

SEÐLABANKI ÍSLANDS

# Húsnæðismarkaður

## Breytingar á lánþegaskilyrðum



Fjármálastöðugleikanefnd

Kynning 15. júní, 2022

# Vísbendingar um vaxandi áhættu á íbúðamarkaði

Ójafnvægi á íbúðarmarkaði enn mikið

Misvægi verðs og ákvarðandi þátta aukist

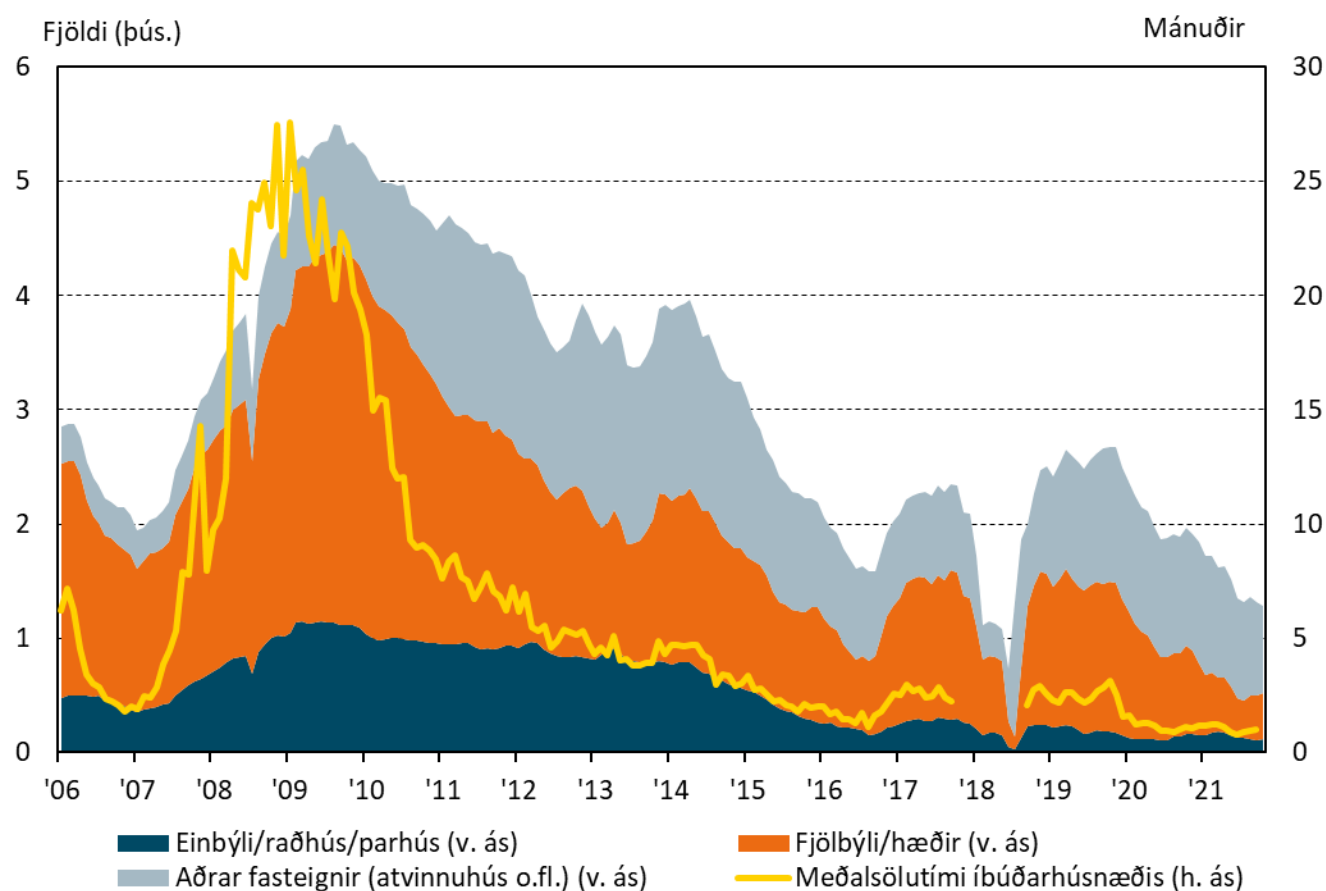
Dregur úr framboði nýbygginga á þessu ári

Fyrstu kaupendur fyrirferðamiklir á markaði

# Ójafnvægi á íbúðamarkaði enn mikið

- Meðalsölutími húsnæðis mjög stuttur
- Verð hefur haldið áfram að hækka mikið
- Veltan helst í og við langtímameðaltal

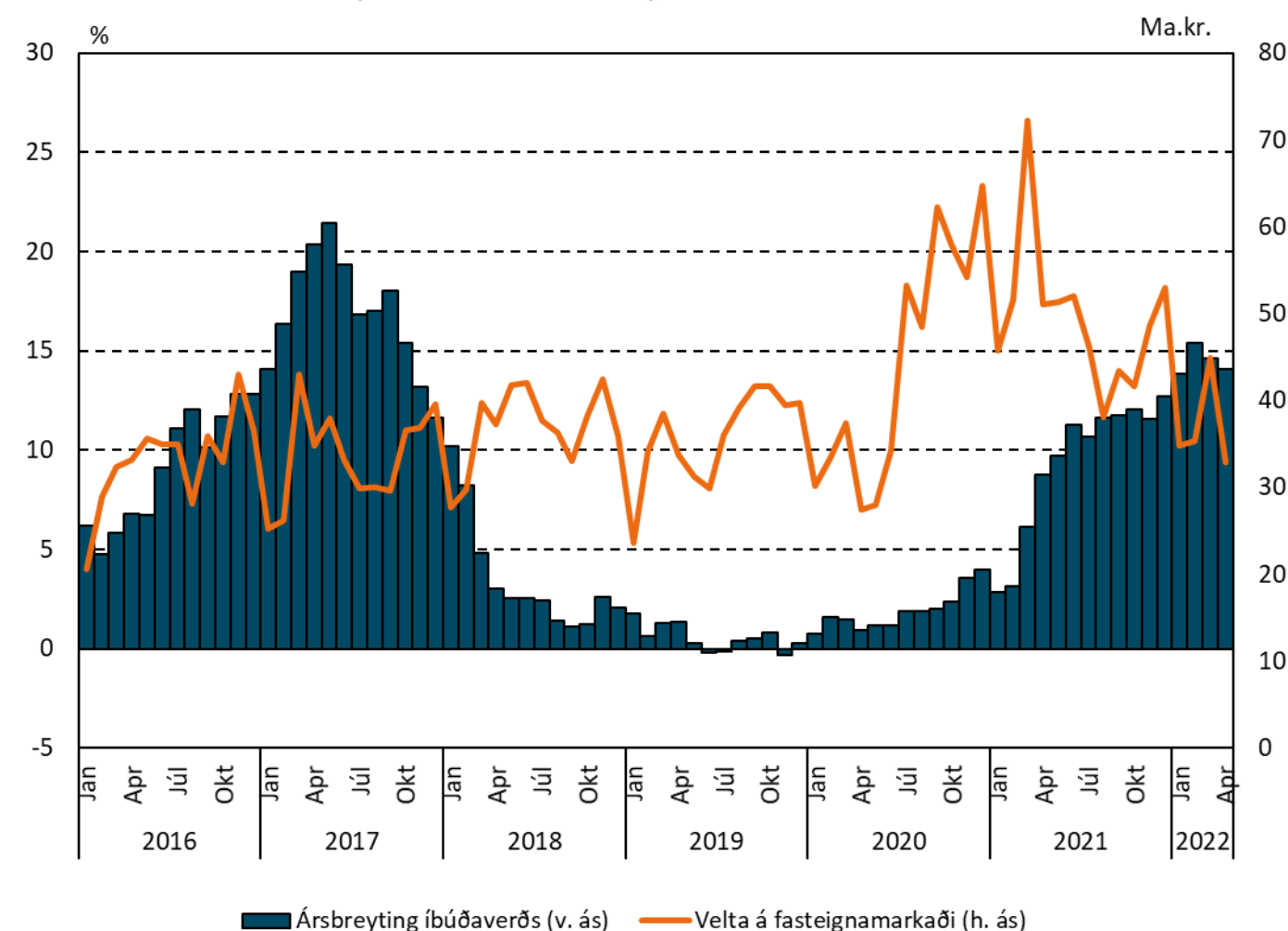
Auglýstar fasteignir á höfuðborgarsvæðinu og meðalsölutími birgða



