



Mikil hækkun íbúðaverðs í júlí

Íbúðaverð á höfuðborgarsvæðinu hækkaði um 1,2% milli mánaða í júlí sem er mesta hækkun sem hefur mælst síðan í maí 2017.

Sérbýli hækkar verulega, annan mánuðinn í röð

Samkvæmt nýbirtum tölum Þjóðskrár Íslands hækkaði íbúðaverð á höfuðborgarsvæðinu að meðaltali um 1,2% milli júní og júlí. Verð á fjölbýli hækkaði um 1,1% og verð á sérbýli um 1,4%. Hækkunin er býsna mikil milli mánaða hvort sem litið er til þróunar í sérbýli eða fjölbýli. Þetta er annar mánuðurinn í röð þar sem sérbýli hækkar verulega, en hækkunin mældist 2,5% milli mánaða í júní. Samantekið er þetta mesta hækkun sem hefur orðið á íbúðaverði milli mánaða síðan í maí 2017.

Raunverð hækkar

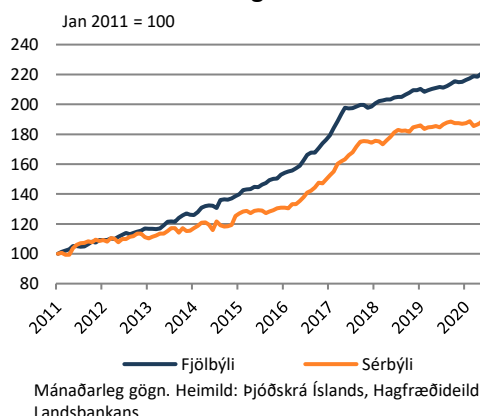
Verð annarra vara en húsnæðis hækkaði um 0,2% milli mánaða í júlí og hækkaði raunverð íbúða því um 1%. Þetta er í fyrsta sinn síðan í mars sem hækkun mælist á raunverði milli mánaða og er þetta mesta hækkunin síðan í janúar á þessu ári. Sé litið til þróunar lengra aftur í tímann má þó sjá að 12 mánaða hækkun raunverðs er nokkuð hófleg nú, eða 1,5%.

Síðast þegar íbúðaverð hækkaði með viðlíka hraða milli mánaða, var verðlag annarra vara að lækka, og raunverðshækkunir því mun meiri. Við sjáum því að þó svo að hækkun íbúðaverðs sé nokkuð mikil núna, er hún í meira samræmi við þróun á verðlagi annarra vara en oft áður.

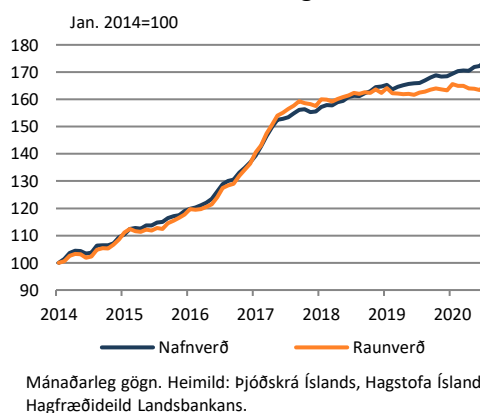
Kaupsamningar margir í júlí

Óvenju mörgum kaupsamningum var þinglýst á höfuðborgarsvæðinu í júlí, alls 722 talsins, sem eru 121 fleiri en í júlímánuði fyrir ári síðan. Ekki er ljóst hvort þetta séu allt kaupsamningar vegna viðskipta sem áttu sér stað í mánuðinum, eða hvort um tímátöf í gögnunum sé að ræða, og þá hve mikla. Líklegt þykir að um einhverja tímátöf sé að ræða þar sem fáum kaupsamningum var þinglýst í mánuðunum á undan, eða 355 talsins í júní og 467 í maí.

Þróun íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu



Þróun raunverðs og nafnverðs



Þróun raunverðs





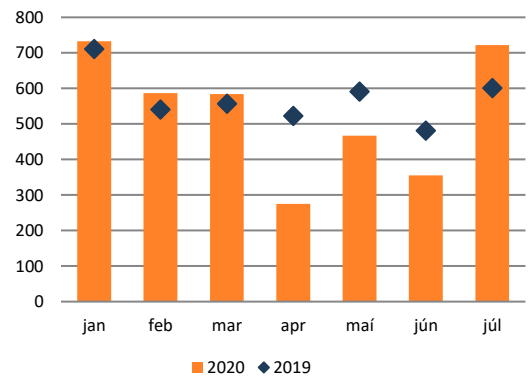
Heimilin streyma í óverðtryggð lán

Í kjölfar vaxtalækkana sem Seðlabankinn greip til við upphaf faraldursins hafa vextir á íbúðalánum víðast hvar lækkað, sér í lagi á lánum sem bera óverðtryggða vexti. Mörg heimili hafa því séð hag sinn í því að endurfjármagna verðtryggð íbúðalán með óverðtryggðum og hefur vöxtur í hreinum nýjum íbúðalánum frá apríl til júní alfarið verið drifinn áfram af óverðtryggðum lánum. Upphæð hreinna nýrra íbúðalána sem bera verðtryggða vexti hefur þannig lækkað á sama tíma og hrein ný óverðtryggð íbúðalán voru hátt í 30 milljarðar í júní og jukust um nær 90% milli fyrsta og annars ársfjórðungs þessa árs.

Fasteignamarkaður nokkuð líflegur

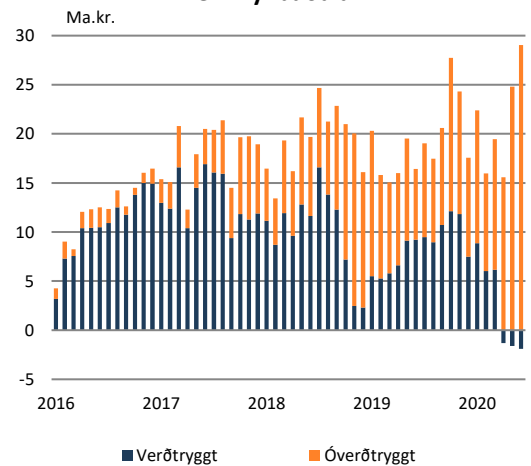
Það er ljóst að nýjustu tölur, hvort sem litið er til fjölda kaupsamninga, útlánvaxtar eða verðþróunar gefa til kynna að fasteignamarkaður sé líflegur um þessar mundir þrátt fyrir veirufaraldur og efnahagslegar afleiðingar hans. Staðan virðist því hafa verið nokkuð góð í sumar og er óljóst hvað gerist með haustinu, en ef fram fer sem horfir er ekki útlit fyrir stöðnun á þessum markaði í bráð.

Þinglýstir kaupsamningar á höfuðborgarsvæðinu



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild Landsbankans

Hrein ný íbúðalán



Hrein ný útlán lífeyrissjóða og banka til heimila með veð í íbúð, að frádregnum upp- og umframgreiðslum. Mánaðarleg gögn.
Heimild: Seðlabanki 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.