



## Íbúðaverð hækkaði milli mánaða í janúar – raunverð aldrei verið hærra

Íbúðaverð á höfuðborgarsvæðinu hækkaði um 0,5% milli mánaða í janúar. Tólf mánaða hækkun mælist nú 2,5% sem er smá hækkun frá síðasta mánuði. Mikill kraftur var í viðskiptum með íbúðarhúsnæði í janúar og tók verðið smá kipp í samræmi við það.

Samkvæmt nýjum tölum Þjóðskrár Íslands hækkaði fasteignaverð á höfuðborgarsvæðinu um 0,5% milli desember og janúar. Verð á fjölbýli hækkaði um 0,6% en verð á sérbýli hækkaði um 0,2%.

### 12 mánaða hækkun upp á við aftur

Horft yfir 12 mánaða tímabil hefur verð á fjölbýli hækkað um 2,8% og verð á sérbýli um 0,9%. Vegin árshækkun húsnæðisverðs í janúar var því 2,5% sem er 0,2 prósentustigi meira en í desember.

### Raunverð íbúðarhúsnæðis mjög stöðugt

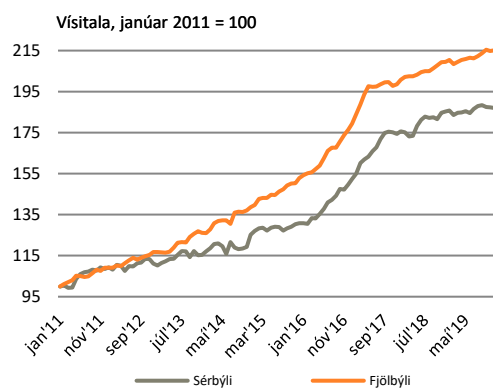
Árshækkun vísitölu neysluverðs án húsnæðis mældist 1,6% í janúar og hefur raunverð fasteigna því hækkað horft 12 mánuði aftur í tímann. Þrátt fyrir að verð á húsnæði hafi hækkað tiltölulega lítið sögulega séð á undanförunum misserum hefur raunverðið haldist nokkuð stöðugt og jafnvel farið hækkanði. Þannig var raunverðið nú í janúar 0,9% hærra en það var í janúar 2019, en samsvarandi tala fyrir janúar í fyrra var 2,6% hækkun. Raunverð íbúðarhúsnæðis á höfuðborgarsvæðinu hefur reyndar aldrei verið hærra en nú í janúar.

Raunverð íbúðarhúsnæðis nú í janúar var 11% hærra en það var hæst haustið 2007. Frá því að raunverðið fór lægst eftir hrun, vorið 2010, hefur það hækkað um 82%.

### Lífleg fasteignaviðskipti í janúar

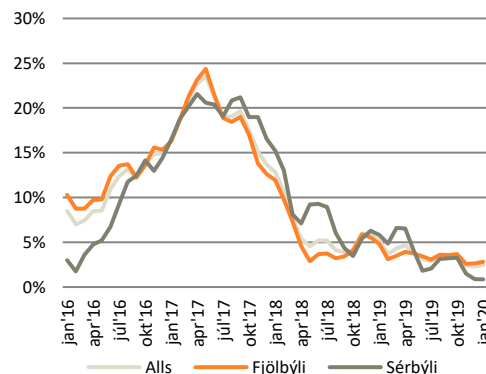
Fjöldi viðskipta með íbúðarhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu í var með allra mesta móti í janúar. Alls var þinglýst 733 kaupsamningum sem er töluvert meira en í meðalmánuði 2019 sem var með 606 viðskipti. Árið fer því nokkuð hressilega af stað

Þróun nafnverðs á höfuðb.svæðinu



Heimild: Þjóðskrár Íslands, Hagfræðideild Landsbankans

12 mánaða hækkun fasteignaverðs



Heimild: Þjóðskrár Íslands, Hagfræðideild Landsbankans



hvað fjölda viðskipta varðar álíka og var með janúar í fyrra.

### **Verðhækkanir hóflegar**

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). Þá voru viðskipti 16% fleiri á síðustu fjórum mánuðum 2019 en á sama tíma árið áður.

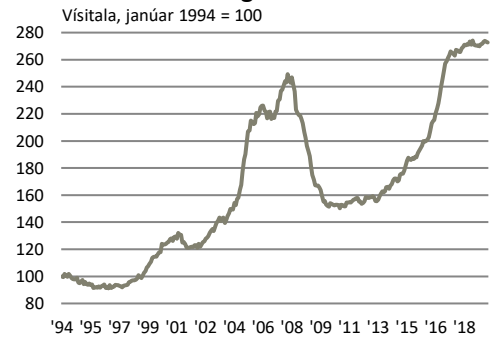
Alla jafna bendir aukinn fjöldi viðskipta til þess að spennan sé að aukast sem að óbreyttu veldur þrýstingi á verðlag. Nýjustu gögn Þjóðskrár hafa bent til þess að verðhækkanir séu afar hóflegar og markaðurinn því nokkuð stöðugur.

### **Áhrif nýrra íbúða margbreytileg**

Mikið hefur verið í byggingu af nýjum íbúðum og framboð íbúða því aukist, og mun eiga eftir að aukast meira. Nýjar íbúðir eru að jafnaði dýrari en þær sem eldri eru, en hin hliðin á auknu framboði er að það getur leitt til þess að spennan minnki á húsnæðismarkaði. Það eru því ýmsir kraftar sem verða til þess að verðhækkanir í dag eru ekki meiri en raun ber vitni.

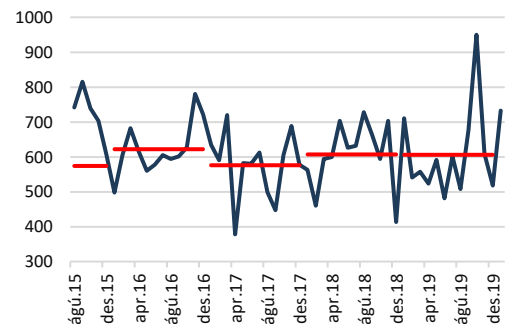
Nýjar íbúðir þurfa hins vegar að seljast til þess að hafa áhrif á markaðsverð fasteigna. Samkvæmt nýjum upplýsingum frá Húsnæðis- og mannvirkjastofnun hefur sölutími nýrra íbúða lengst mikið frá árinu 2017 og mældist þriggja mánaða meðaltal sölutíma í 217 dagar í lok árs 2019 og hefur sölutíminn ekki verið lengri síðan í byrjun árs 2016. Þessi þróun kemur ekki á óvart þar sem margt hefur lengi bent til þess að verið væri að bjóða of mikið fram af stórum íbúðum.

### **Raunverð húsnæðis á höfuðborgarsvæðinu**



Heimild: Þjóðskrár Íslands, Hagstofa Íslands, Hagfræðideild

### **Fjöldi viðskipta með íbúðarhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu**



Heimild: Þjóðskrár Íslands, Hagfræðideild Landsbankans  
Lárétta línurinn sýna meðaltöl viðkomand ára

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