



Íbúðaverð hækkar milli mánaða

Íbúðaverð á höfuðborgarsvæðinu hækkaði um 0,8% milli mánaða í maí og er um talsvert meiri hækkun að ræða en á síðustu mánuðum. Lægri vextir kunna að hafa ýtt undir eftirspurn eftir húsnæði.

Mesta hækkun milli mánaða síðan í nóvember 2018

Samkvæmt nýbirtum tölum Þjóðskrár Íslands hækkaði íbúðaverð á höfuðborgarsvæðinu að meðaltali um 0,8% milli apríl og maí. Verð á fjölbýli hækkaði um 0,9% en verð á sérþýli hækkaði um 0,6%. Þetta er mesta hækkun sem hefur mælst milli mánaða síðan í nóvember 2018 þegar íbúðaverð hækkaði um 1%. Vextir á íbúðalánnum hafa lækkað upp á síðkastið sem kann að hafa aukið svigrúm fólks til íbúðakaupa.

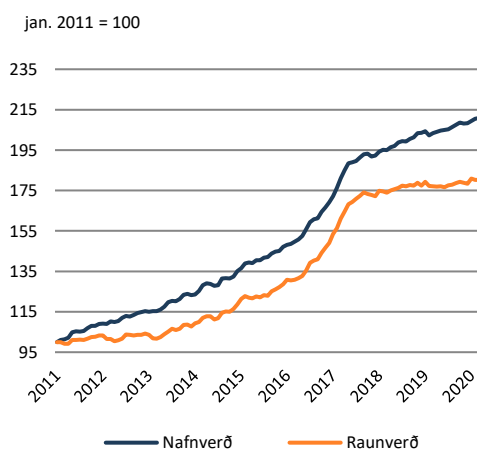
Litlar breytingar á raunverði

Raunverð íbúða helst nokkuð óbreytt milli mánaða þar sem verð annarra vara en húsnæðis hækkaði með svipuðu móti, eða um 0,9%, milli apríl og maí samkvæmt vísitölu neysluverðs. Sé litið til 12 mánaða breytingar á íbúðaverði hefur nafnverð nú hækkað um 3,8% og raunverð 1,2%. Breytingar á raunverði íbúða hafa verið afar hóflegar síðustu mánuði, sérstaklega ef litið er á samhengi þess við aðrar undirliggjandi stærðir sem stýra kaupgetu, svo sem kaupmátt launa. Vísitala launa [hækkaði talsvert milli mánaða í apríl](#) sem gerði það að verkum að 12 mánaða breyting kaupmáttar launa mældist 4,5%. Það er talsvert meiri hækkun en á raunverði íbúða sem hefur mælst undir 2% allt frá upphafi árs 2019.

Viðskipti færast í eðlilegra horf

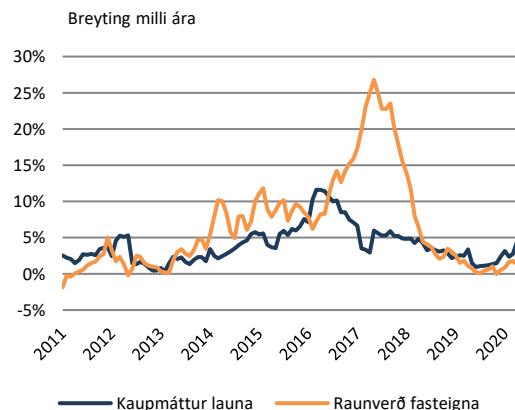
Lágir vextir og aukinn kaupmáttur eru þættir sem gætu hafa ýtt undir fasteignaviðskipti í maímánuði. Við greindum frá því fyrr í vikunni að þinglýstir kaupsamningar vegna íbúðarhúsnæðis voru [nokkuð fleiri í maí en í apríl](#) og því vísbendingar um að íbúðamarkaður sé hægt og rólega að komast í eðlilegt horf eftir samkomubann. Þó kaupsamningum hafi fjölgað milli mánaða, voru þeir engu að síður færri en í maí fyrir ári síðan í öllum sveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins nema í

Þróun íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu



Heimild: Þjóðskrár Íslands, Hagfræðideild Landsbankans

Raunverð og kaupmáttur launa

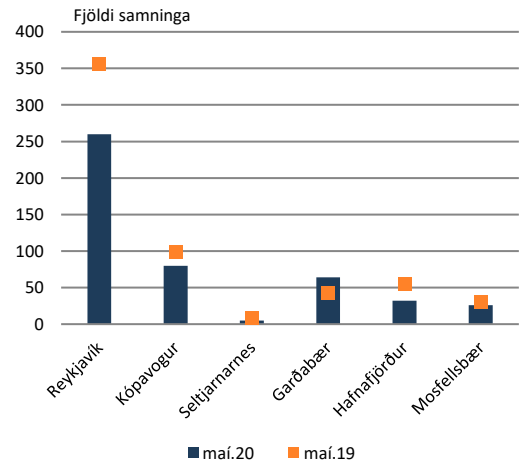


Nýjasta gildi fyrir kaupmátt launa er vegna apríl 2020. Nýjasta gildi um raunverð er vegna maí 2020. Heimild: Þjóðskrár Íslands, Hagstofa Íslands, Hagfræðideild Landsbankans



Garðabæ. Þar virðist viðskiptum fjölga nokkuð um þessar mundir, en aukning mældist milli ára bæði í apríl og maí. Búast hefði mátt við minni hreyfingu á fasteignamarkaði í kjölfar útbreiðslu Covid-19 þar sem almenn óvissa getur gert það að verkum að fólk vilji frekar halda að sér höndum, en hagfelld skilyrði til húsnæðisakaupa hafa eflaust hvatt marga sem voru í fasteignakaupahugleiðingum til viðskipta.

Þinglýstir kaupsamningar á höfuðborgarsvæðinu



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild Landsbankans

Innihald og form skjals þessa er unnið af starfsmönnum Hagfræðideildar Landsbankans hf. (hagfraedideild@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.