



Íbúðaverð hækkaði í febrúar, en horfur næstu mánaða óljósar

Íbúðaverð á höfuðborgarsvæðinu hækkaði um 0,5% milli mánaða í febrúar. Gögn benda til þess að framboð nýrra íbúða sé talsvert um þessar mundir en útbreiðsla COVID-19 gæti dregið úr viðskiptum á allra næstu mánuðum, þó staðan sé afar óljós.

Í febrúar hækkaði íbúðaverð á höfuðborgarsvæðinu um 0,5% milli mánaða. Verð á fjölbýli hækkaði um 0,5% og verð á sérþýli um 0,7%. Hækkunin er mjög áþekkt því sem mældist milli mánaða í janúar.

12 mánaða hækkun ekki meiri síðan í mars 2019

12 mánaða hækkun íbúðaverðs er þó talsvert meiri nú en í janúar, eða 4,1% og hefur ekki verið hærri síðan í mars í fyrra. Til samanburðar mældist tólf mánaða hækkun 2,5% í janúar. Munurinn skýrist á talsvert mikilli lækkun milli mánaða í febrúar á síðasta ári.

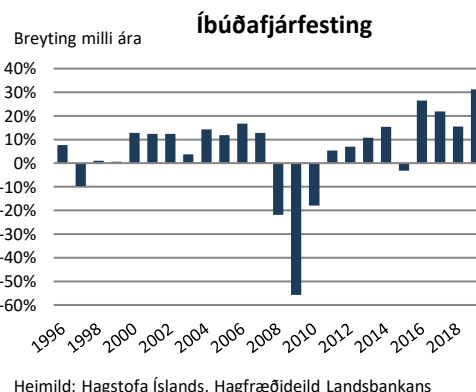
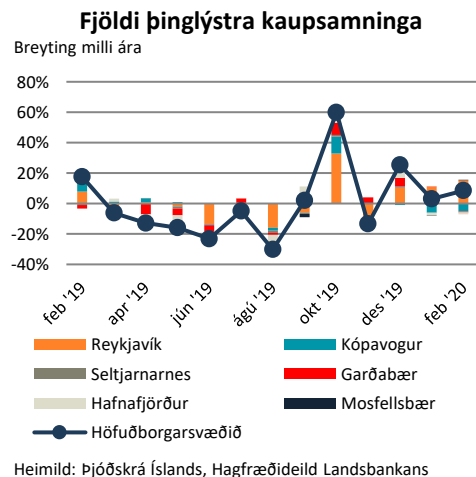
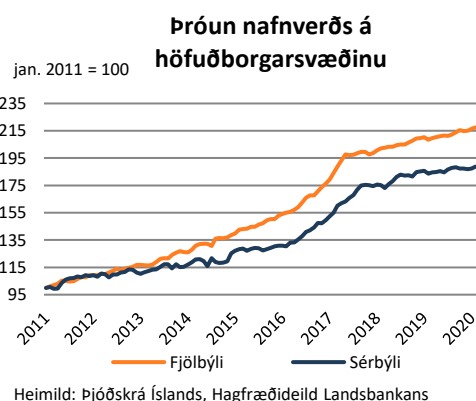
Árshækkun vísitölu neysluverðs án húsnæðis mældist 2,4% í febrúar og hefur raunverð íbúða því hækkað um 1,7% horft 12 mánuði aftur í tímann sem er einnig mesta hækkun á þann mælikvarða síðan í mars á síðasta ári.

Mikil aukning á viðskiptum í Reykjavík

Þinglýstir kaupsamningar um íbúðarhúsnæði voru 587 talsins í febrúar eða 9% fleiri en í febrúar fyrir ári síðan og kemur aukningin aðallega til vegna fleiri viðskipta í Reykjavík. Þar var 29% fleiri kaupsamningum þinglýst í febrúar í ár samanborið við febrúar í fyrra. Í öllum öðrum sveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins, að frátöldum Mosfellsbæ, var færri kaupsamningum þinglýst samanborið við stöðuna fyrir ári síðan.

Íbúðafjárfesting í hæstu hæðum

Vísbendingar eru um að framboð nýrra íbúða sé meira nú en nokkru sinni fyrr. Í fyrra jókst íbúðafjárfesting um 31% milli ára samkvæmt nýlega birtum þjóðhagsreikningum Hagstofu Íslands, sem er mun meiri vöxtur en hefur sést á síðustu árum.





Samkvæmt gögnum Tjódskrár bættust 3.299 nýjar íbúðir við húsnæðisstofn¹ landsins í fyrra sem er einnig mjög mikil aukning, eða sú mesta sem hefur sést á stöku ári síðan 2008 þegar 3.683 íbúðir bættust við húsnæðisstofn landsins.

