

Mánaðarskýrsla hagdeildar HMS fyrir september 2022

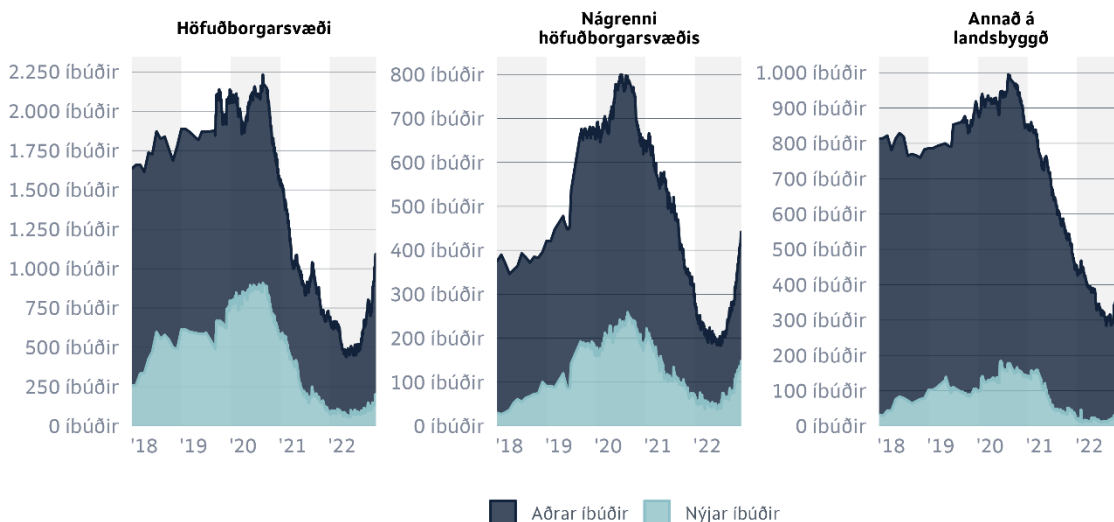
- Um 53,4% íbúða á höfuðborgarsvæðinu seldust yfir ásettu verði í júlí samanborið við 62,2% í júní og 65% þegar mest lét í maí
- Sérstaklega hefur dregið úr því að íbúðir seljist meira en 5% yfir ásettu verði og sér í lagi meðal íbúða í fjölbýli á höfuðborgarsvæðinu en í júlí seldust 14,8% íbúða þeirra svo mikið yfir ásettu verði á meðan hlutfallið var hæst 35,2% í apríl.
- Meðalsölutími íbúða á höfuðborgarsvæðinu styttist aftur á milli mánaða í júlí frá fyrri mánuði úr 42,3 í 40,1 dag. Þessi þróun fer gegn öðrum mælikvörðum um ástand á fasteignamarkaði en varast ber að lesa of mikið í það þegar kaupsamningum hefur fækkað svo mikið.
- Stýrivextir voru hækkaðir um 0,75 prósentustig í lok júní og standa nú í 5,5%. Bankarnir hafa brugðist við með því að hækka breytilega vexti á óverðtrygðum íbúðalánnum einnig um 0,75 prósentustig og eru þeir nú frá 7,4% hjá Íslandsbanka, 7,0% hjá Landsbankanum og 7,34% hjá Arion banka.

Frekari merki kólnunar á fasteignamarkaði

Í síðustu mánaðarskýrslu var fjallað um að fasteignamarkaðurinn sýndi fyrstu merki þess að hert peningastefna Seðlabankans væri farin að hafa áhrif á hann. Nú eru slík merki orðin skýrari en viðsnúningurinn hélt áfram í júní.

Íbúðum til sölu hefur fjölgað hratt að undanförunu. Á höfuðborgarsvæðinu eru nú 1.067 íbúðir til sölu en í lok júlí voru þær 700 talsins þannig að um er að ræða 52% aukningu. Þegar minnst var í byrjun febrúar sl. voru þær aðeins 437.

