

18. október 2022



Húsnæðismarkaður

| Stjórnarráð Íslands
Fjármála- og efnahagsráðuneytið



150.000
heimili á Íslandi



112.000
heimili eiga íbúð



77.000
heimili eru með
íbúðalán

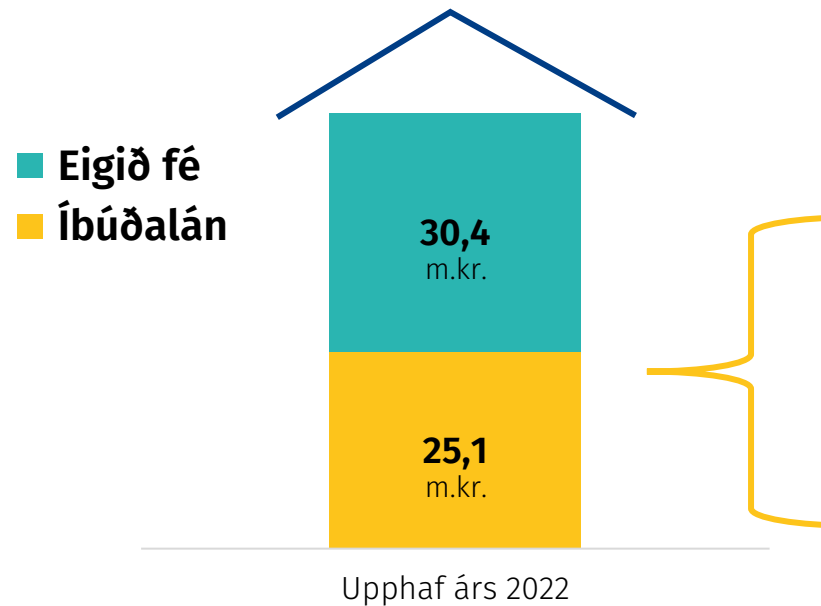


Áætlaðar tölur.

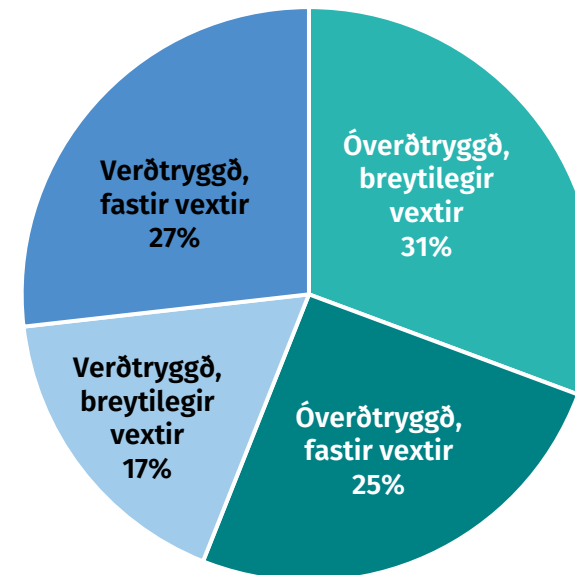
Meðalheimili með íbúðalán

Meðalheimili með íbúðalán átti 30 milljónir í eigin fé í fasteignum í upphafi árs.