Mánaðarlegt meðaltal auglýsinga á fasteignavef mbl.is. Komið er í veg fyrir margtalningu sömu eignar með því að nota fastanúmer. Mánaðarleg árstíðarleiðrétt velta er skv. þinglýsingu á kaupsamningi eignar m.v. kaupdag. Meðalsölutími birgða er sá tími (mánuðir) sem tekur að selja eignir sem auglýstar eru til sölu miðað við veltu viðkomandi mánaðar. Frá maí 2018 til mars 2019 var villa í gögnum og því er meðalsölutími ekki reiknaður fyrir það tímabil.

Heimildir: Fasteignavefur Morgunblaðsins, Þjóðskrá Íslands.

Raunvirði íbúða og velta á höfuðborgarsvæðinu<sup>1</sup>



1. Velta á fasteignamarkaði á föstu verðlagi í desember 2020.

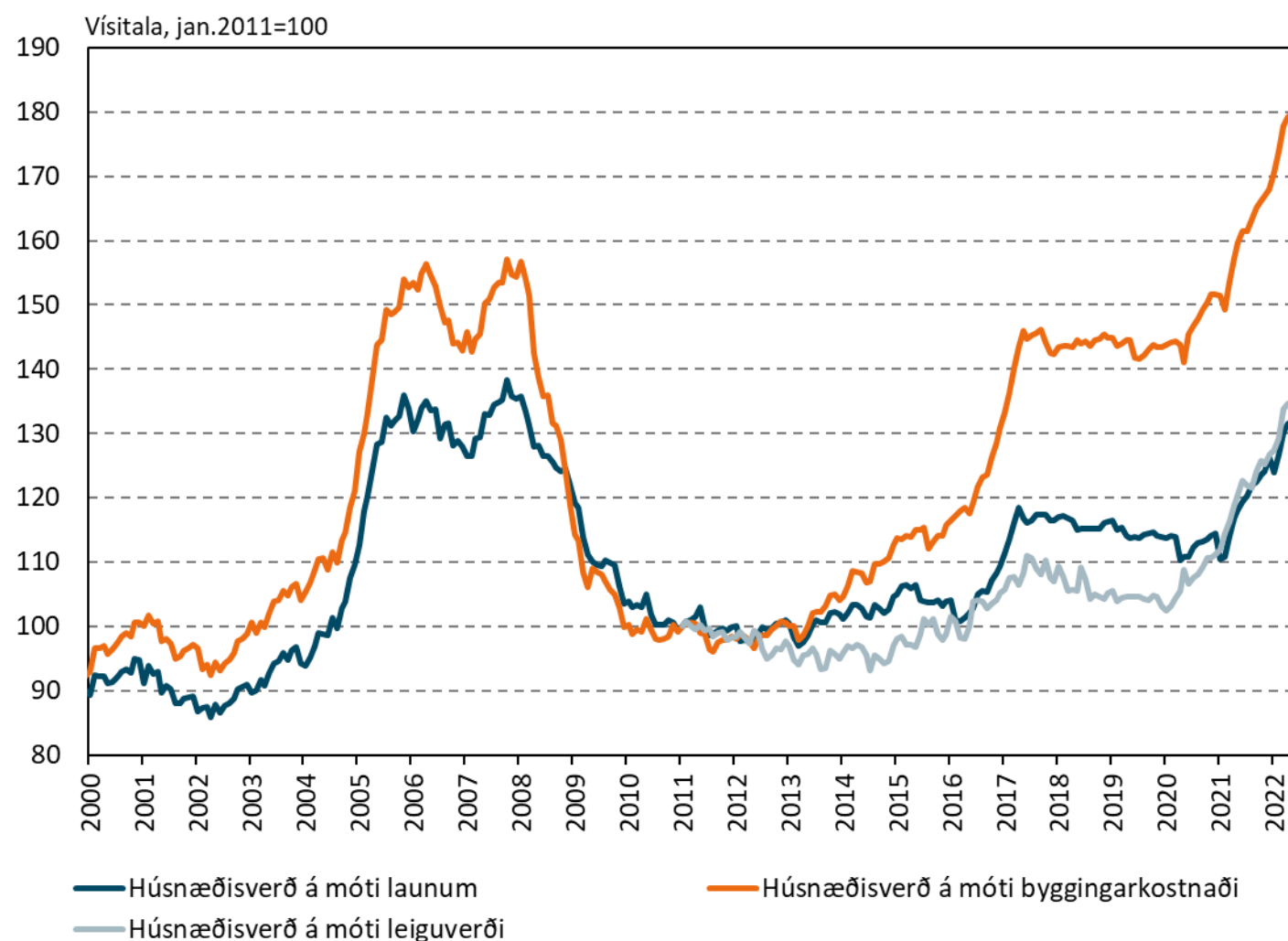
Heimildir: Hagstofa Íslands, Þjóðskrá Íslands, Seðlabanki Íslands.



