



Íbúðaverð lækkaði milli mánaða í nóvember

Íbúðaverð á höfuðborgarsvæðinu lækkaði um 0,3% milli mánaða í nóvember. 12 mánaða hækkun mælist nú 2,4% og hefur ekki verið lægri síðan í mars 2011. Talsverð aukning varð í viðskiptum með íbúðarhúsnæði á haustmánuðum en verðlag helst samt sem áður stöðugt.

Samkvæmt nýbirtum tölum Þjóðskrár Íslands lækkaði fasteignaverð á höfuðborgarsvæðinu um 0,3% milli október og nóvember. Verð á fjölbýli lækkaði um 0,3% en verð á sérbýli stóð í stað. Ekki hefur mælst lækkun á íbúðaverði milli mánaða síðan í febrúar á þessu ári.

12 mánaða hækkun ekki mælst lægri síðan 2011

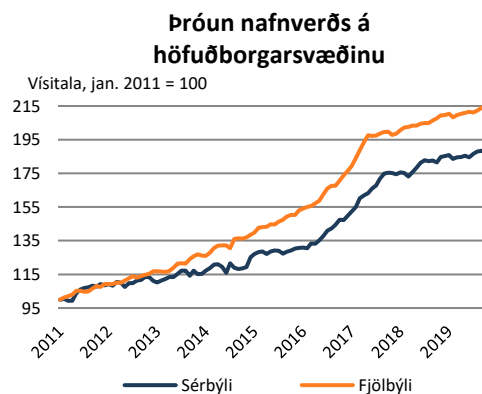
Horft yfir 12 mánaða tímabil hefur verð á fjölbýli hækkað um 2,6% og verð á sérbýli um 1,5%. Vegin ársþækkun húsnæðisverðs í nóvember var því 2,4% sem er 1,2 prósentustigi minna en í október. Ársþækkun hefur ekki mælst lægri síðan í mars 2011 og var, til samanburðar, 5,9% í nóvember í fyrra. Ársþækkun vísitölu neysluverðs án húsnæðis mældist einnig 2,4% í nóvember og stendur raunverð fasteigna því í stað horft 12 mánuði aftur í tímann.

Stóraukin útlán í október

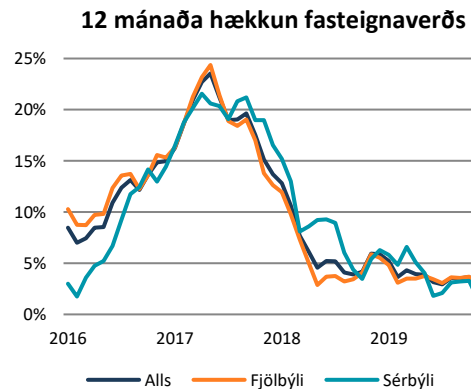
Í síðasta mánuði greindum við frá því að fjöldi viðskipta með íbúðarhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu í október hafði verið sá mesti síðan í júní 2007. Það kemur því ekki á óvart að sjá stóraukin útlán í þeim mánuði en hrein ný íbúðarlán námu tæplega 14 milljörðum hjá innlánastofnunum og lífeyrissjóðirnir lánuðu svipaða upphæð. Ný útlán í stökum mánuði hafa til að mynda aldrei verið fleiri en í október hjá lífeyrissjóðunum.

Viðskipti í nóvember í takt við meðaltalið

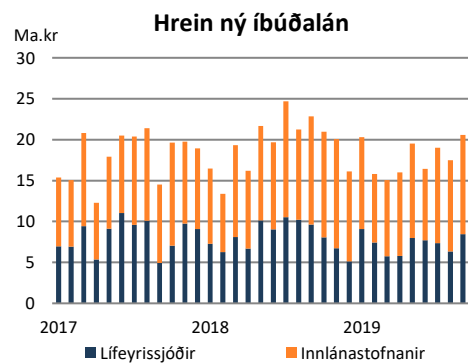
Fjöldi viðskipta með íbúðarhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu í nóvember var aftur á móti talsvert minni en í október og nokkurn vegin í takt við ársmeðaltalið, eða 609 talsins. Meðaltalið lyftist



Mánaðarleg gögn.
Heimild: Þjóðskrár Íslands, Hagfræðideild Landsbankans



Mánaðarleg gögn.
Heimild: Þjóðskrár Íslands, Hagfræðideild Landsbankans



Hrein ný útlán að frádrögnum upp- og umframgreiðslum.
Mánaðarleg gögn.
Heimild: Seðlabanki Íslands



talsvert í þar síðasta mánuði og eru mánaðarleg viðskipti það sem af er ári nú 614 talsins.