Meðalheimili með íbúðalán
Meðaltal 77 þúsund heimila

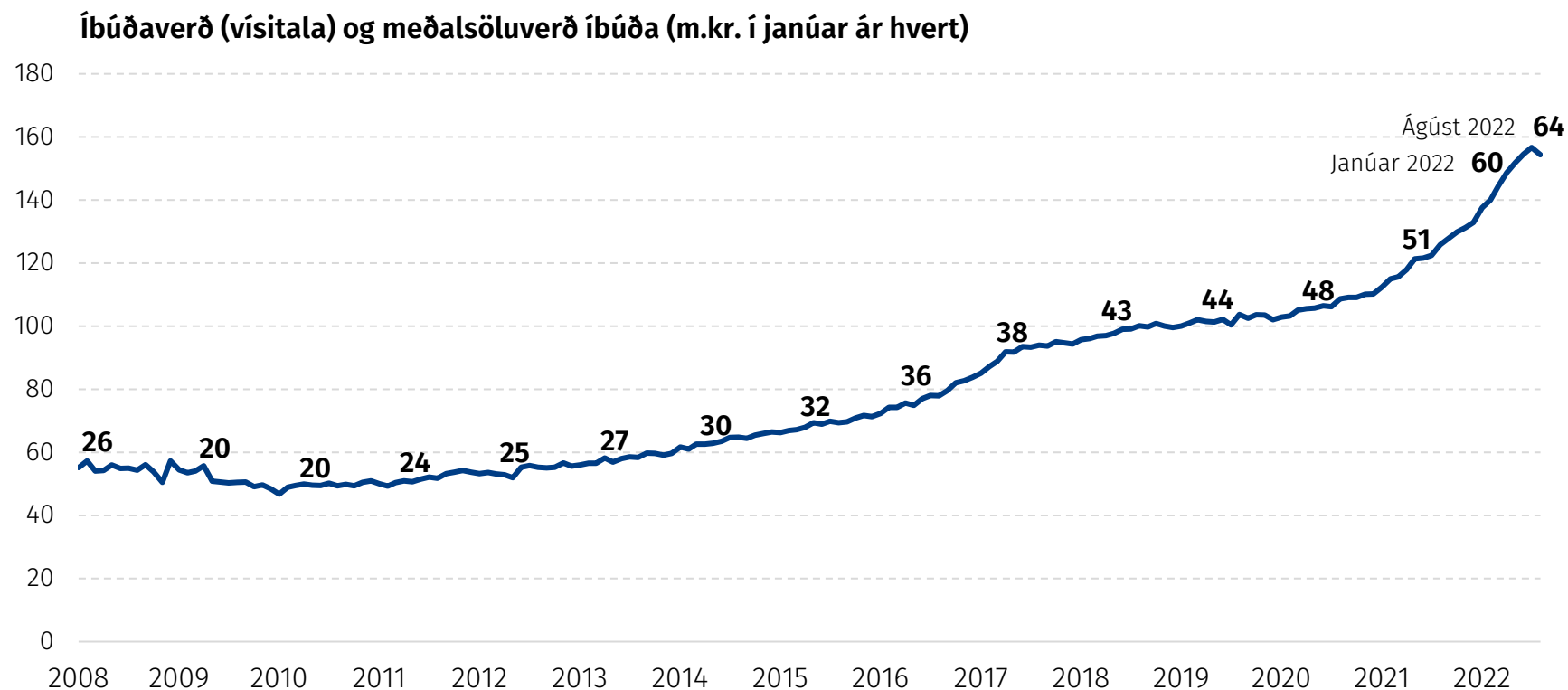


Áætluð hlutdeild lánaforma í júní 2022



Íbúðaverð hefur rokið upp

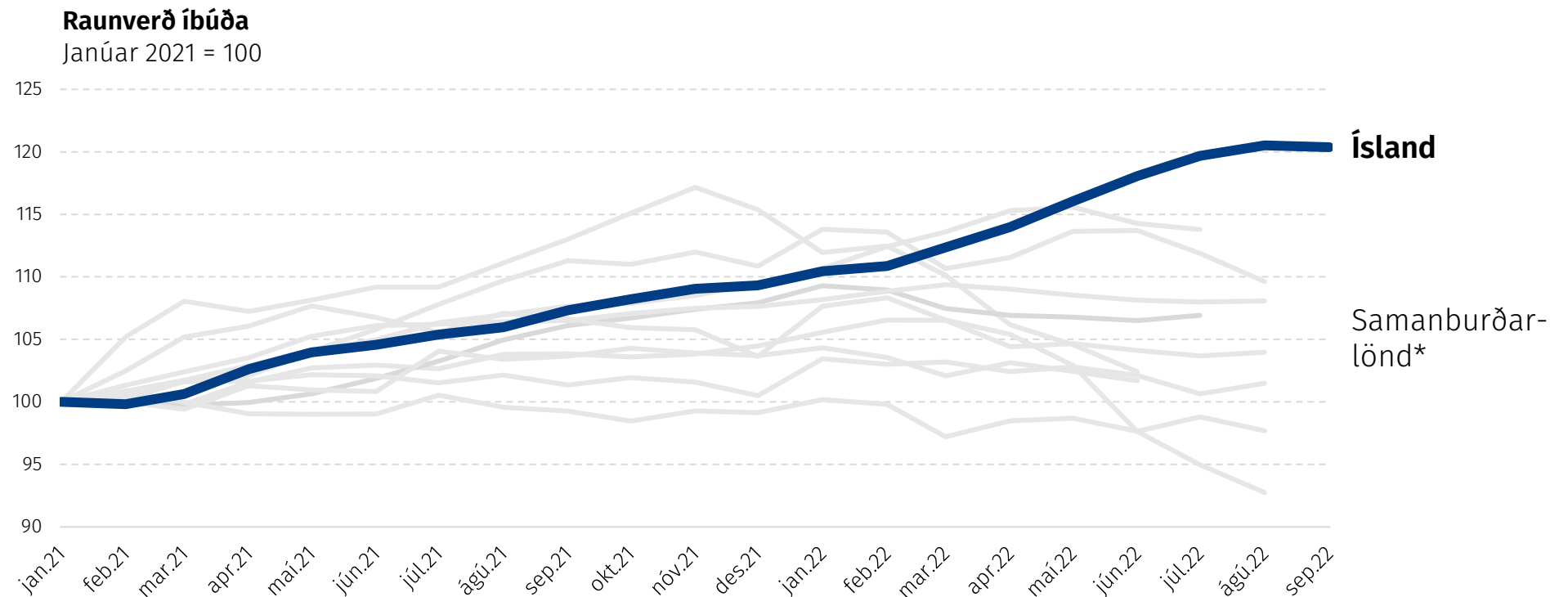
Íbúðaverð hefur hækkað um 23% undanfarið ár og alls 50% frá upphafi árs 2020. Meðalsöluverð íbúða hækkaði um næstum 10 milljónir í fyrra.





Íbúðaverð hækkað meira en annars staðar

Íbúðaverð hefur hækkað talsvert meira á Íslandi en í helstu nágrannaríkjum. Þar hefur verið lækkað sums staðar vegna hækkunar vaxta.