# Misvægi verðs og ákvarðandi þátta aukist

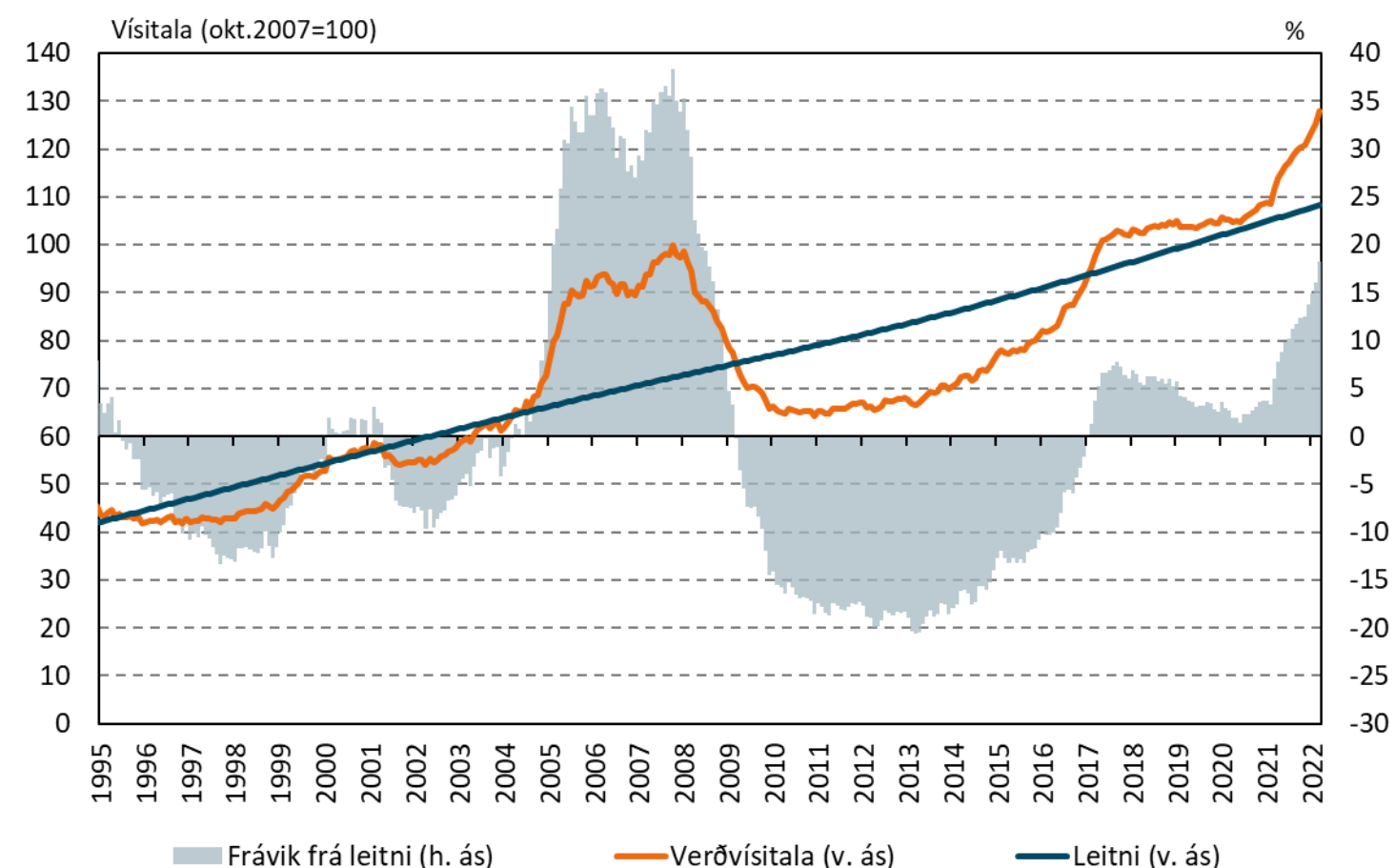
- Auknar líkur á stöðnun raunverðs húsnæðis eða leiðréttingu þess
- Húsnæðisverð er liðlega 20% umfram langtímaleitni

Húsnæðisverð á höfuðborgarsvæðinu og ákvarðandi þættir



Heimildir: Hagstofa Íslands, Þjóðskrá Íslands.

Frávik fasteignaverðs á höfuðborgarsvæðinu frá langtímaleitni<sup>1</sup>

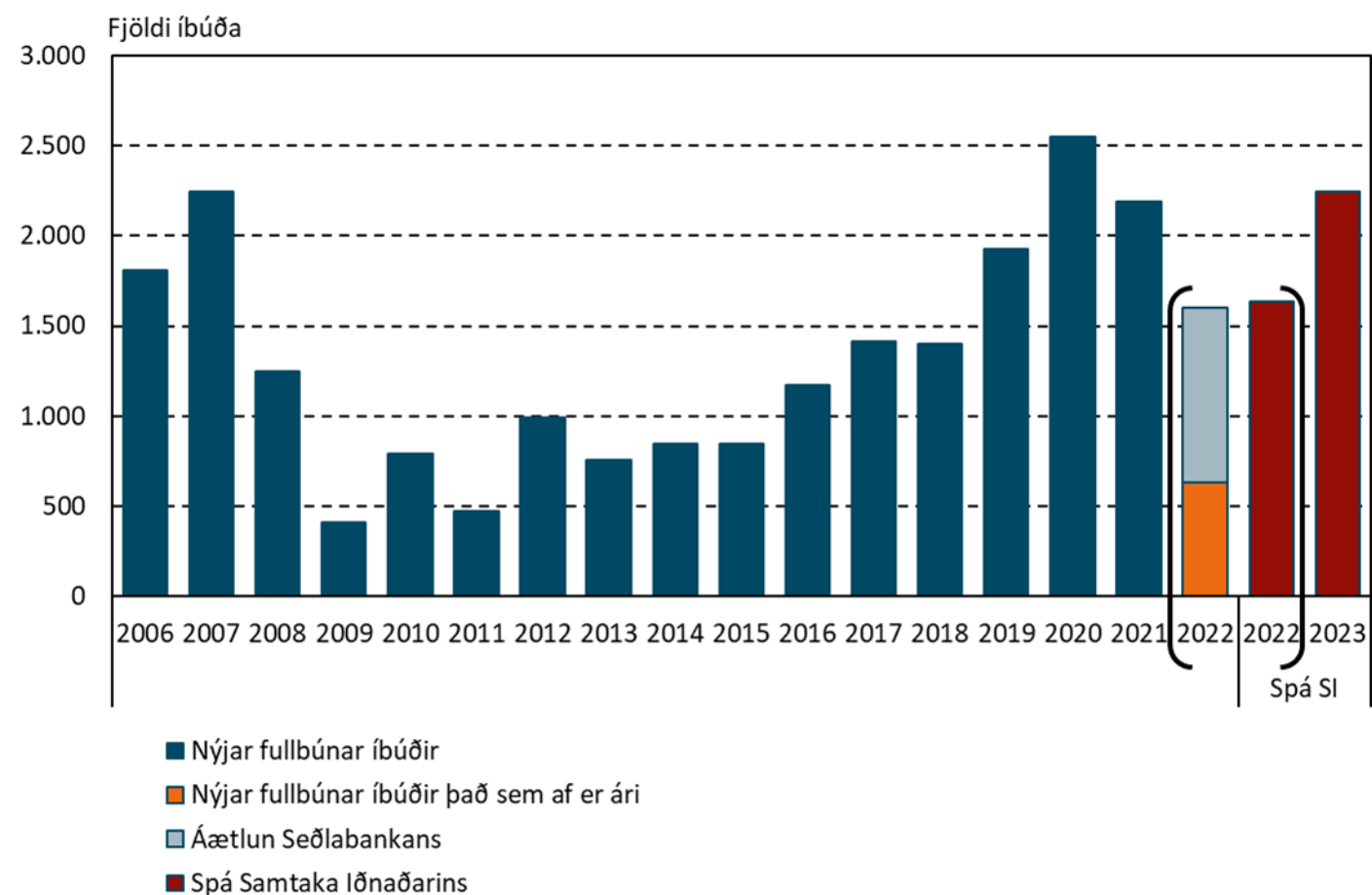


1. Verðvísitala sérþýlis á höfuðborgarsvæðisínu, raunvirt með vísitölu neysluverðs. Leitni er fundin með Hodrick-PreScott síu með sléttunarstíkan 32.400.000, í samræmivið Ravn, M.O. og Uhlig, H. (2002). Notes on adjusting the Hodrick-PreScott filter for the frequency of observations. Review of Economics and Statistics. Heimildir: Hagstofa Íslands, Þjóðskrá Íslands.