Nýjar íbúðir á höfuðborgarsvæðinu ekki fleiri síðan 2006

Sé litið til einstakra landssvæða má sjá að hlutfallslega varð fjölgun íbúða mest á Suðurlandi þar sem 475 nýjar íbúðir bættust við húsnæðisstofn svæðisins í fyrra og jókst hann um 4% við það. Í fjölda talið var aukningin þó mest á höfuðborgarsvæðinu þar sem 2.097 nýjar íbúðir bættust við svæðið sem er mesta aukning sem hefur sést síðan árið 2006 þegar 2.383 nýjar íbúðir bættust við húsnæðisstofninn.

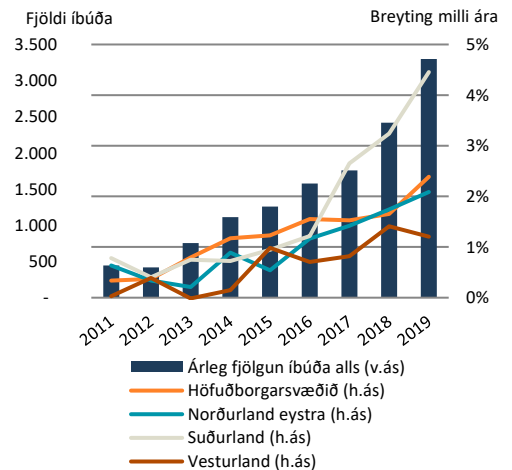
Þetta er vísbending um það að framboð nýbygginga sé talsvert og raunar ekki verið meira í áraraðir. Í þessu samhengi er þó vert að nefna að nýbyggingar² voru einungis 17% af öllum seldum íbúðum í fjölbýli í fyrra á höfuðborgarsvæðinu og var hlutfallið óbreytt frá fyrra ári, þrátt fyrir umtalsverða aukningu í nýjum íbúðum á markaði samkvæmt þeim tölum sem hér hafa verið raktar. Stóraukið framboð án þess að kaupum fjölgi er vísbending um að eftirspurn kunní að vera ofmetin.

Misvísandi upplýsingar um íbúðauppbyggingu

Það er mikilvægt að hafa þó í huga að gögn um framboð íbúðarhúsnæðis virðast vera misvísandi. Samkvæmt upplýsingum um veltu í byggingariðnaði út frá virðisaukaskattsskýrslum má sjá mun hægari vöxt í greininni, sem er á skjön við gögn um íbúðafjárfestingu.

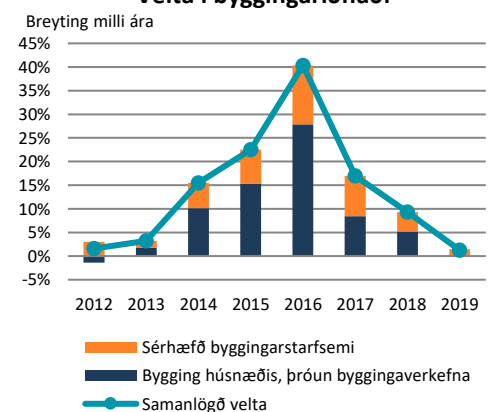
Í fyrra jókst veltan lítið sem ekkert í þeim atvinnugreinum sem tengjast uppbyggingu íbúðarhúsnæðis.³ Velta í sérhæfðri byggingarstarfsemi dróst saman um 0,2% og velta í þróun byggingarverkefna jókst einungis um 1,4%. Samanlagt jókst velta í þessum greinum byggingariðnaðar einungis um 1,3% sem er minnsti vöxtur sem hefur sést í áraraðir og sterk vísbending um að verulega hægi á í byggingariðnaði, þvert á

Vöxtur húsnæðisstofns



Myndin sýnir hlutfallslegan vöxt húsnæðisstofns meðal þeirra landssvæða sem eru með flestar íbúðir. Til húsnæðisstofns teljast allar íbúðir sem eru komnar á matsstig fjögur eða hærra. Heimild: Tjódskrár Íslands, Hagfræðideild Landsbankans

Velta í byggingariðnaði



Velta eftir uppgjörstímabilum raunvirt með VNV án húsnæðis
Heimild: Hagstofa Íslands, Hagfræðideild Landsbankans

¹ Taldar eru íbúðir sem komnar eru á matsstig fjögur eða hærra.