Fjöldi auglýstra eigna

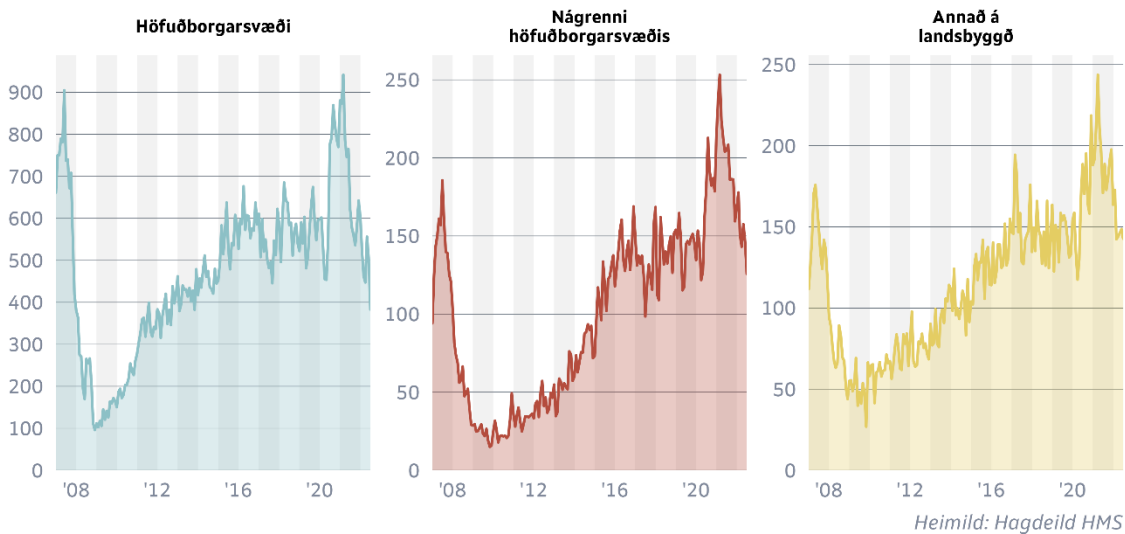


Heimild: Fasteignir.is og hagdeild HMS

Kaupsamningum um íbúðarhúsnæði fækkaði nokkuð á milli mánaða, sérstaklega á höfuðborgarsvæðinu þar sem útgefnir kaupsamningar voru aðeins 378 talsins í júlí. Eins og sjá má á myndinni hér að neðan hefur fjöldi kaupsamninga í einum mánuði ekki verið jafn lítill síðan 2013, en þó verður að setja þann fyrirvara að um bráðabirgðatölur er að ræða.

Árstíðaleiðréttur fjöldi útgefinna kaupsamninga á mánuði

jan. 2007 - júl. 2022



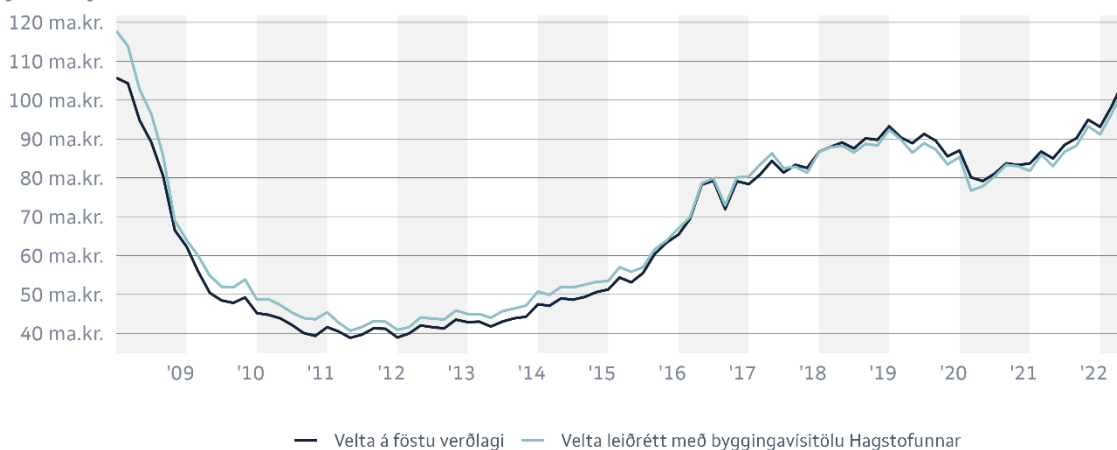
Mestu umsvif á byggingarmarkaði frá 2008

Umsvif á byggingarmarkaði virðast vera í hæstu hæðum um þessar mundir. Velta á byggingarmarkaði ekki verið jafn mikil eins og á síðasta veltutímabili, maí-júní, frá því að mælingar hófust í upphafi árs 2008 ef miðað er við árstíðaleiðréttar tölur á föstu verðlag eða 77,5 ma.kr. Aðrir mælikvarðar gefa einnig til kynna mikil umsvif. Um 15.760 voru starfandi í byggingariðnaði í júlí miðað við árstíðaleiðréttar tölur sem er litlu minna en í júní þegar fjöldinn var um 15.800. Fyrir utan júní hafa ekki fleiri verið starfandi í greininni síðan á haustmánuðum árið 2008. Þá eru mikill fjöldi nýskráðra fyrirtækja í byggingarstarfsemi og mannvirkjagerð og fjöldi gjaldþrota hafa ekki verið lægri frá upphafi mælinga í ársbyrjun 2008.

Velta í byggingaiðnaði

Árstíðaleiðrétt velta á föstu verðlagi - 2 mánaða veltutímabil (ma. kr.)

jan.'08-jún.'22



Heimild: Hagdeild HMS og Hagstofa Íslands
*Atvinnugreinaflokkar 41 og 43

Mánaðarskýrsluna í heild sinni má nálgast [hér](#):

https://hms-web.cdn.prismic.io/hms-web/b6b7724a-47dc-4b2c-86f9-6dec022e59d8_HMS_M%C3%A1na%C3%B0arsk%C3%BDrsla_september2022.pdf

Nánari upplýsingar veitir Kári S Friðriksson, hagfræðingur HMS, í síma 693 5934