# Dregur úr framboði nýbygginga á þessu ári

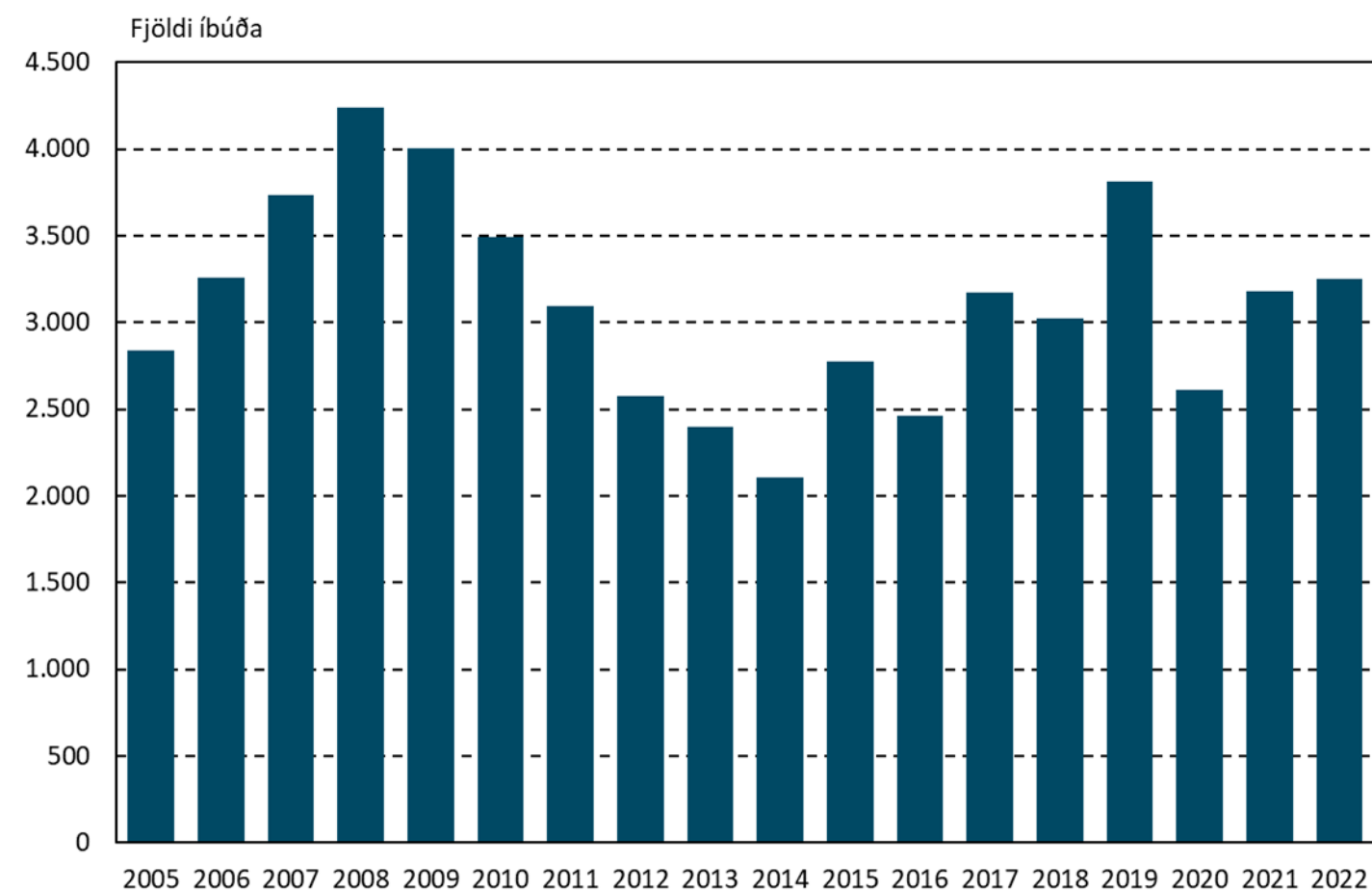
- Útlit fyrir minna framboð í ár af nýbyggingum
- Spár gera ráð fyrir að horfur batni á næsta ári

Nýjar fullbúnar íbúðir á höfuðborgarsvæðinu<sup>1</sup>



1. Fullbúnar íbúðir eru taldar sem íbúðir á matsstigi 7 og 8. Fjöldi fyrir árið 2022 í heild er metinn út frá fjölda íbúða sem lokið var að byggja fyrir lok maí.  
Heimildir: Þjóðskrá Íslands, Seðlabanki Íslands.

