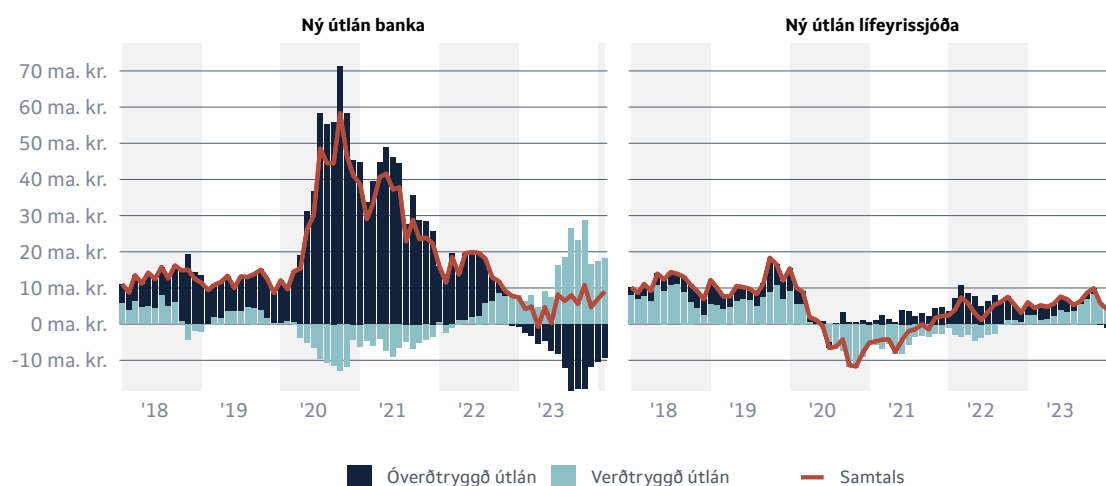
Heimild: Seðlabanki Íslands og hagdeild HMS

Megnið af þessum hreinu nýju íbúðalánnum voru útlán banka til heimila, en þau námu um 9 ma. kr. Á síðasta ári ríkti mikið jafnræði milli banka og lífeyrissjóða í nýjum lánveitingum til íbúðakaupa heimila. Það sem af er ári hefur orðið breyting þar á. Fjárhæð nýrra lánveitinga banka í janúar og febrúar er tæplega tvöfalt hærri samanborið við lífeyrissjóði landsins.

Uppgreiðslur óverðtryggðra lána heimila til banka héldu áfram í febrúar og námu alls 9,1 ma. kr. Hrein ný verðtryggð lán hjá bönkunum voru um 18,1 ma. kr.. Hrein ný verðtryggð lán hjá lífeyrissjóðum námu um 5 ma. kr. en uppgreiðslur óverðtryggðra lána hjá lífeyrissjóðum námu um 840 m. kr. í febrúarmánuði.

Hrein ný íbúðalán fjármálastofnana til heimila á föstu verðlagi

jan. 2013 - feb. 2024



Heimild: Seðlabanki Íslands og hageild HMS

Byggingamarkaður

Í mars komu 207 nýbyggðar íbúðir inn á markað á landinu öllu. Samtals hafa 769 nýbyggðar íbúðir komið inn á markað á fyrsta ársfjórðungi þessa árs.

HMS stóð að talningu íbúða í byggingu á landinu öllu í mars. Í talningu er lagt mat á framvindu¹ hvernar íbúðar í þeim tilgangi að fá betri yfirsýn yfir hvenær áætlað er að komi á markað.

Samkvæmt fyrstu niðurstöðum talningarinnar hefur umfang framkvæmda til uppbyggingar íbúða minnkað á síðustu tólf mánuðum, sérstaklega í nágrennasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins. Hins vegar bendir nýja talningin til þess að færri framkvæmdir standa í stað, þar sem fjöldi íbúða sem er á sömu framvindustigum á milli talninga er mun minni en í síðustu íbúðatalningu HMS í september í fyrra. Auk þessa eru niðurstöður helst þessar:

- Framkvæmdir eru hafnar við byggingu á 7.973 íbúðum á landinu öllu samanborið við 8.791 í talningunni í mars 2023. Framkvæmdum hefur því fækkað um 9,3% á milli ára.
- Flestar íbúðir eru í byggingu á höfuðborgarsvæðinu eða 69,5% af öllum þeim íbúðum sem eru í byggingu samanborið við 69,2% í september 2023. Milli talninga fækkar mest íbúðum í byggingu í nágrennasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins eða um 16,6%.
- Á landsbyggðinni fjölga íbúðum í byggingu um 50 íbúðir eða um 5,3% frá síðustu talningu. Íbúðum í byggingu á landsbyggðinni hefur fjölgað um 94 íbúðir frá talningunni í mars fyrir ári síðan eða um 10,5% á tímabilinu.

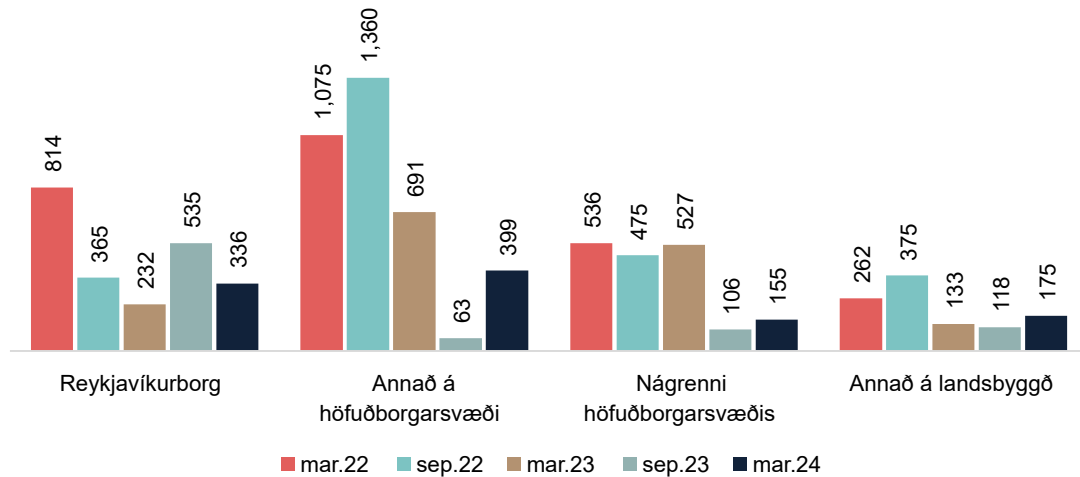
Of lítið af nýjum framkvæmdum síðustu 12 mánuði

Færri nýjar framkvæmdir hafa farið af stað síðastliðið ár. Úr talningu í mars og í september má sjá að farið hefur verið af stað með framkvæmdir á 1.887 íbúðum, þar af 1.333 á höfuðborgarsvæðinu. Um er að ræða einungis um helming af þeim framkvæmdum sem fóru af stað síðustu tólf mánuði þar á undan á höfuðborgarsvæðinu. Enn ýktari sögu er að segja af nágrenni höfuðborgarsvæðis en 261 íbúð fór í framkvæmd á síðustu tólf mánuðum samanborið við 1.002 tólf mánuði þar á undan.

1 Nánari upplýsingar um framvindumat má finna í viðauka skýrslunnar.

Í Reykjavíkurborg telja nýjar framkvæmdir 336 íbúðir, í Kópavogsbæ telja þær 52 íbúðir, í Garðabæ 164 íbúðir, í Hafnarfjarðarbæ 145 íbúðir og í Mosfellsbæ 38 íbúðir. Fyrir utan höfuðborgarsvæðið eru flestar nýjar framkvæmdir í Sveitarfélaginu Árborg þar sem þær telja 92 íbúðir, í Akureyrarbæ telja þær 62 íbúðir og í Sveitarfélaginu Vogum 38 íbúðir.

Nýjar framkvæmdir eftir svæðum



Samdráttur í íbúðauppbyggingu er yfirvofandi

Talningar HMS og kannanir Samtaka iðnaðarins (SI) benda til mikils samdráttar í byggingariðnaði frá ársbyrjun 2023. Könnun SI frá janúar 2023 sýndi 65 prósentu samdrátt í áformum um nýjar byggingarframkvæmdir. Þessi spá raungerðist samkvæmt talningu HMS í september sama ár sem sýndi 70 prósentu samdrátt í nýjum framkvæmdum miðað við árið á undan.