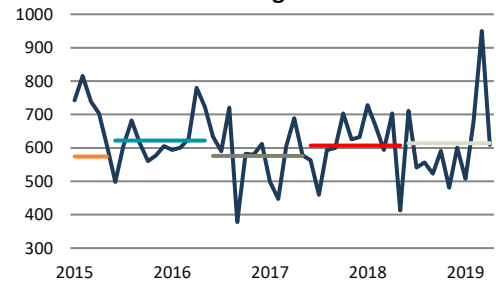
Í fyrra voru viðskipti í nóvember fleiri og mælist því 13% samdráttur milli ára. Í aðeins einu sveitarfélagi á höfuðborgarsvæðinu voru viðskipti fleiri en fyrir ári síðan. Það var í Garðabæ þar sem 58 kaupsamningum um íbúðarhúsnæði var þinglýst, sem er 93% aukning frá því í nóvember í fyrra. Garðabær skar sig einnig úr í október þegar aukningin mældist 124%. Það virðist því vera mikill gangur í íbúðasölu í Garðabæ um þessar mundir.

Verðhækkanir hóflegar þrátt fyrir mikla sölu

Haustið var nokkuð viðburðaríkt á fasteignamarkaði á höfuðborgarsvæðinu eftir afar tíðindalítið sumar. Fjöldi viðskipta á haustmánuðum (september-nóvember) var 40% meiri en á sumarmánuðunum (júní-ágúst) og 14% meiri en á haustmánuðum fyrir ári síðan. Alla jafna bendir slíkt til þess að spenna sé að aukast sem að óbreyttu veldur þrýstingi á verðlag, en líkt og nýjustu gögn Þjóðskrár benda til eru verðhækkanir afar hóflegar og markaðurinn því nokkuð stöðugur.

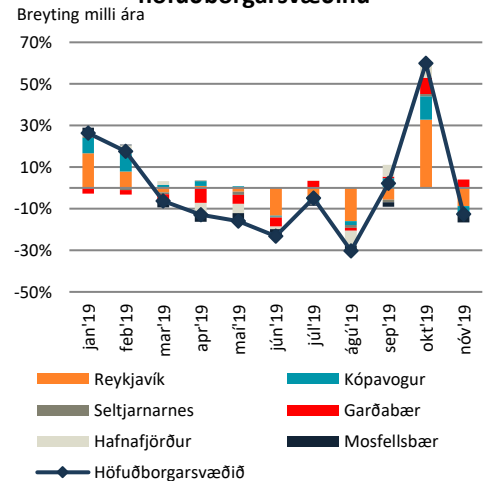
Mikið hefur verið í byggingu af nýjum íbúðum og framboð íbúða því aukist, og virðist ætla halda [áfram að aukast á næstunni](#). Nýjar íbúðir eru auðvitað dýrari en þær sem eldri eru, en aukið framboð eitt og sér getur leitt til þess að spenna léttist á húsnæðismarkaði og gæti það verið ástæðan fyrir því að verðhækkanir í dag eru ekki meiri en raun ber vitni.

Fjöldi viðskipta með íbúðarhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu



Mánaðarleg gögn.
Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild Landsbankans
Lárétta línurnar sýna meðaltöl viðkomand ára

Mánaðarleg velta á höfuðborgarsvæðinu



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild Landsbankans

Innihald og form skjals þessa er unnið af starfsmönnum Hagfræðideildar Landsbankans hf. (hagfraedeild@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.