² Íbúð sem er byggð á yfirstandandi ári eða síðustu tveimur árum þar á undan telst vera ný. Gögn voru sótt úr Verðsjá Tjódskrár Íslands í janúar 2020.

³ Velta í flokki 43, sem nær til sérhæfðari starfsemi við mannvirkjagerð, svo sem vinnu við pípulagnir og annað sem nauðsynlegt er til þess að mannvirki þjóni tilgangi sínum, og flokki 41 sem tekur til alls frá þróunarvinnu arkitekta og verkfræðinga til smíði á sjálfu húsnæðinu.



aðra opinbera tölfræði um uppbyggingu íbúðarhúsnæðis.

Gögn um atvinnuleysi eftir atvinnugreinum sýnir einnig fram á versnandi stöðu greinarinnar, en í október í fyrra var hlutfall atvinnulausra 7,5% meðal þeirra sem starfa við uppbyggingu húsnæðis.

Hvað segja gögnin okkur?

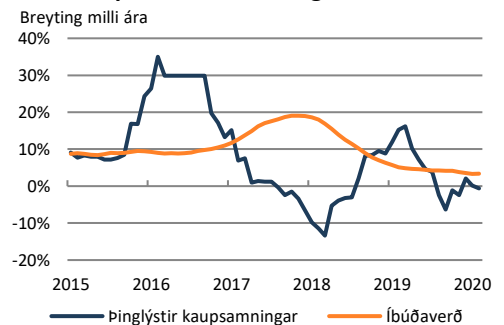
Það er óhætt að segja að mikil óvissa ríkir um stöðu íbúðamarkaðar um þessar mundir. Misvísandi gögn vekja upp spurningar. Mikið virðist vera byggt án þess að sala aukist. Er verulegt magn af nýjum íbúðum að streyma inn á markaðinn sem seljast illa, eða er um tímistöf í gögnum að ræða? Á meðan upplýsingar um framboð íbúðarhúsnæðis eru óljósar verður erfitt að meta stöðuna með óyggjandi hætti.

Horfur næstu mánuði

Það er þó ekki bara framboðið sem er óljóst heldur eftirspurnin einnig, og hefur sú óvissa aukist í kjölfar útbreiðslu COVID-19 faraldursins. Sú staða gæti komið upp að fólk fresti því að fara á opið hús eða skoða eignir innan um margt annað fólk, í ljósi samkomubanns. Þetta gæti haft þær afleiðingar í för með sér að viðskipti með íbúðarhúsnæði verði færri um stundarsakir, en líkt og þróunin á síðasta ári [gaf til kynna](#) virtust sveiflur í fjölda íbúðaviðskipta hafa lítil áhrif á verðmyndun, enda eru ekki alltaf augljós tengsl milli verðþróunar á íbúðamarkaði og fjölda viðskipta.

Stærð eða umfang áhrifanna af þeim aðstæðum sem nú eru uppi í þjóðfélaginu eru mjög óljós á þessari stundu, en húsnæðismarkaður gæti orðið fyrir áhrifum líkt og aðrir markaðir.

Þinglýstir kaupsamningar og verðþróun á höfuðborgarsvæðinu



12 mánaða hlaupandi meðaltal. Því tímabili þar sem verkföll hjá sýslumanninum á höfuðborgarsvæðinu olli óvenju miklum sveiflum í fjölda þinglýsinga sleppt.
Heimild: Þjóðskrár Íslands, Hagfræðideild Landsbankans

Innihald og form skjals þessa er unnið af starfsmönnum Hagfræðideildar Landsbankans hf. (hagfraeideild@landsbankinn.is) og byggist á aðgengilegum opinberum upplýsingum á þeim tíma sem greiningin var unnin. Mat á þeim upplýsingum endurspeglar skoðanir starfsmanna Hagfræðideildar Landsbankans á þeim degi þegar greiningin er dagsett, en þær geta breyst án fyrirvara.

Landsbankinn hf. og starfsfólk hans taka ekki ábyrgð á viðskiptum sem byggð eru á þeim upplýsingum og skoðunum sem hér eru settar fram, enda eru þær ekki veittar sem persónuleg ráðgjöf fyrir einstök viðskipti.

Bent skal á að Landsbankinn hf. getur á hverjum tíma haft beinna eða óbeinna hagsmuna að gæta, ýmist sjálfur, dótturfélög hans eða fyrir hönd viðskiptamanna, s.s. sem fjárfestir, lánardrottinn eða þjónustuaðili. Greiningar eru engu að síður unnar sjálfstætt af Hagfræðideild Landsbankans og innan Landsbankans eru í gildi reglur um aðskilnað starfssviða sem eru aðgengilegar á vef bankans.