



Áframhaldandi verðhækkunir á íbúðamarkaði

Ekkert lát virðist vera á hækkun íbúðaverðs og viðskipti mörg.

Samkvæmt nýbirtum tölum Þjóðskrár Íslands hækkaði íbúðaverð á höfuðborgarsvæðinu að meðaltali um 0,9% milli september og október. Verð á fjölbýli hækkaði um 1,0% og verð á sérbýli um 0,7%. 12 mánaða hækkun íbúðaverðs mælist nú 6,0% og hefur ekki verið hærri síðan í apríl 2018. 12 mánaða hækkun sérbýlis er nokkuð hærri, eða 6,4%, og 12 mánaða hækkun fjölbýlis mælist 5,8%.

Almennt verðlag, án húsnæðiskostnaðar, hækkaði um 0,4% milli mánaða í október og hækkaði raunverð því um 0,5% milli mánaða. Þetta er fjórði mánuðurinn í röð þar sem hækkun á raunverði mælist milli mánaða.

Tæplega 8% hækkun sérbýlis frá upphafi veirufaraldursins

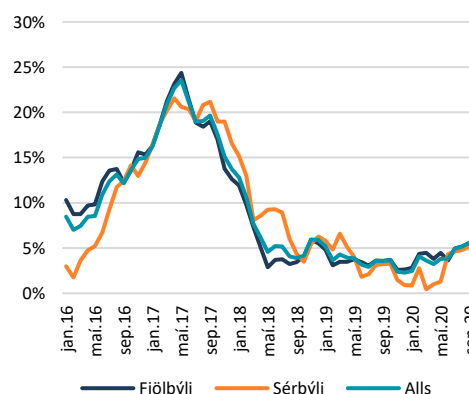
Það hefur vakið sérstaka athygli síðustu mánuði hve hratt sérbýli, það er að segja einbýlishús og raðhús, virðist hækka. Frá því í mars hefur sérbýli á höfuðborgarsvæðinu hækkað um 7,6% á meðan fjölbýli hefur hækkað um 4,1%. Eftirspurn virðist hafa aukist nokkuð meira eftir stærri eignum í kjölfar útbreiðslu Covid-19. Lítið hefur verið byggt af nýjum sérbýliseignum á síðustu árum á höfuðborgarsvæðinu og kunna þessir þættir að hafa skapað þrýsting til hækkunar verðlags.

Mikil viðskipti

Íbúðaviðskipti hafa tekið verulega við sér á síðustu mánuðum. Við greindum frá því í síðasta mánuði að undirritaðir hefðu verið hátt í 900 kaupsamningar á höfuðborgarsvæðinu í september. Uppfærðar tölur frá Þjóðskrá gefa til kynna að þeir hafi verið mun fleiri, eða 971 talsins, sem er svipaður fjöldi og sást þegar mest var að gera á fasteignamarkaði um mitt ár 2007.

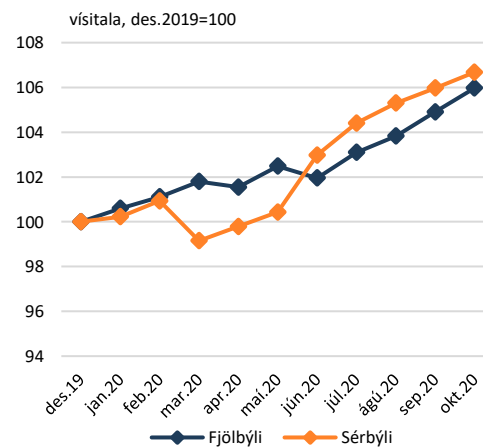
Fyrstu tölur um íbúðasölu í október benda til þess að október hafi ekki síður verið líflegur, því

12 mánaða hækkun íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild Landsbankans.

Þróun á verði fjölbýlis og sérbýlis



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild Landsbankans.

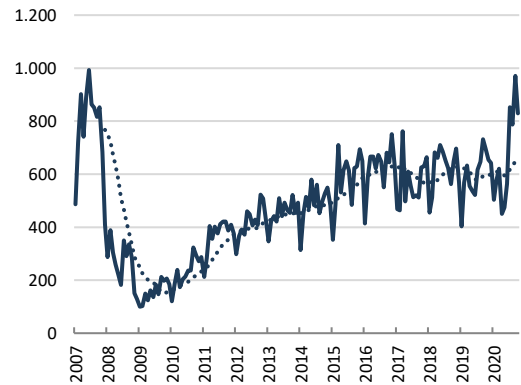


samkvæmt upplýsingum Þjóðskrár voru 830 kaupsamningar undirritaðir þá. Sú tala gæti svo breyst þegar ný uppfærsla kemur með tölum nóvembermánaðar.

Mánaðarlegur meðalfjöldi viðskipta hefur aukist smám saman frá árinu 2009, úr tæplega 200 íbúðasölum á mánuði upp í um 600 á síðustu árum. Nú er meðaltal ársins komið upp í 663 sem er 12% aukning frá meðaltalinu á sama tíma í fyrra.

Það er ljóst að það er nokkuð meira að gera á íbúðamarkaði nú en í fyrra, og hefur lágt vaxtastig síðustu mánaða verið einn aðal drifkraftur íbúðaviðskipta og einnig verðhækkana. Nú hafa einstaka lánastofnanir hækkað vexti á sumum lánategundum sem gæti leitt til þess að það hægi á verðhækkunum á næstunni. Á móti kemur þó að Seðlabanki Íslands lækkaði stýrivexti í morgun sem gæti lækkað vexti aftur og örvað íbúðakaup áfram.

Kaupsamningar frá 2007



Mánaðarleg gögn. Punktalinan sýnir 12 mánaða hlaupandi meðaltal.

Heimild: Þjóðskrár 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.