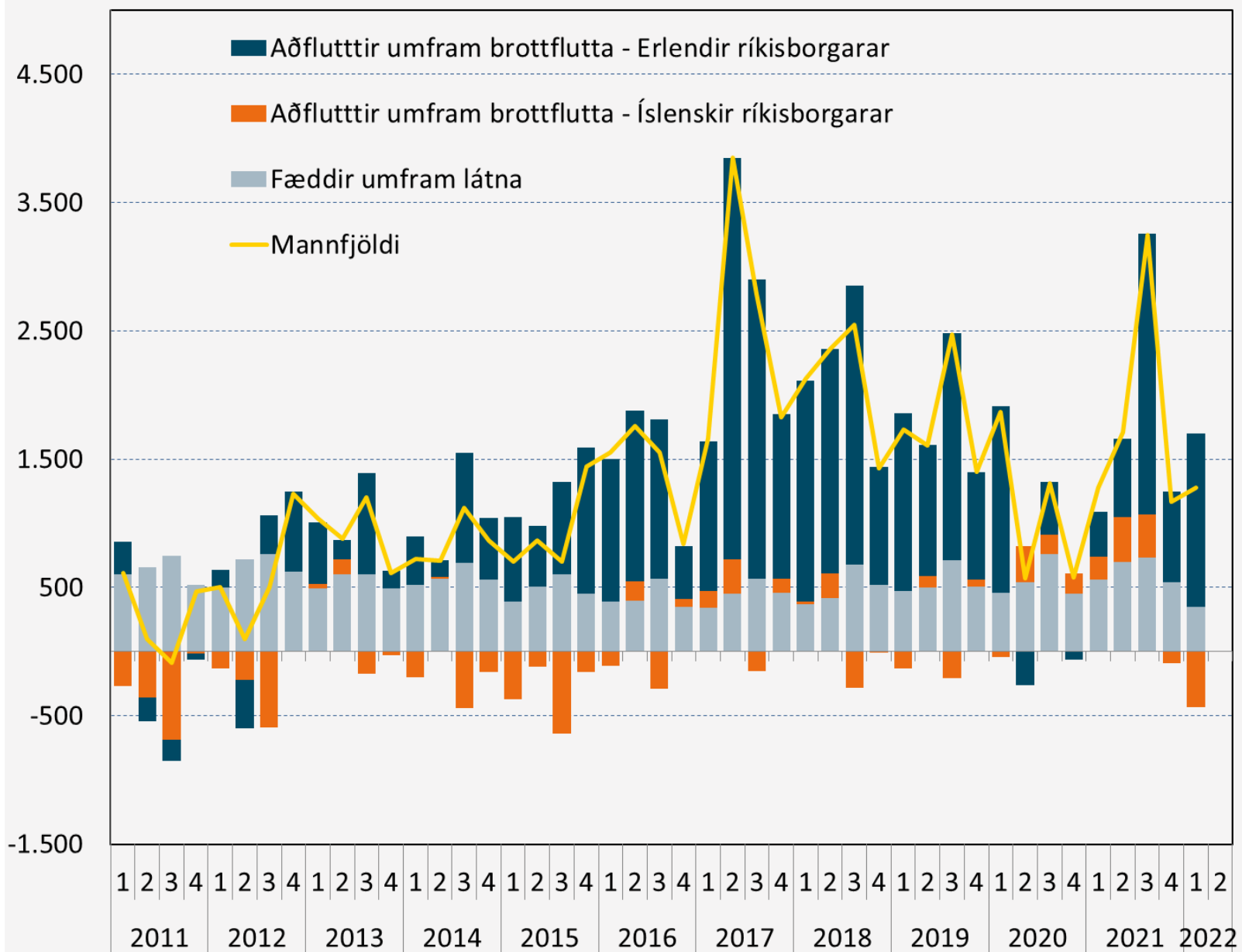
Ófullbúnar íbúðir á höfuðborgarsvæðinu<sup>1</sup>



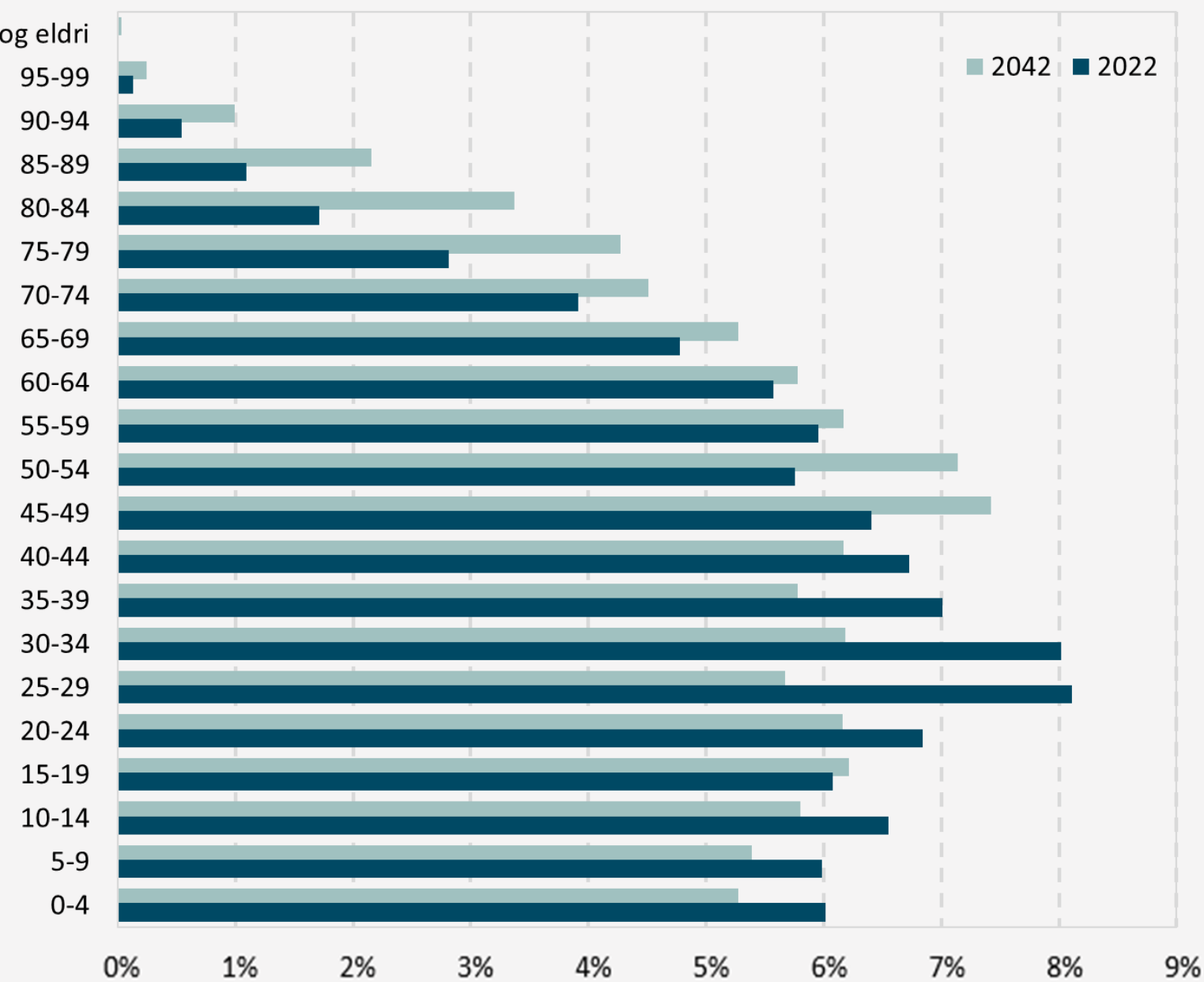
1. Fjöldi í lok árs. Fjöldi árið 2022 miðast við lok maí.  
Heimild: Þjóðskrá Íslands.