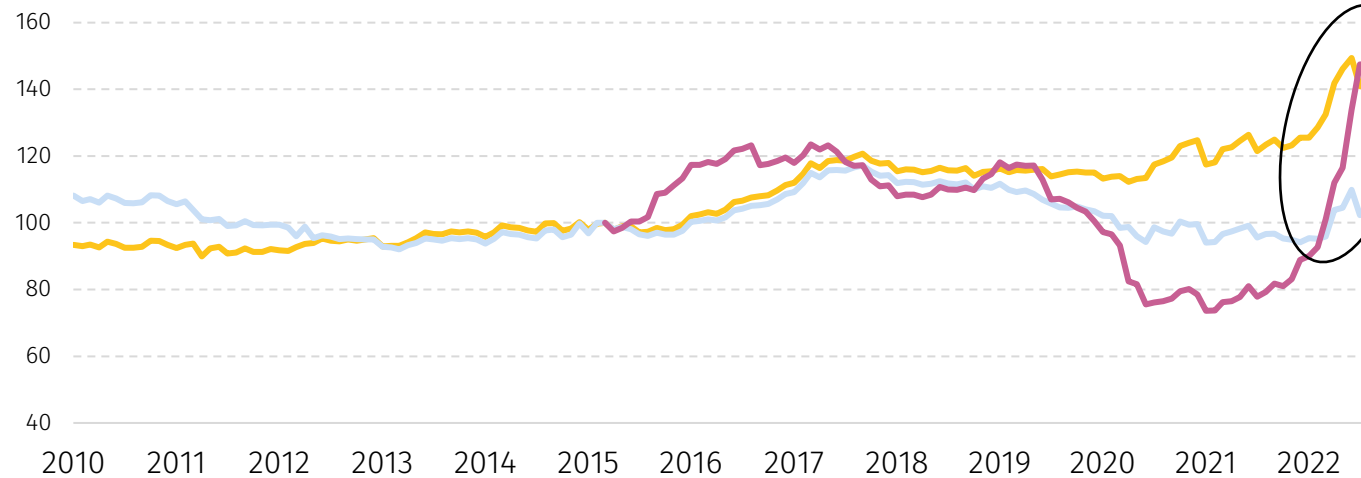


Íbúðaverð hefur hækkað umfram undirliggjandi þætti

Greiðslubyrði óverðtryggðra lána orðin mjög há vegna hækkunar vaxta og íbúðaverðs.

Verðkennitölur á íbúðamarkaði

Vísitölur, mars 2015 = 100



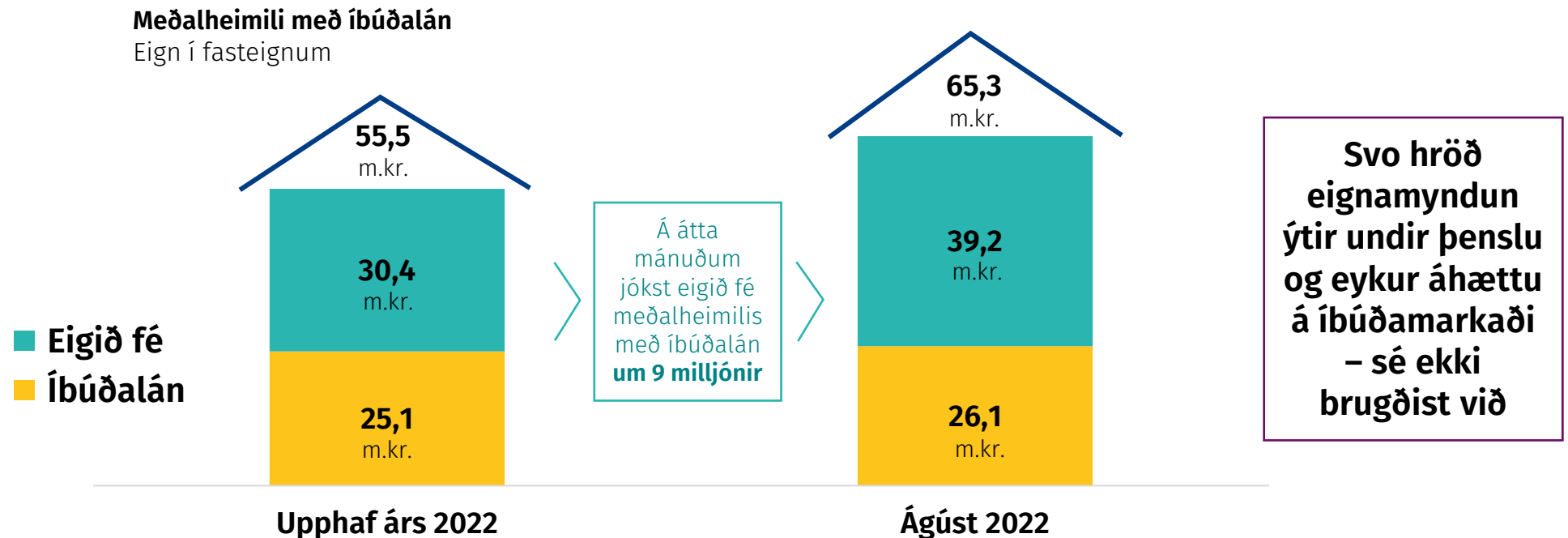
Síðasta árið hækkaði íbúðaverð hratt í samanburði við ráðstöfunartekjur.

Við bætast áhrif hærri óverðtryggðra vaxta – greiðslubyrði hækkað hratt.

