



Íbúðaverð lækkar tvo mánuði í röð

Vísitala íbúðaverðs lækkar um tæpt prósent milli mánaða

Þjóðskrá Íslands gaf út vísitölu íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu fimmtudaginn 17. júlí. Vísitalan lækkaði um 0,8% í júní, sem er mesta lækkun milli mánaða frá því í desember 2010. Íbúðaverð lækkaði einnig í maí og er þetta í fyrsta skipti frá árinu 2010 sem íbúðaverð lækkar tvo mánuði í röð. Íbúðaverð hefur verið á nokkru skriði upp á við fyrstu tvo ársfjórðunga ársins 2014. Íbúðaverð var í júní 6,8% hærra en fyrir ári síðan, í samanburði var árshækkunin rúmlega 11% í mars og apríl.

Mikill munur á verðþróun sérbýlis og fjölbýlis

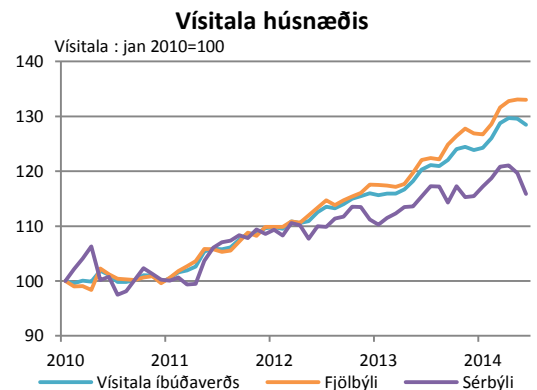
Lækkunin undanfarna tvo mánuði er nær eingöngu vegna lækkana á verði sérbýlis, en sérbýli hefur lækkað um alls 4,3% síðan í apríl. Enn heldur áfram að draga í sundur með fjölbýli og sérbýli en sú þróun hófst um mitt ár 2012. Undanfarið ár hefur verð sérbýlis einungis hækkað um 0,5% á sama tíma og verð fjölbýlis hefur hækkað um 9,0%.

Nokkrar sveiflur geta verið í íbúðaverði og því betra að líta yfir lengra tímabil til þess að eyða skammtímasveiflum. Það má velta því fyrir sér hvort krafturinn í verðhækkunum hafi náð tímabundnu þaki líkt og gerðist árið 2012, þá fór að draga mjög úr verðhækkunum og líkt og nú var skýringuna helst að finna í verðþróun á sérbýli.

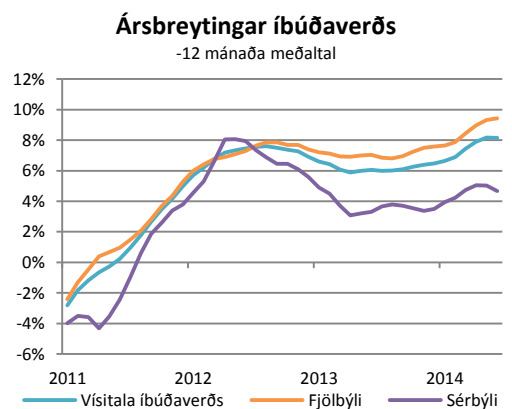
Eina ástæðu þess að dregið hafi úr verðhækkunum á sérbýli gæti verið að finna í gjaldeyrisútboðum Seðlabankans. Töluverður afsláttur fékkst af verði íbúða fyrir einstaklinga sem fóru þá leið. Mögulega hefur stór hluti þeirra sem komu inn með gjaldeyri á þennan hátt fjárfest í sérbýli, sem eru alla jafna dýrari eignir. Minni afsláttur á þennan máta hefur því áhrif á fasteignaverð á dýrari endanum.

Raunverð fjölbýlis hefur hækkað mikið

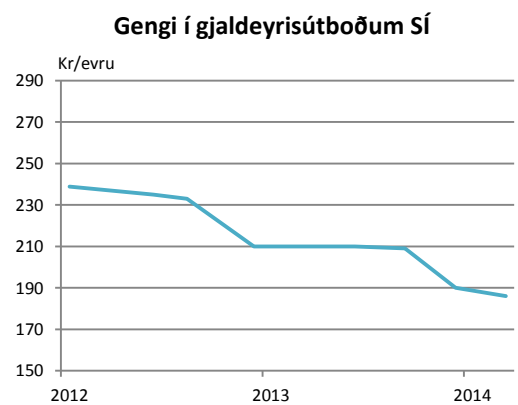
Raunverð húsnæðis hefur hækkað duglega að undanfögnu bæði vegna hækkunar á íbúðaverði og vegna hagstæðrar verðbólguþróunar. Í júní var raunverð íbúða 5,7% hærra en það var árið áður



Heimild: Hagstofa Íslands, Þjóðskrá



Heimild: Hagstofa Íslands, Þjóðskrá



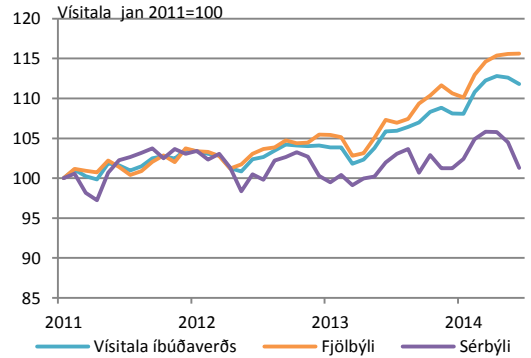
Heimild: Seðlabanki Íslands

samanborið við 6,8% hærra nafnverð. Munurinn þar á milli er minni en sem nemur verðbólgunni en húsnæðisverð hefur verið einn aðaldrifkraftur hennar að undanfögnu. Verðbólga án húsnæðis er einungis 1,0% samanborið við 2,2% með húsnæðisverð innanborðs.

Stór munur er þó á raunverðspróun fjölbýlis og sérþýlis undanfarin ár. Frá árinu 2011 hefur raunverð fjölbýlis hækkað um 15,1% en raunverð sérþýlis er nær óbreytt. Hafa þarf þó í huga að sérþýlið er mun sveiflukenndara og ekki lengra síðan en í apríl að raunverð sérþýlis hafði hækkað um 5,7% frá árinu 2011.

Mikil hækkun íbúðaverðs og lág verðbólga, líkt og undanfarna mánuði, hefur jákvæð áhrif á raunverð íbúða. Fyrir raunverð íbúða mun skipta miklu að verðbólgan haldist lág á næstu misserum.

Raunverð húsnæðis



Heimild: Hagstofa Íslands, Þjóðskrá

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.