# Fyrstu kaupendur fyrirferðamiklir á markaði

Mannfjöldi



100 ára og eldri





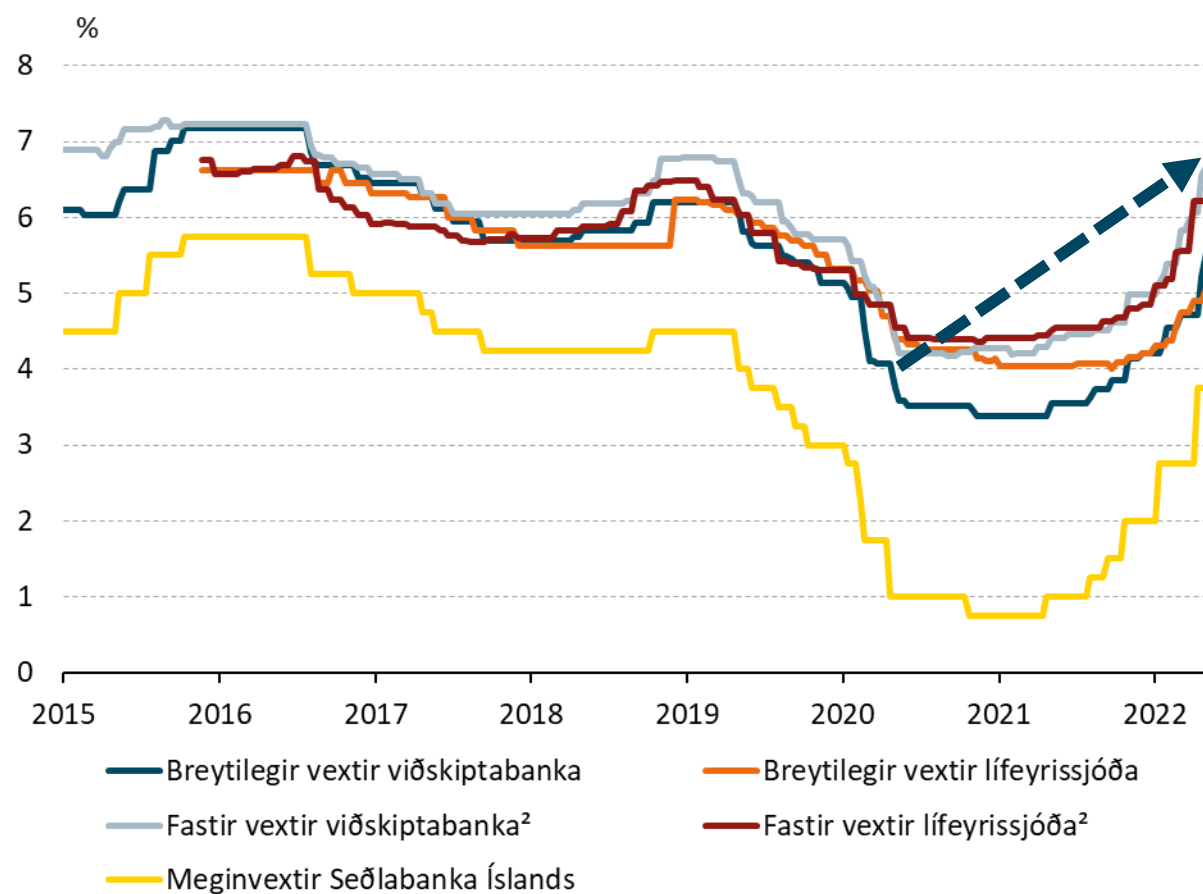
# Breytingar á lánþegaskilyrðum

# Þróun auglýstra vaxta á fasteignalánnum

- Óverðtryggðir vextir hækkað verulega síðustu mánuði
- Verðtryggðir vextir leitað niður á sama tíma

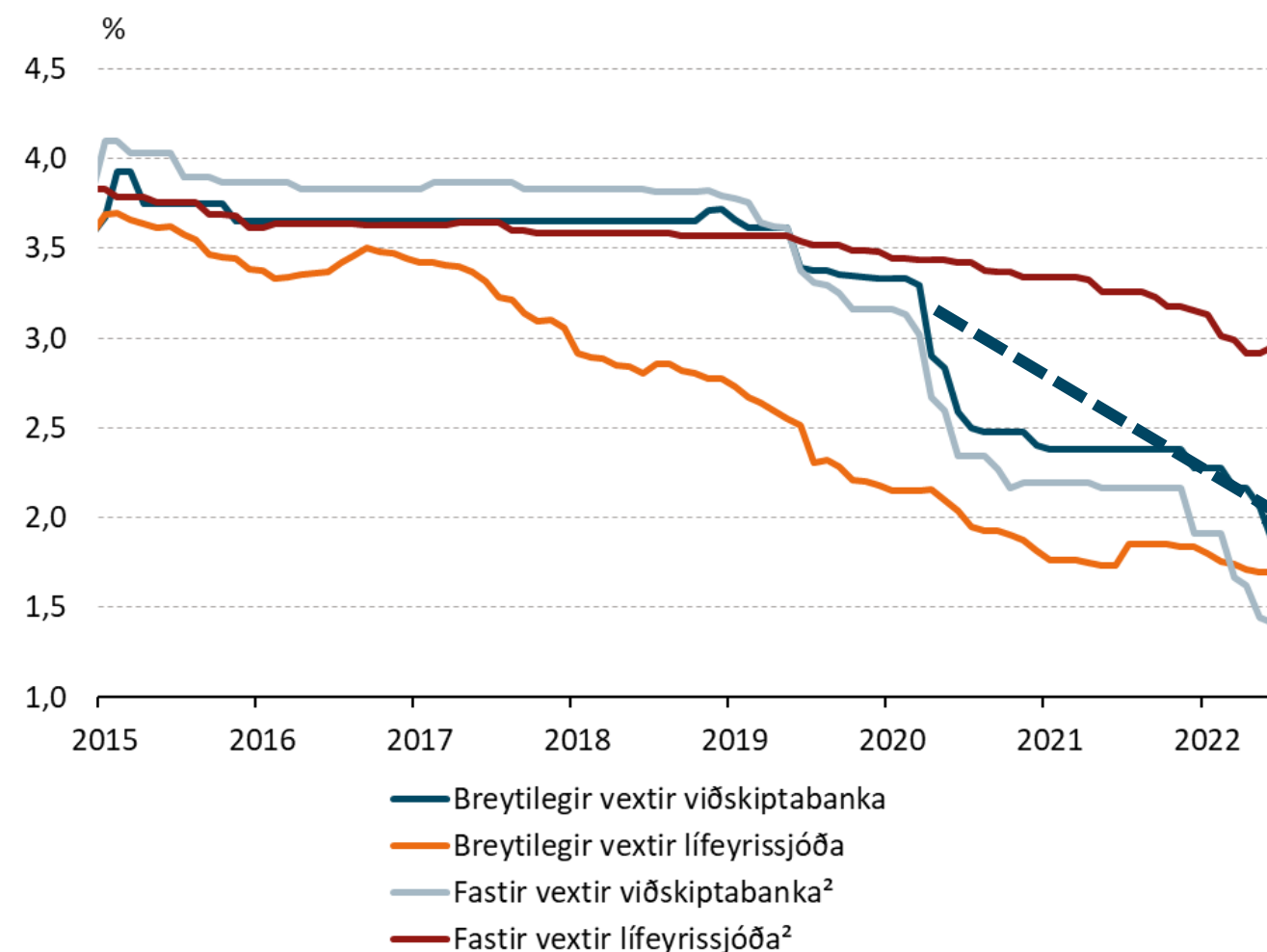
Meginvextir Seðlabankans og vextir óverðtryggðra íbúðalána<sup>1</sup>