- Íbúðaverð í hlutfalli við ráðstöfunartekjur
- Greiðslubyrði verðtryggðra jafngreiðslulána í hlutfalli við tekjur
- Greiðslubyrði óverðtryggðra jafngreiðslulána í hlutfalli við tekjur

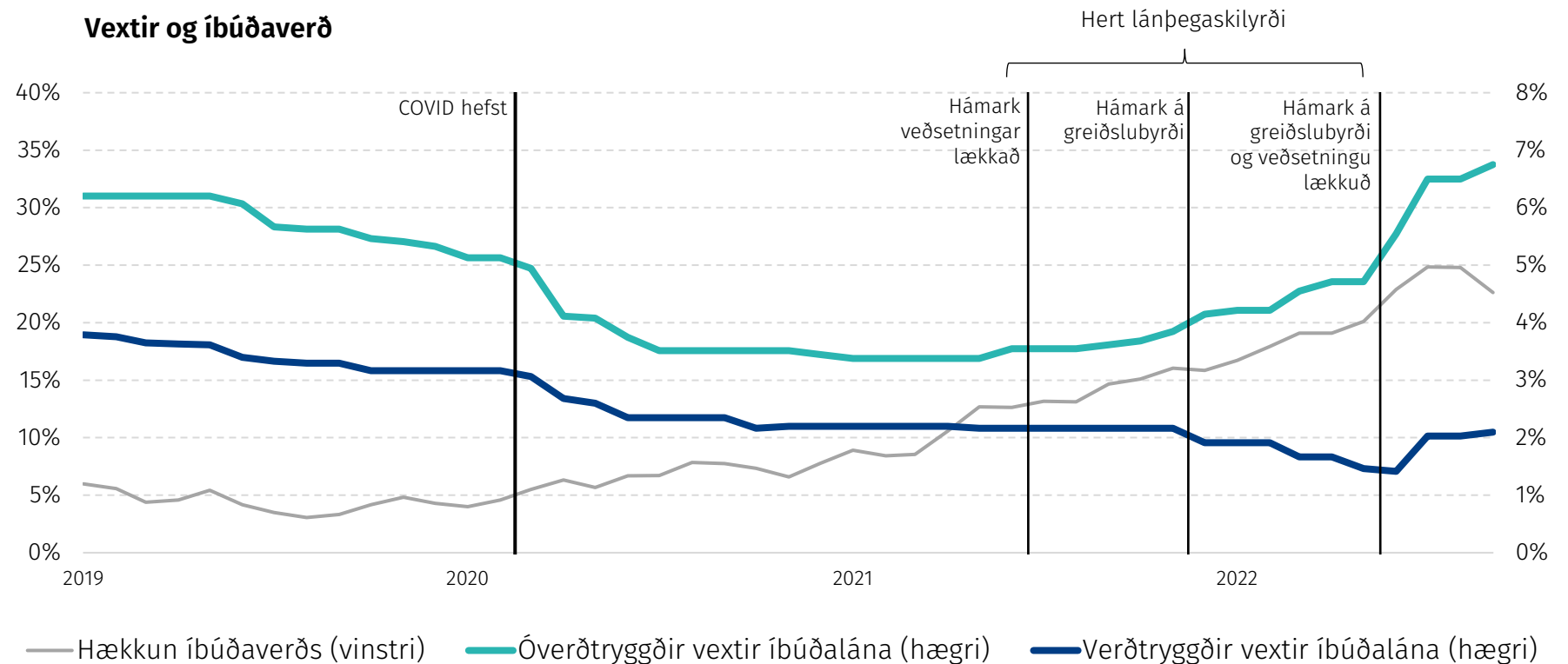
Eigið fé heimilanna hefur stóraukist

Vegna mikillar hækkunar íbúðaverðs jókst eigið fé heimila í fasteignum um þriðjung á aðeins 8 mánuðum.



Seðlabankinn hefur brugðist við

Lækkun óverðtryggðra vaxta í faraldrinum er að fullu gengin til baka. En verðtryggðir vextir eru enn tiltölulega lágir.





Fá heimili finna að fullu fyrir hækkun vaxta

Helmingur heimila
er ekki með
íbúðalán

44% íbúðalána
eru verðtryggð –
þar hafa vextir
lækkað

Um helmingur íbúðalána eru
á föstum vöxtum til allt að 5
ára – hækkun stýrivaxta
hefur ekki strax áhrif á
greiðslubyrði

Fyrir langflest heimili eru áhrif vaxtahækkana vel viðráðanleg

Sviðsmynd – hér er miðað við að öll íbúðalán séu **óverðtryggð, með breytilegum vöxtum.**

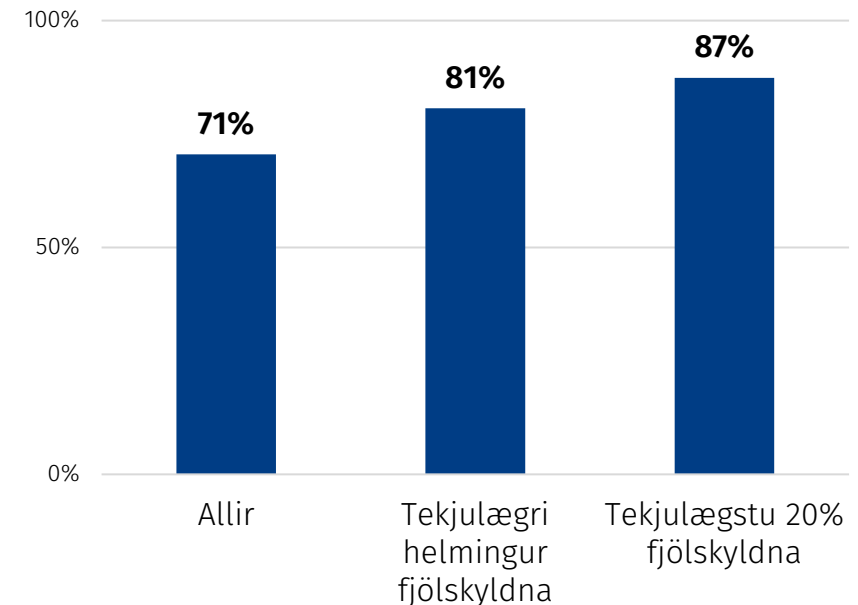
Myndin sýnir að jafnvel miðað við þær öfgafullu forsendur **myndu flest heimili finna tiltölulega lítið fyrir hækkun vaxta hingað til.**

Raunveruleg áhrif vaxtahækkana á greiðslubyrði eru **ennþá minni en hér sést** vegna þess að 70% lána eru ýmist verðtryggð eða með föstum vöxtum.

