



Áhrif samkomubanns sjáanleg á íbúðamarkaði í apríl

Íbúðaverð á höfuðborgarsvæðinu lækkaði lítillega milli mánaða í apríl. Áhrif samkomubanns voru talsverð á viðskipti, þar sem einungis 275 kaupsamningum var þinglýst í mánuðinum. Framboð íbúða til sölu jókst þegar leið á mánuðinn og er talsvert um þessar mundir. Mikil óvissa ríkir þó um eftirspurnina.

Íbúðaverð lækkar um 0,05%

Samkvæmt nýbirtum tölum Þjóðskrár Íslands lækkaði íbúðaverð á höfuðborgarsvæðinu að meðaltali um 0,05% milli mars og apríl. Verð á fjölbýli lækkaði um 0,2% og verð á sérbýli hækkaði um 0,6%. Á sama tíma og íbúðaverð lækkaði, hækkaði annað verðlag einnig. Vísitala neysliverðs án húsnæðis hækkaði um 0,57% milli mars og apríl og lækkaði því raunverð íbúðarhúsnæðis um 0,6% milli mánaða. 12 mánaða hækkun nafnverðs mælist nú 3,2% og samsvarandi hækkun raunverðs er heldur lægri, eða 1,3%.

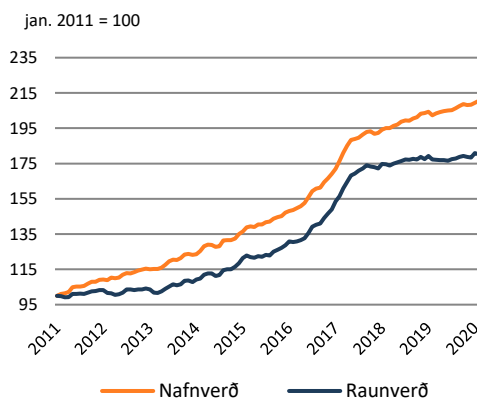
Fá viðskipti í samkomubanni

Samkvæmt upplýsingum Þjóðskrár var 275 kaupsamningum um íbúðarhúsnæði þinglýst í apríl og voru viðskipti 47% færri en í apríl fyrir ári síðan, þegar 525 kaupsamningum var þinglýst. Gera má ráð fyrir því að fólk hafi síður viljað mæta og skoða íbúðir og að sama hafi skapi seljendur síður viljað fá heimsóknir meðan að útbreiðsla faraldursins stóð sem hæst og kemur þessi niðurstaða því ekki endilega á óvart. Það er þó einnig mögulegt að viðskipti hafi verið fleiri, en þinglýsingar tafist vegna samkomubanns.

Aukið framboð íbúða til sölu

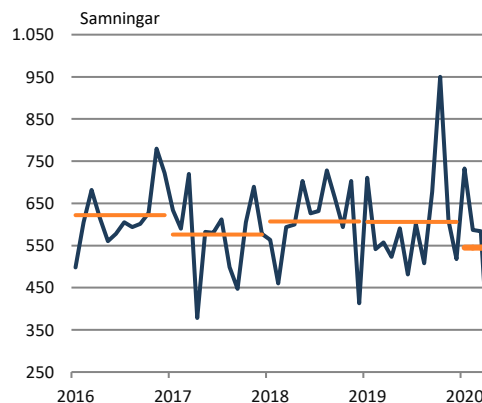
Þetta er einnig sjáanlegt í gögnum Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar (HMS) um íbúðir til sölu, en aukið framboð dróst verulega saman þegar samkomubann tók gildi. Íbúðir sem settar voru á sölu fóru úr því að vera hátt í 250 talsins á viku í janúar og febrúar niður í 117 á viku þegar minnst lét í byrjun apríl. Framboð jókst svo þegar leið á

Þróun íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu



Heimild: Þjóðskrár Íslands, Hagfræðideild Landsbankans

Fjöldi þinglýstra kaupsamninga á höfuðborgarsvæðinu



Mánaðarleg gögn.

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



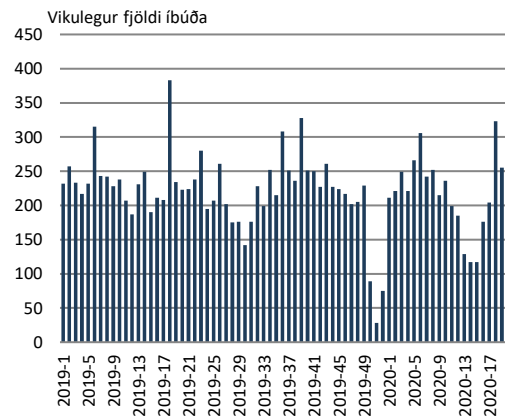
aprilmánuð og náði hámarki um mánaðamót apríl/maí, vikuna fyrir fyrstu afléttingar samkomubanns. Þá rötuðu 323 íbúðir inn á söluvefi fasteignasala sem er mesti fjöldi sem hefur bæst við söluskrár á einni viku síðan í lok september í fyrra, og um 9% fleiri íbúðir en bættust við söluvefi landsins í sömu viku fyrir ári síðan samkvæmt gögnum HMS. Það er því greinilegt að framboð íbúða til sölu virðist vera nokkuð meira nú en á síðustu vikum.

Framboð talsvert en spurning með eftirspurnina?

Það er því útlit fyrir að framboð sé að komast í eðlilegt horf eftir samkomubann, og gott betur. Hvaða áhrif það hefur á sölu er þó óvíst og fer eftir því hver eftirspurnin verður. Aukið atvinnuleysi ásamt efnahagsþrengingum almennt mun að líkindum draga úr eftirspurn með þeim afleiðingum að verðhækkningar verði afar hóflegar. Í nýrri [þjóðhags- og verðbólguþá](#) Hagfræðideildar er gert ráð fyrir 2% hækkun nafnverðs á yfirstandandi ári sem hefur í för með sér nær óbreytt íbúðaverð það sem eftir er árs.

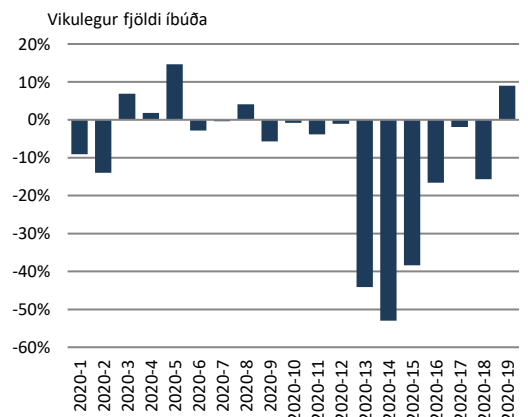
Hvert framhaldið verður er afar óljóst á þessari stundu og fer eftir því hve langvarandi bakslagið í eftirspurnarhlið markaðarins verður. Í því samhengi gætu m.a. aðgerðir stjórnvalda á húsnæðismarkaði örvað eftirspurn á ný, en þau hafa lengi talað fyrir aðgerðum til aðstoðar fyrstu kaupendum á húsnæðismarkaði.

Íbúðir sem settar eru á sölu



Heimild: Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, Hagfræðideild Landsbankans

Breyting milli ára á fjölda nýrra auglýsinga



Allar íbúðir sem ekki hafa áður birst í sölu, undanfarna 200 daga hið minnsta. Heimild: Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, 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, dótturfélag 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.