1. janúar 2015 - 1. júní 2022



Vextir verðtryggðra íbúðalána<sup>1</sup>

Janúar 2015 - júní 2022



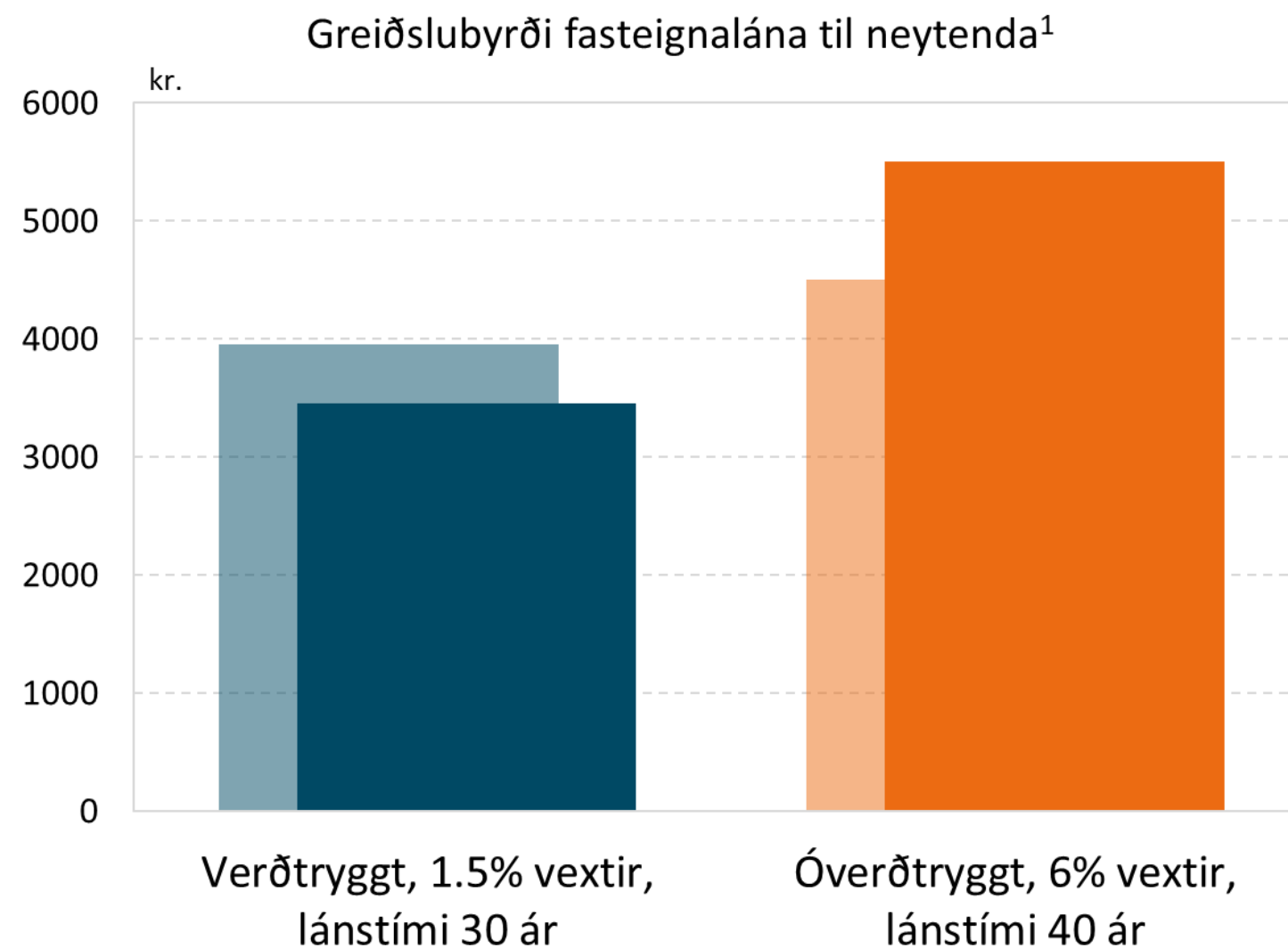
1. Einfalt meðaltal lægstu vaxta. 2. Vextir fastir frá 5 árum og allt upp í allan lánstímann.

Heimildir: Almenni Lsj., Arion banki, Festa Lsj., Frjálsi Lsj., Gildi Lsj., Íslandsbanki, Landsbankinn, Lífsverk, Lsj. verslunarmanna, LSR, Söfnunarsjóður lífeyrisréttinda, Seðlabanki Íslands.



# Lágir vextir verðtryggðra lána

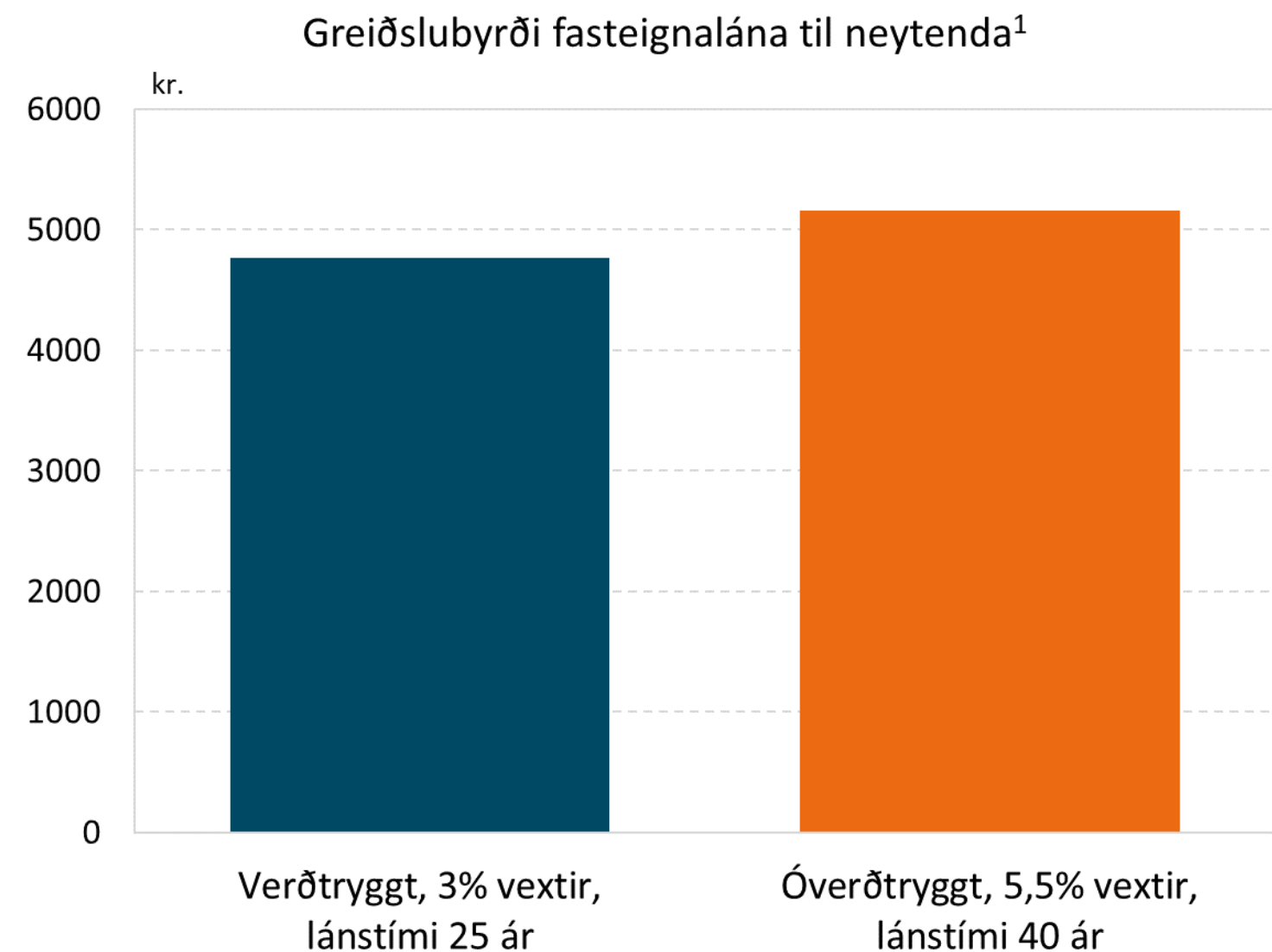
- Óvenjulágir verðtryggðir vextir skapa hvata til ósjálfbærrar skuldsetningar
- Kjör sem munu ólíklega halda til lengri tíma
- Aukin skuldsetning heimila samhliða miklum verðhækkunum á húsnæðismarkaði getur aukið á kerfisáhættu