Eftir því sem vextir hækka frekar aukast áhrif á heimilin.

Hlutfall heimila sem verður fyrir litlum áhrifum af vaxtahækkunum hingað til í sviðsmynd

Aukning vaxtagjalda innan við 5% af ráðstöfunartekjum*



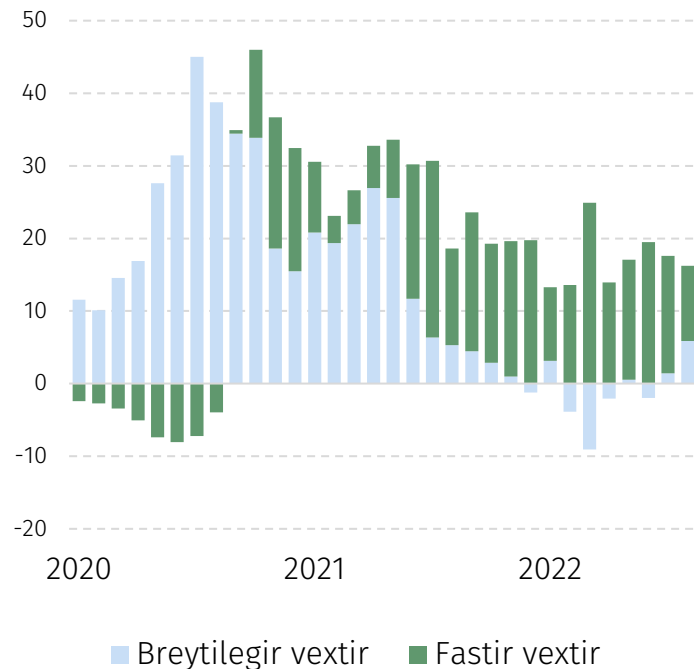
*Miðað við 3 prósentustiga hækkun vaxtaþrósentu á öllum íbúðalánum, sem jafngildir hækkun lægstu breytilegra, óverðtryggðra vaxta frá því þeir voru lægstir 2020-2021.

Mörg heimili hafa fest vexti

Hlutdeild lána með föstum vöxtum hefur aukist. Þau voru um helmingur allra íbúðalána um mitt ár. Ekki er að sjá að vinsældir verðtryggðra lána hafi aukist að ráði.

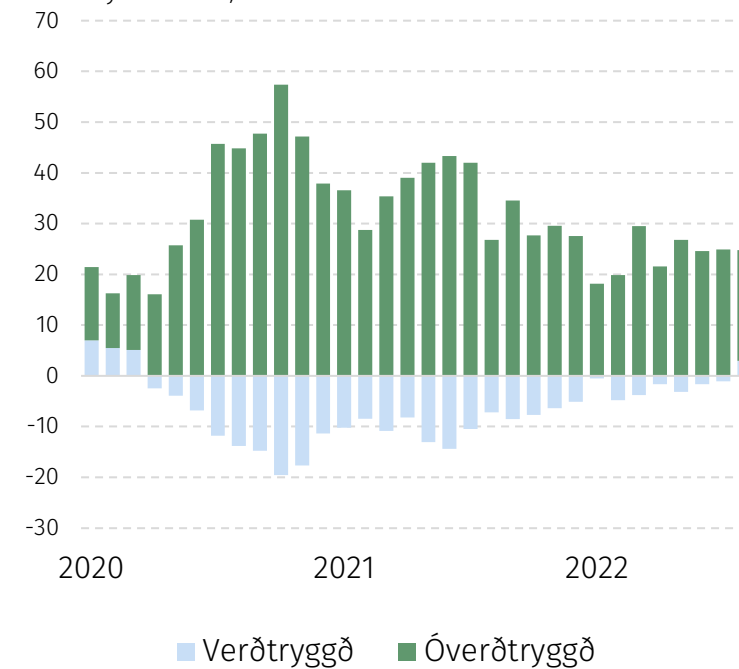
Flest ný lán eru með föstum vöxtum

Ný íbúðalán bankanna, ma. kr.