Könnun SI í byrjun árs 2024 gaf vísbendingu um 15 prósentu samdrátt í áformum til viðbótar á milli ára, en nýjasta íbúðatalning HMS í mars, sem sýndi 9,3 prósentu samdrátt í umfangi íbúða í byggingu, staðfesti þær vísbendingar.

Ár	Vænt framboð íbúða	Íbúðapörf (miðspá)	Vænt hlutfall uppfylltrar íbúðaparfar
2023	3.079	4.135	74%
2024	3.020	4.208 ~1.200	72% ~56%
2025	2.768	4.921	56%
2026	~1.400	4.852	29%

Rauðar tölur sýna aukna húsnæðisþörf vegna búferlaflutninga Grindvíkinga

Taflan hér að framan sýnir íbúðaþörf, samanborið við vænt framboð íbúða samkvæmt nýjustu íbúðatalningu HMS. Samkvæmt henni mun uppbygging íbúða einungis ná að sinna um 56% af væntri íbúðaðörf þessa árs og næsta árs, ef tekið er tillit til aukinnar húsnæðisþarfar vegna búferlaflutninga Grindvíkinga.

HMS áætla að 1.406 íbúðir sem eru nú í byggingu komi inn á markað árið 2026, sem er nægilega mikið til að sinna um 29% af væntri íbúðaðörf á því ári. Hefja þyrfti framkvæmdir á tæplega 3.500 íbúðum til viðbótar það sem af er ári til að byggt verði í samræmi við íbúðaðörf árið 2026, ef gert er ráð fyrir að byggingartími hvernar íbúðar sé 18-24 mánuðir.

Samkvæmt íbúðatalningunni var farið af stað með framkvæmdir á 1.887 íbúðum á milli september 2023 og mars 2024. Með óbreyttum hraða á nýjum framkvæmdum má því búast við að hafist verði handa við um 3.700 íbúðum á þessu ári. Fjölga þyrfti nýjum framkvæmdum um tæplega 20% á árinu hið minnsta til þess að þær geti sinnt væntri íbúðaðörf árið 2026.

HMS bendir á að í [hvítbók um húsnæðismál](#) megi finna fjölmargar tillögur um hvernig auka má framboð íbúða og leggur til að ráðist verði í þær aðgerðir.

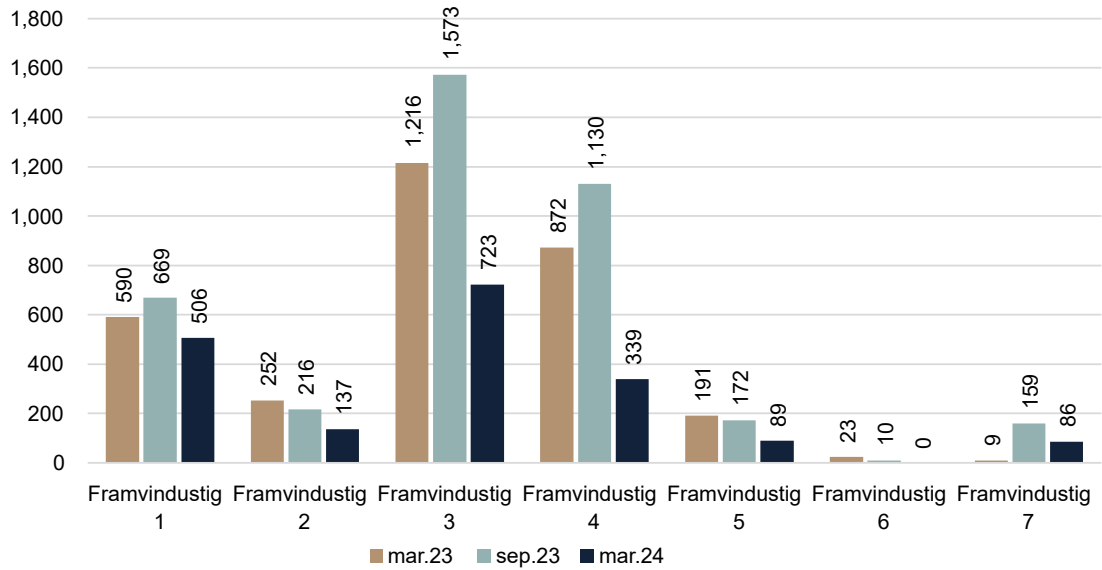
Meiri gangur í framkvæmdum en í síðustu talningu