1. Greiðslubyrði á hverja milljón m.v. jafngreiðslulán. Skuggasúlur sýna greiðslubyrði m.v. 2,5% verðtryggða vexti annars vegar og 4,5% óverðtryggða vexti hins vegar, sem er nálægt þeirri stöðu sem uppi var þegar reglur um hámark greiðslubyrði voru settar í lok september 2021.  
 Heimild: Seðlabanki Íslands

# Lágmarksviðmið um vexti bætt inn í reglur og viðmiðunarlánstími vtr. lána lækkaður

- Vaxtaviðmið við útreikning á greiðslubyrði í reglum um hámark greiðslubyrðar:
  - Samningsvextir
  - Þó að lágmarki 3% fyrir verðtryggð lán og 5,5% fyrir óverðtryggð lán
- Myndar vaxtagólf þegar vextir mismunandi lánaforma eru mjög lágir
- Hámarkslánstími lækkaður í 25 ár fyrir verðtryggð lán við útreikning á greiðslubyrði í reglum um hámark greiðslubyrðar

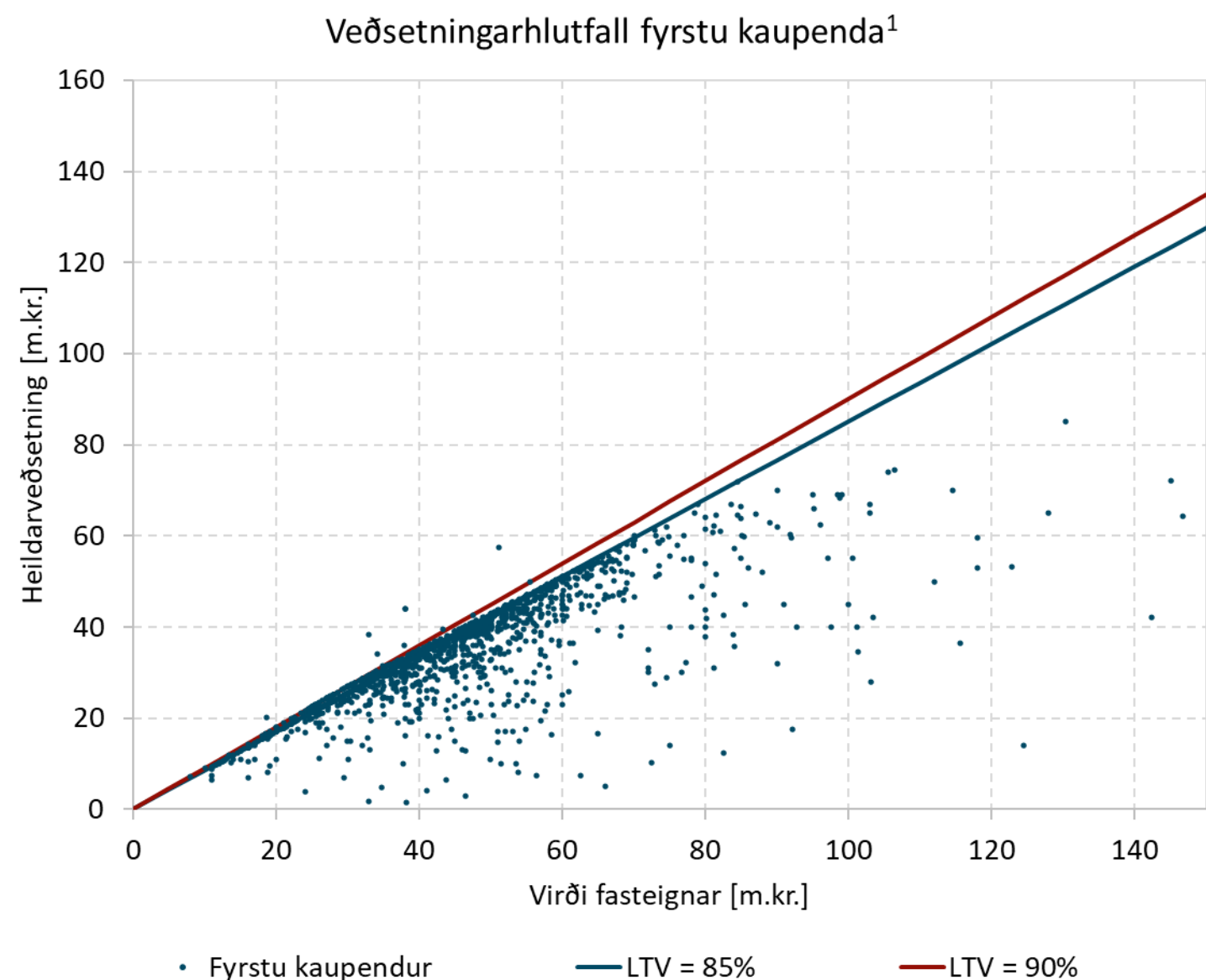


1. Greiðslubyrði á hverja milljón m.v. jafngreiðslulán.

Heimild: Seðlabanki Íslands

# Lækkun hámarks veðsetningar fyrstu kaupenda

- Við núverandi aðstæður á fasteignamarkaði er 90% veðsetning mjög áhættusöm
- Nauðsynlegt að tryggja viðnámsþrótt fyrstu kaupenda
- Samræmi við framkvæmd á markaði



1. Byggir á gögnum frá KMB, HMS og níu stærstu lífeyrissjóðum. Lán veitt á tímabilinu september 2021 til og með apríl 2022

Heimild: Seðlabanki Íslands