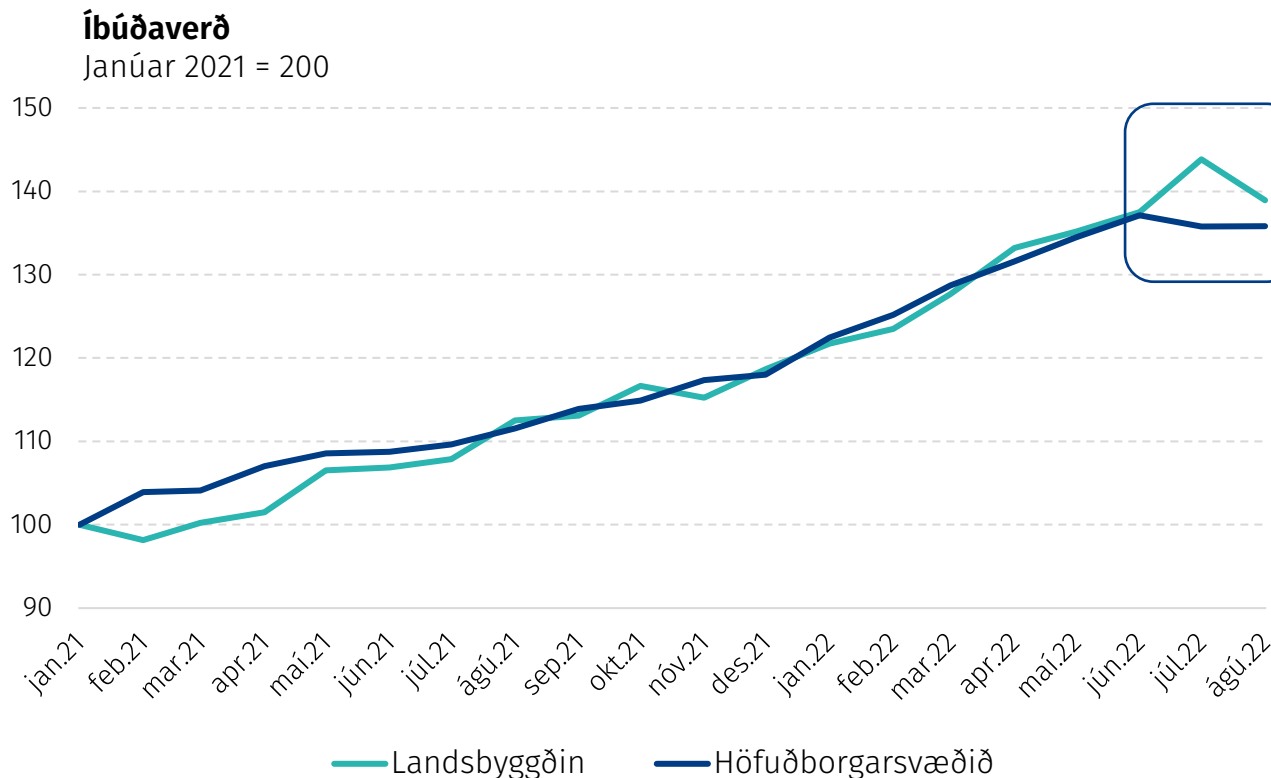
Óverðtryggð lán eru enn mun vinsælli en verðtryggð

Ný íbúðalán, ma. kr.



Íbúðamarkaður er greinilega að kólna

Í kjölfar mikilla hækkana staðnaði íbúðaverð í sumar. Ekki vísbendingar um verðlækkunir hingað til, þótt ekki sé útilokað að nafnverð lækki á næstunni.



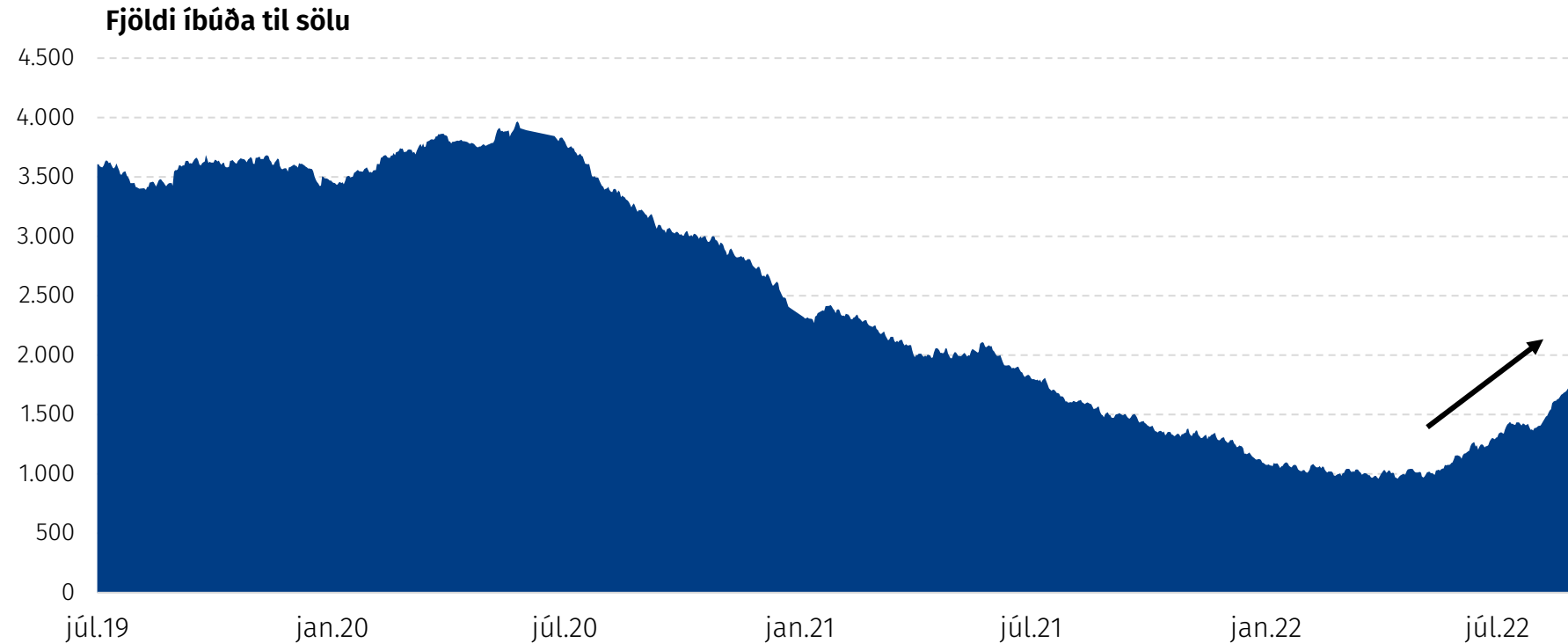
Myndin sýnir mánaðarlegt íbúðaverð – Hagstofa og HMS notast við 3 mánaða meðaltal

Greinileg kólnun í júlí-ágúst.