Í síðustu septembertalningu voru vísbendingar um að hægt hafi á framvindu framkvæmda þar sem töluvert magn af íbúðum voru á sama framvindustigi á milli talninga. Í nýjustu talningu fækkar hins vegar þeim framkvæmdum sem eru með óbreytta framvindu á milli talninga. En þó er enn fjöldi þeirra á sama framvindustigi, sem bendir til þess að byggingaraðilar séu enn að halda að sér höndum í einhverjum verkefnum. Framkvæmdir eru mislengi á hverju framvindustigi og einnig skiptir stærð framkvæmda máli.

Rúmlega helmingi færri íbúðir voru með óbreytta framvindu samanborið við síðasta haust. Í nýjustu talningu voru 1.880 íbúðir sem voru með óbreytta framvindu á milli talninga samanborið við 3.929 íbúðir á marstalningu 2023. Framkvæmdafjármögnun er dýr þessi misserin og líklegt að byggingaraðilar setji nú aukinn kraft í að klára verkefni áður en ráðist er í nýjar framkvæmdir. Þetta sést m.a. í því að framkvæmdir á framvindustigi 3 og 4 með óbreytta framvindu milli talninga fækkar um tæp 60% frá septembertalningu. Jarðhræringar í Grindavík hafa í ofanálag ýtt áfram einhverjum verkefnum vegna aukinnar íbúðaþarfar.

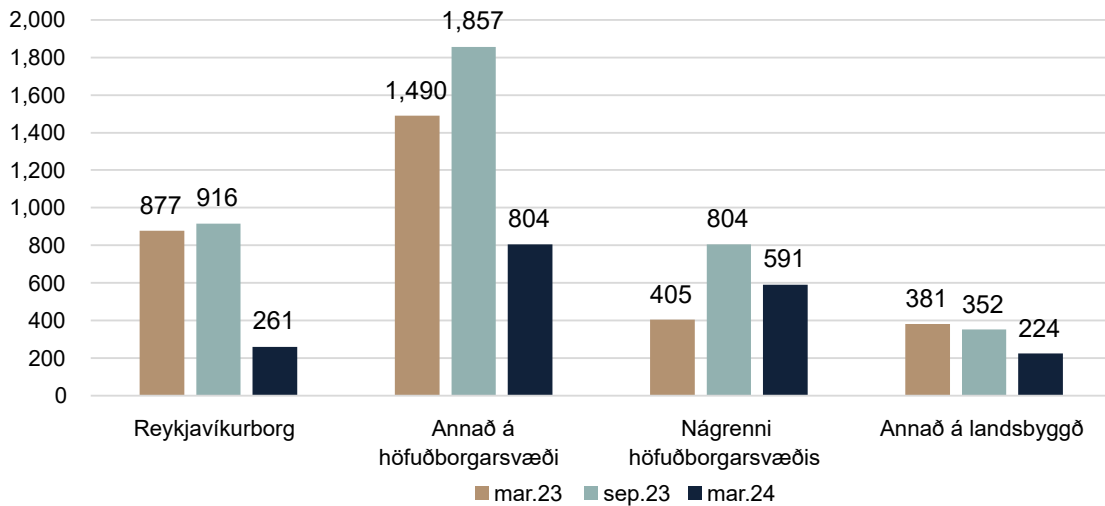
Greina má aukinn kraft byggingaraðila í að ljúka verkefnum í vinnslu en 769 nýjar íbúðir hafa nú þegar komið inn á markað á árinu. HMS gerir ráð fyrir að 3.020 íbúðir verði fullbúnar í ár sem er 396 íbúðum meira en talning í september 2023 gaf til kynna.

