



# Íbúðaverð hækkaði um 0,5% í október

*Íbúðaverð hækkaði um 0,5% milli mánaða í október. Þetta er þriðji mánuðurinn í röð þar sem íbúðaverð hækkar um meira en hálf prósentustig milli mánaða.*

Samkvæmt nýbirtum tölum Þjóðskrár Íslands hækkaði fasteignaverð á höfuðborgarsvæðinu um 0,5% milli september og október. Verð á fjölbýli hækkaði um 0,8% en verð á sérbýli lækkaði um 0,5%. Talsvert flókt getur verið á verðþróun milli einstakra mánaða, sérstaklega á sérbýli, og því ekki óalgengt að það mælist af og til lækkun á því milli mánaða.

### Vísbendingar um aukna eftirspurn

Þetta er þriðji mánuðurinn í röð þar sem vegin lækkun íbúðaverðs milli mánaða mælist meira en hálf prósentustig. Það er töluverð breyting frá því sem mældist á vor- og sumarmánuðum þegar fasteignarmarkaðurinn var nær kyrrstæður. [Í gær](#) greindum við frá því að fjöldi viðskipta á höfuðborgarsvæðinu í október var sá mesti síðan í júní 2007.

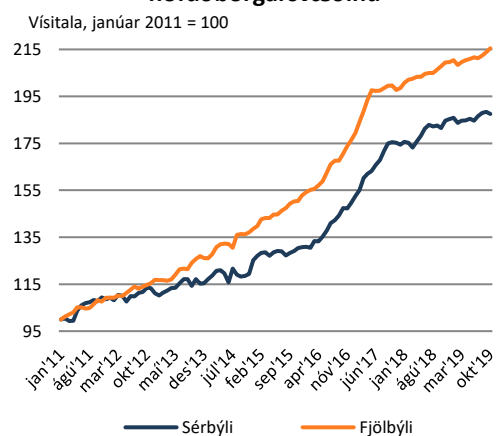
Það eru því ákveðin teikn á lofti um að spenna sé að aukast á húsnæðismarkaði og eftirspurnin að taka við sér sem að óbreyttu veldur þrýstingi á verðlag. Hækkarnir eru þó mjög hóflegar enn sem komið er og markaðurinn því nokkuð stöðugur.

### Minni hækkunir en á síðustu árum

Horft yfir 12 mánaða tímabil hefur verð á fjölbýli hækkað um 3,7% og verð á sérbýli um 3,3%. Vegin árshækkun húsnæðisverðs í október var því um 3,6% sem er 0,1 prósentustigi meira en í september og ekki mikið í sögulegu samhengi. Í október í fyrra mældist árshækkunin 4,1% en árið 2017 var hækkunin tæp 18%.

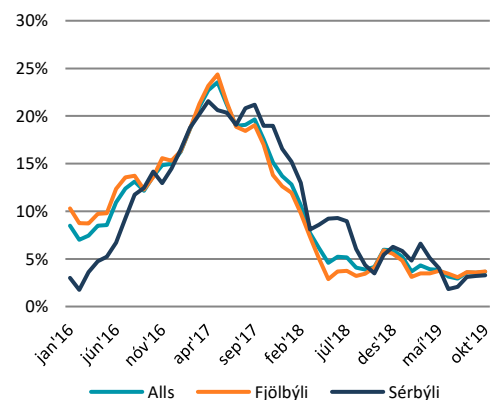
Árshækkun vísitölu neysluverðs án húsnæðis mældist 2,6% í október og hefur raunverð fasteigna því hækkað um 1,1% á síðustu 12 mánuðum sem er

Próun nafnverðs á höfuðborgarsvæðinu



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild Landsbankans

12 mánaða hækkun fasteignaverðs



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild Landsbankans



mesta hækkun á þann mælikvarða síðan í apríl á þessu ári.