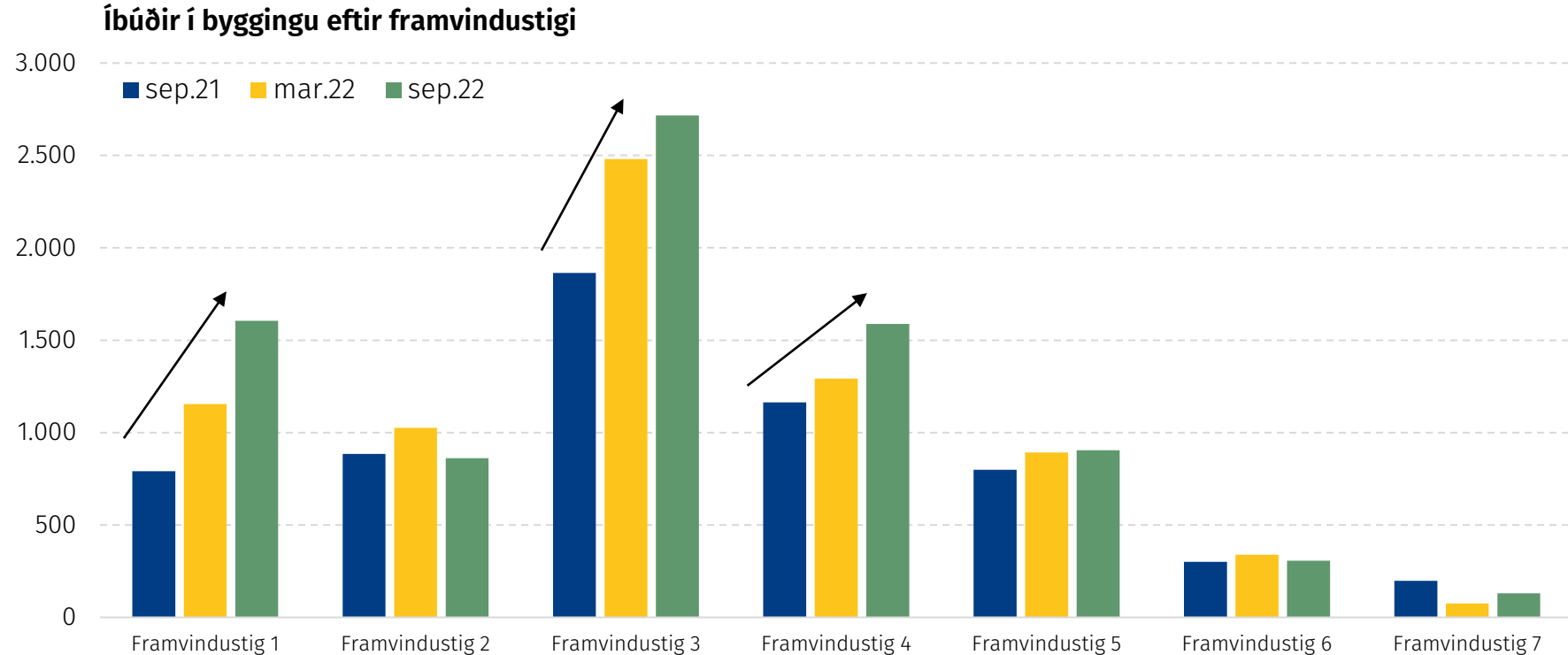
Íbúðum til sölu hefur fjölgað

Íbúðum til sölu fjölgaði úr 1.000 í 1.800 milli maí og ágúst. Endurspeglar fyrst og fremst minni eftirspurn eftir íbúðum í kjölfar vaxtahækkana.



