



# Íbúðamarkaðurinn tekur við sér

Íbúðaverð hækkaði um 0,6% milli mánaða í september. Verð á fjölbýli hefur ekki hækkað meira milli mánaða síðan í nóvember 2018.

Samkvæmt nýbirtum tölum Þjóðskrár Íslands hækkaði fasteignaverð á höfuðborgarsvæðinu um 0,6% milli ágúst og september. Verð á fjölbýli hækkaði um 0,7% og verð á sérbylí hækkaði um 0,3%. Þetta er mesta hækkun sem hefur orðið á fjölbýli milli mánaða síðan í nóvember í fyrra.

Líkt og greint hefur verið frá í Hagsjám fyrri mánaða hefur fasteignamarkaðurinn verið í mikilli kyrrstöðu undanfarið. Nú eru vísbendingar um að markaðurinn sé að taka við sér þar sem viðskipti með íbúðarhúsnæði voru býsna mörg í september og eins hafa verðhækkunar síðustu tveggja mánaða verið umfram þær hækkunar sem mældust milli mánaða á vor- og sumarmánuðum.

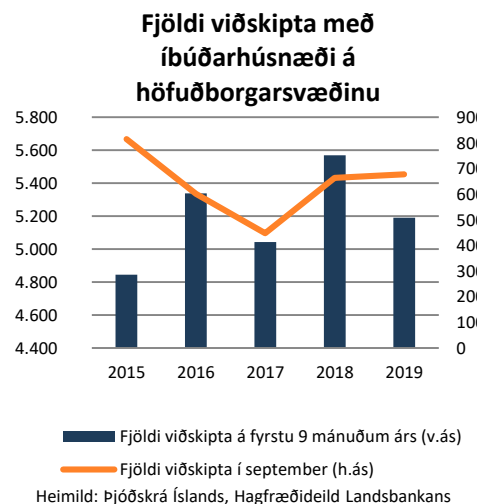
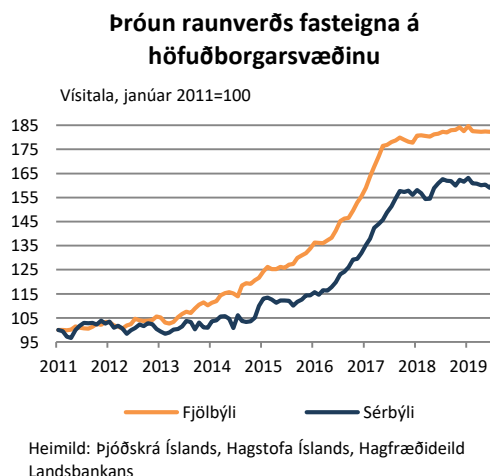
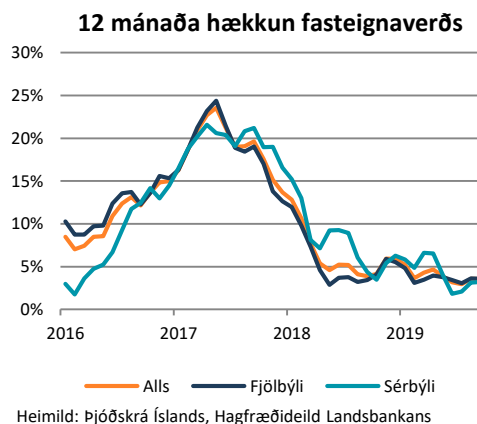
### Árshækkun þó lítil í sögulegu samhengi

Horft yfir 12 mánaða tímabil hefur verð á fjölbýli hækkað um 3,6% og verð á sérbylí um 3,2%. Vegin árshækkun húsnæðisverðs nemur því nú um 3,5% sem er ekki ýkja mikil hækkun í sögulegu samhengi. 12 mánaða hækkunar hafa legið á bilinu 3-5% það sem af er ári en voru á bilinu 4-13% í fyrra og 14-24% árið 2017 þegar hækkunar voru hvað mestar.

Árshækkun vísitölu neysliverðs án húsnæðis mældist 2,9% í september og hefur raunverð fasteigna því hækkað um 0,6% á síðustu 12 mánuðum sem er svipuð hækkun og mældist í síðasta mánuði þegar raunverð hafði hækkað um 0,5%.

### Líflegasti septembermánuður á fasteignamarkaði síðan 2015

Líkt og greint var frá í Hagsjá<sup>1</sup> Hagfræðideildar í síðustu viku voru viðskipti með íbúðarhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu afar lífleg í september og heldur meiri en á síðustu mánuðum. Alls var 680 kaupsamningum um íbúðarhúsnæði þinglýst og hafa



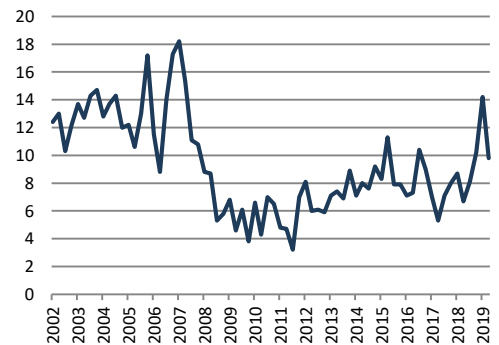
<sup>1</sup> Sjá nánar hér: <https://umraedan.landsbankinn.is/Uploads/Documents/Hagsja/2019-10-10-Fasteignamarkadur-vidskipti-og-frambod.pdf>



viðskipti í septembermánuði ekki verið fleiri síðan 2015. Á fyrstu 9 mánuðum ársins eru viðskipti þó færri en fyrir ári síðan. Mikið flökt getur verið á fjölda viðskipta milli mánaða og er ekki öruggt að aukning milli einstakra mánaða hafi forspárgildi um verðþróunina, þó það gefi til kynna aukna hreyfingu á fasteignamarkaði.

Vísitala fyrirhugaðra stórkaupa sem reiknuð er út frá könnun Gallup á væntingum neytenda til stórkaupa gefur til kynna að færri hygga á húsnæðis kaup á næstu mánuðum samanborið við stöðuna í byrjun sumars. Í júní höfðu væntingar til húsnæðis kaupa ekki mælst hærrí síðan í september 2007. Væntingarnar lækkuðu örlítið í september en eru samt sem áður enn frekar háar, eða hærrí en þær voru allt árið 2017 og 2018. Það verður því fróðlegt að sjá hvort húsnæðismarkaðurinn taki enn frekar við sér á næstu mánuðum eftir talsverða lægð.

Vísitala fyrirhugaðra húsnæðis kaupa



Ársfjórðungsleg gögn. Fyrsta dags. 3. ársfj. 2002  
Heimild: Gallup

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.