### **Hlutfall fyrstu kaupenda ekki verið hærra**

Þjóðskrá birti á dögunum tölur um það hversu margir eru að kaupa sína fyrstu íbúð og út frá því er hægt að sjá hversu stór hluti fyrstu kaupenda eru af kaupendahópnum hverju sinni. Gögnin ná frá upphafi árs 2008 og má sjá að hlutfall fyrstu kaupenda hefur sífellt aukist, bæði á höfuðborgarsvæðinu og utan þess.

Nýjustu gögn, sem ná til kaupenda á þriðja ársfjórðungi yfirstandandi árs, benda til þess að hlutfall fyrstu kaupenda hafi aldrei verið jafn hátt. 28% kaupenda á höfuðborgarsvæðinu voru að kaupa sína fyrstu íbúð og 29% kaupenda utan höfuðborgarsvæðisins.

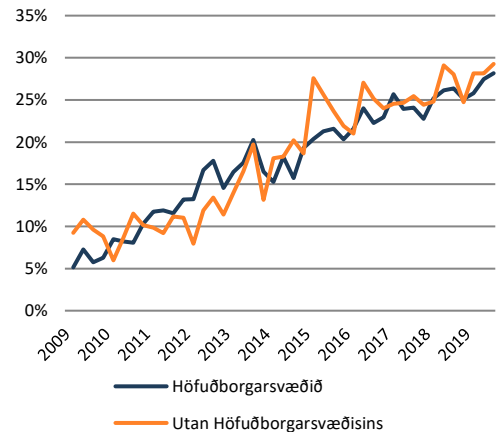
### **Hlutfallið hæst á Norðurlandi eystra**

Fyrstu kaupendur eru hlutfallslega flestir á Norðurlandi eystra, þar voru 33% kaupenda á þriðja ársfjórðungi að kaupa sína fyrstu íbúð. Svipað hlutfall er að sjá á Vestfjörðum og á Suðurnesjum er einnig að sjá nokkuð hátt hlutfall þar sem yfir 30% kaupenda voru að kaupa sína fyrstu íbúð á þriðja ársfjórðungi. Á þessum þremur landssvæðum er hlutfallið ofar landsmeðaltalinu, sem er 28,5%. Á höfuðborgarsvæðinu er hlutfallið 28%.

### **Staðan bara nokkuð góð?**

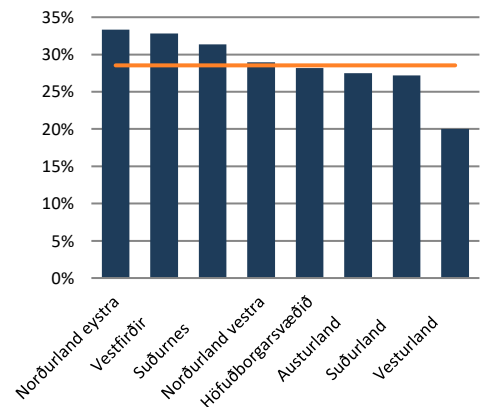
Nýjustu gögn benda til þess að góður gangur sé á þróun íbúðamarkaðarins eftir afar rólega mánuði fyrir á árinu. Viðskipti á höfuðborgarsvæðinu hafa ekki verið fleiri í áraraðir, íbúðaverðshækkningar eru samt sem áður hóflegar og hlutfall fyrstu kaupenda hefur aukist um land allt. Það er ljóst að engin lægð er lengur yfir markaðinum og ef fram heldur sem horfir má búast við stöðugum en rólegum vexti næstu misserin. Í nýútgefinni [þjóðhagsspá](#) Hagfræðideildar spáðum við 3,6% hækkun íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu í ár og 4,5% á því næsta.

**Hlutfall fyrstu kaupenda**



Ársfjórðungsleg gögn.  
Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild Landsbankans

**Hlutfall fyrstu kaupenda eftir svæðum á 3.ársfj. 2019**



Lárétta línan sýnir meðaltalið fyrir landið allt  
Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild Landsbankans



Innihald og form skjals þessa er unnið af starfsmönnum Hagfræðideildar Landsbankans hf. ([hagfraedideild@landsbankinn.is](mailto: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.