Fjöldi íbúða þar sem framvinda er óbreytt milli talninga



Ef fjöldi íbúða með óbreytta framvindu í nýjustu talningu er borin saman við marstalningu fyrr á þessu ári þá er fækkun á öllum svæðum. Mest er fækkunin í Reykjavík úr 916 í 261. Eins er meiri en helmingfækkun annars staðar á höfuðborgarsvæðinu. Um fjórðungsfækkun íbúða með óbreytta framvindu er í nágrennasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins.

Fjöldi íbúða þar sem framvinda er óbreytt milli talninga



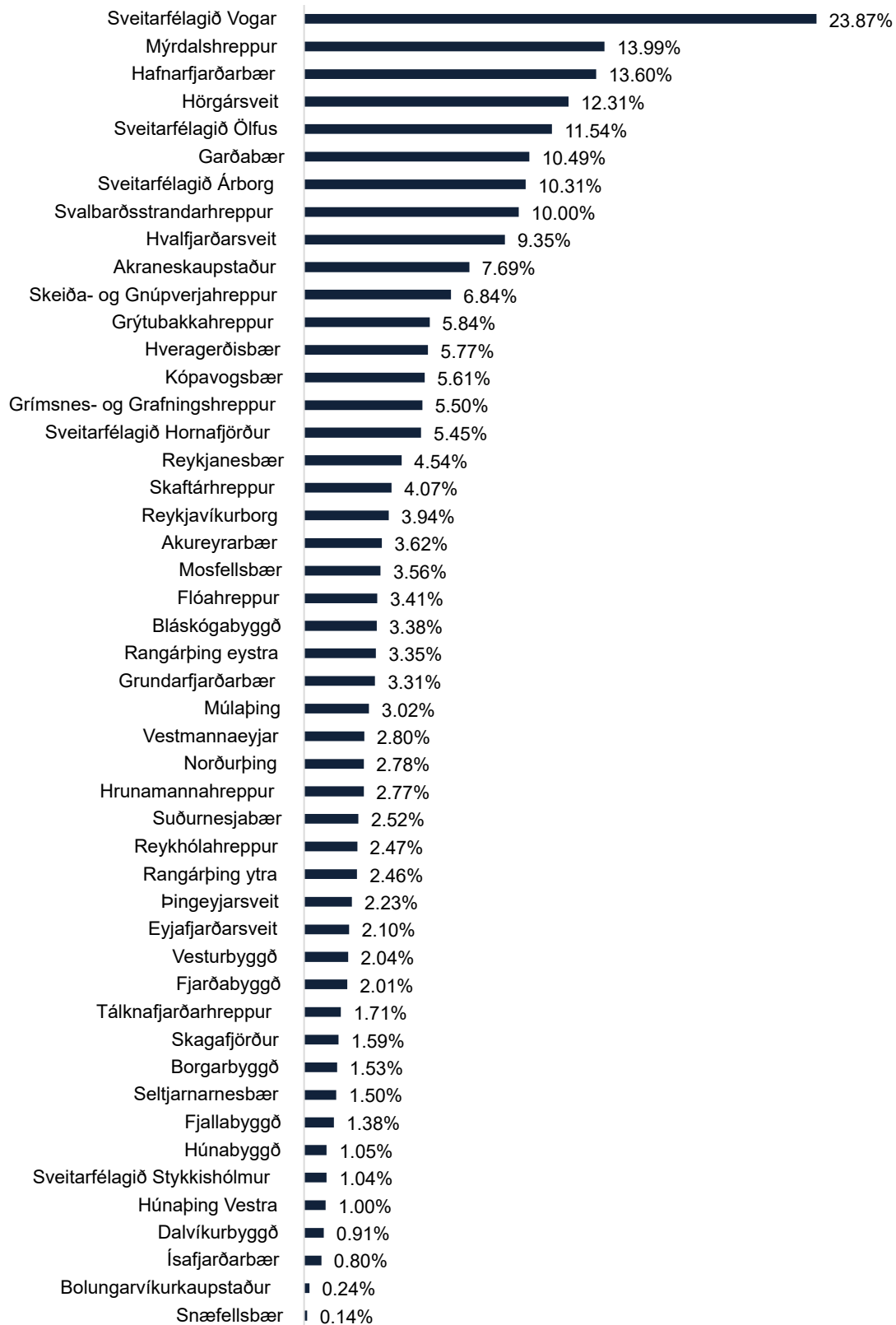
Flestar íbúðir í byggingu sem hlutfall af núverandi fjölda íbúða er að finna í Vogum