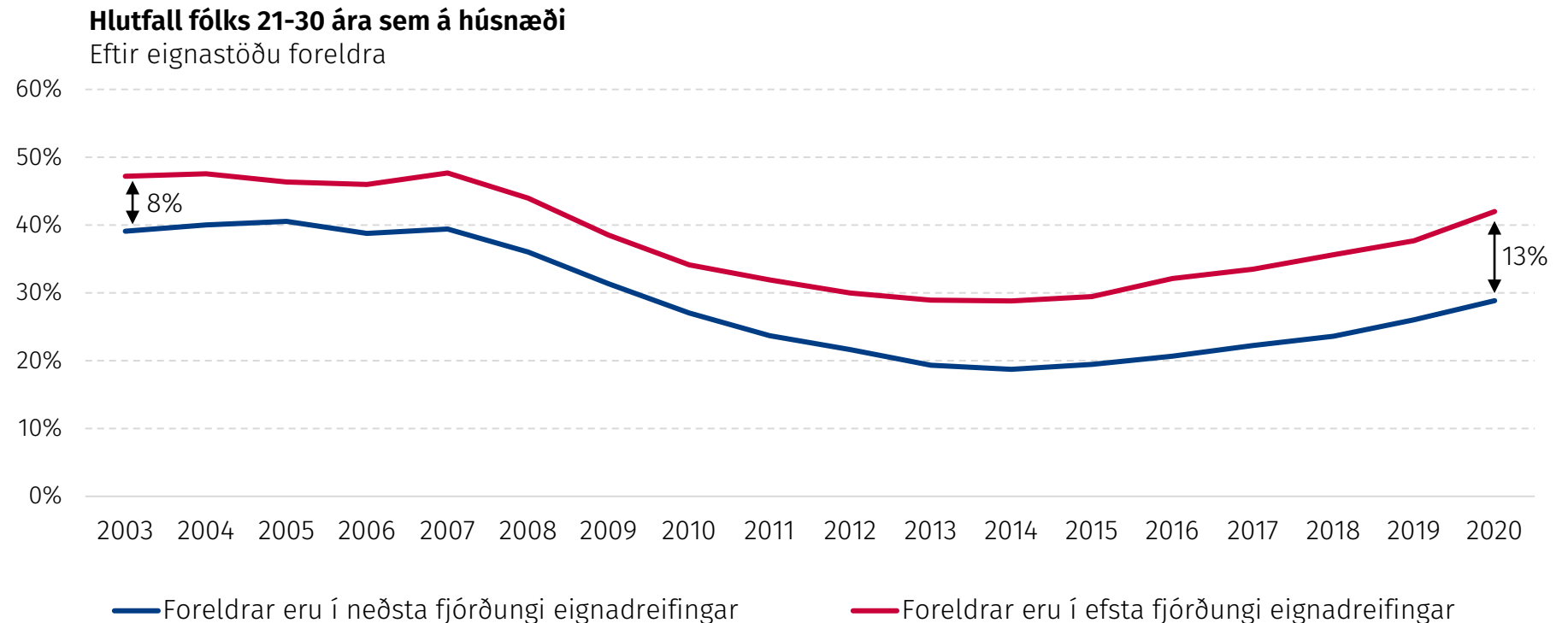
Nýbyggðum íbúðum fjölgar einnig

Mikil aukning hefur orðið í íbúðaframkvæmdum. Talið að nýjum íbúðum fjölgi frá 2023 – en fækki ekki eins og áður var óttast. Uppbygging er nú líklega nálægt þörf.



Fleira ungt fólk á húsnæði

Möguleikar ungs fólks á því að eiga húsnæði hafa þó jafnt og þétt orðið háðari eignastöðu foreldra þeirra. Húsnæðiseign ungs fólks er enn minni en fyrir hrún.

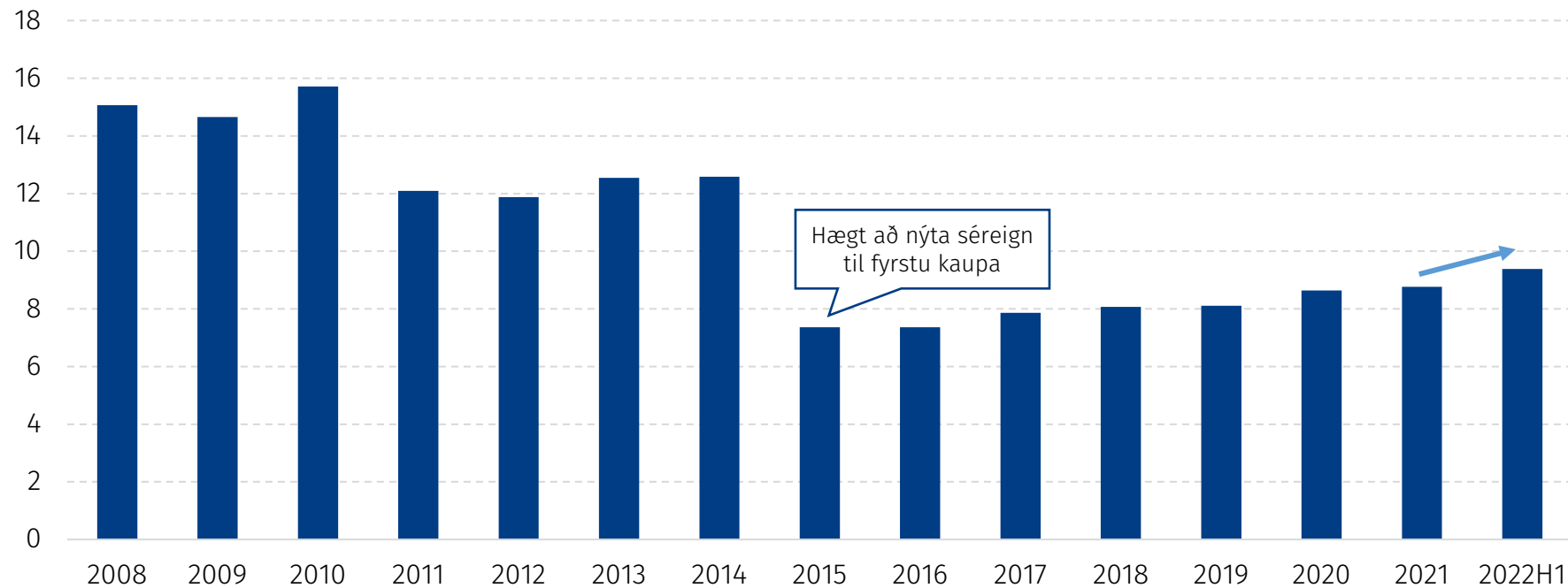




Tekur þó lengri tíma að safna fyrir íbúð

Sá tími sem tekur að safna fyrir íbúð hefur lengst undanfarin ár - en er styttri en eftir hrun.

Fjöldi ára fyrir meðaleinstakling að safna fyrir íbúð m.v. tiltekna forsendur*



*Miðað við að 10% af ráðstöfunartekjum fari í húsnæðissparnað. Meðaltekjur 25-29 ára fólks sem hefur einhverjar tekjur. Meðalverð íbúða í fyrstu kaupum hverju sinni.