Hlutdeild íbúða í byggingu sem hlutfall af fjölda fullbúinna íbúða er 5,25% á landinu öllu. Alls eru átta sveitarfélög með 10% eða hærri hlutdeild íbúða í byggingu sem hlutfall af fjölda fullbúinna íbúða og þar af eru tvö þeirra á höfuðborgarsvæðinu, Hafnarfjarðarbær og Garðabær.

Ef fjöldi íbúða í byggingu er skoðaður í samhengi við fjölda fullbúinna íbúða á hverju svæði þá má sjá að hlutfallið lækkar á höfuðborgarsvæðinu og í nágrenni milli talninga. Á öllu höfuðborgarsvæðinu er uppbygging að dragast saman og eru þær nú 5,7% af fjölda fullbúinna íbúða samanborið við 6,6% í talningunni í mars 2023. Uppbygging í nágrenni höfuðborgarsvæðisins er einnig að dragast saman á milli ára, eru nú íbúðir í byggingu um 7,2% af fjölda fullbúinna íbúða samanborið við 8,6% í mars fyrir ári síðan. Hins vegar er hlutfallið að hækka á öðrum svæðum á landsbyggðinni og fer úr 2% í 2,9% á milli ára.

Eins og í síðustu talningum er Sveitarfélagið Vogar með flestu íbúðirnar í byggingu miðað við núverandi fjölda íbúða í sveitarfélaginu. Fjöldi íbúða í byggingu þar eru tæplega 24% af núverandi fjölda fullbúinna íbúða. Mýrdalshreppur er með næsthæsta hlutfall íbúða í byggingu og eru þær um 14% af núverandi fjölda íbúða í sveitarfélaginu samanborið við 8,5% í síðustu septembertalningu en framkvæmdir hófust á 17 íbúðum á milli talninga í Mýrdalshreppi. Tólf sveitarfélög eru með 2% eða lægri hlutdeild íbúða í byggingu sem hlutfall af fjölda fullbúinna íbúða. Af þessum 12 eru 9 þeirra á Vestfjörðum, Norðurvesturlandi og Vesturlandi.

Íbúðir í byggingu sem hlutfall af fjölda fullbúinna íbúða



Ný útlán til mannvirkjagerðar tóku við sér í febrúar en eru enn lítil

Ný lán bankanna til bygginga- og mannvirkjagerðar voru 6,4 ma. kr. í febrúar en lánin voru 3,4 ma. kr. í janúar. Leita þarf aftur til ágúst mánaðar 2023 ef finna á meiri lánveitingar til byggingarstarfsemi í einum mánuði.

Hafa ber þó í huga að lánin voru lítil sem engin í desember mánuði og því er þriggja mánaða meðaltal lánveitinga banka til byggingargeirans 3,3 ma. kr. Til samanburðar voru lánin 5,2 ma. kr. á mánuði 12 mánuði þar á undan. Því er ríflega þriðjungs samdráttur í lánveitingum til byggingarstarfsemi og mannvirkjagerðar sé þróun þessara þriggja mánaða borin saman við 12 mánuði þar á undan.

Viðauki

Íbúðir í byggingu eru flokkaðar eftir framvindu sem byggja á sjónrænu mati úr vettvangsskoðunum á byggingarsvæði. Framvindumat er gert í þeim tilgangi að leggja mat á hversu langt í framleiðsluferlinu viðkomandi íbúðir eru komnar.

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

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

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

Framvindustig 2: Vinnu við undirstöður er lokið.

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

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

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

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

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



Útgefandi:

Hagdeild HMS / hagdeild@hms.is

Útgáfudagur:

18. apríl 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.