



Hófleg hækkun íbúðaverðs í júní

Íbúðaverð á höfuðborgarsvæðinu hækkaði lítið milli mánaða í júní eða aðeins um 0,2%. Nýbirt gögn um flutningsjöfnuð benda til þess að eftirspurn eftir húsnæði geti farið minnkandi, á sama tíma og mikið virðist vera fjárfest í nýju íbúðarhúsnæði.

Fjölbýli lækkar en sérbýli hækkar

Samkvæmt nýbirtum tölum Þjóðskrár Íslands hækkaði íbúðaverð á höfuðborgarsvæðinu að meðaltali um 0,2% milli maí og júní. Verð á fjölbýli lækkaði um 0,5% en verð á sérbýli hækkaði um 2,5%. Hækkunin er býsna mikil milli mánaða hvað sérbýli varðar, eða sú mesta síðan í mars 2017. Talsvert flókt getur þó verið á verðlagi milli mánaða, sér í lagi þegar fáir samningar eru undir, en líkt og [við greindum nýverið frá](#) var fáum kaupsamningum þinglýst á höfuðborgarsvæðinu í júní og ber því að taka niðurstöðuna með þeim fyrirvara.

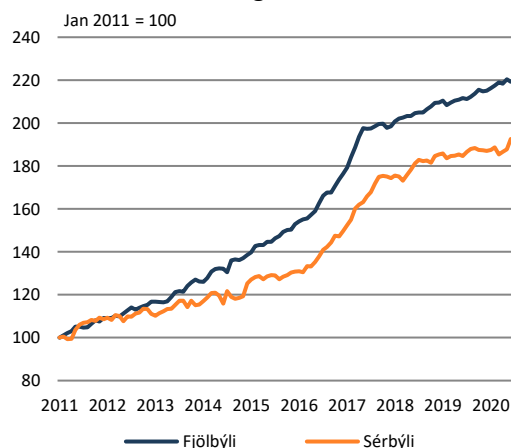
Ef lítið er til þróunar á íbúðaverði á öðrum ársfjórðungi í heild sinni, þá hækkaði íbúðaverð um um 3,6% milli ára sem er 0,2 prósentustiga meiri hækkun en mældist milli ára á fyrsta fjórðungi þessa árs. Íbúðaverð hefur haldist nokkuð stöðugt og hefur sem mest hækkað um tæpt prósentustig milli mánaða það sem af er ári.

Minna um fólksflutninga til landsins

Hagstofan birti á dögnum bráðabirgðatölur um flutninga fólks til og frá landinu á öðrum ársfjórðungi og er greinilegt að útbreiðsla Covid-19-faraldursins hefur þar haft áhrif. Mun færri íslenskir ríkisborgarar fluttu af landi brott og að sama skapi fluttu mun færri erlendir ríkisborgarar til landsins en oft áður á þessum tíma árs. Þessi niðurstaða gæti haft áhrif á eftirspurn eftir húsnæði og þar með verðmyndun á markaði.

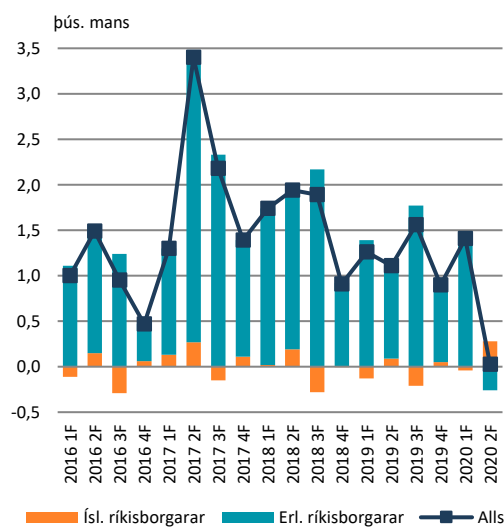
Svokallaður flutningsjöfnuður var neikvæður meðal erlendra ríkisborgara, en jákvæður meðal íslenskra ríkisborgara. Samanlagt, var um afar litla mannfjöldaaukningu að ræða sem rekja má til búferlaflutninga, aðeins 25 fleiri fluttu til landsins en frá því. Þessi niðurstaða kemur ekki á óvart í ljósi

Þróun íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu



Heimild: Þjóðskrár Íslands, Hagfræðideild Landsbankans

Aðfluttir umfram brottflutta



Heimild: Hagstofa Íslands, Hagfræðideild Landsbankans



þeirra aðstæðna sem uppi eru í heiminum öllum, og kann að hafa áhrif á þörfina fyrir íbúðarhúsnæði.

Hægari mannfjöldaaukning dregur úr þörf fyrir aukið íbúðarhúsnæði

Hægari aukning mannfjölda veldur því að þörf fyrir nýtt íbúðarhúsnæði verður alla jafna minna en ella. Hagfræðideild spáði því í vor að íbúðafjárfesting á þessu ári gæti orðið allt að 150 milljarðar sem yrði samdráttur upp á 10% frá því sem var í fyrra, en engu að síður mjög mikið í sögulegu samhengi eða næst mesta íbúðafjárfesting á stöku ári síðan 2007¹.

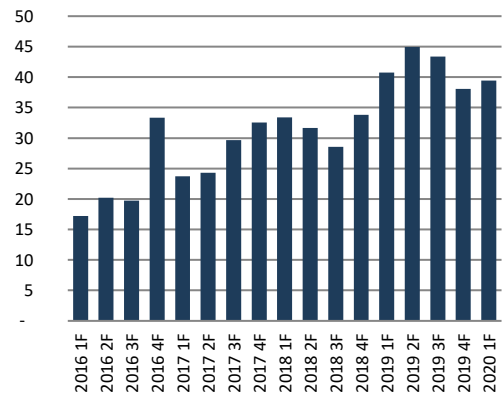
Í fyrra var fjárfest fyrir tæplega 170 milljarða króna í nýju íbúðarhúsnæði og húsnæðisstofn landsins jókst um 3.300 íbúðir samkvæmt gögnum Þjóðskrár. Það er því ljóst að mikið hefur komið inn af nýju húsnæði á síðustu misserum og verður áfram streymi af nýju húsnæði inn á markað þó það hægi eitthvað á þróuninni.

Útgefnun byggingarleyfum fækkar verulega

Bráðabirgðatölur Hagstofunnar um íbúðafjárfestingu á fyrsta fjórðungi þessa árs benda til þess að samdrátturinn sé ekki mikill enn sem komið er, eða aðeins 3% milli ára miðað við fast verðlag. Hins vegar þá fækkar útgefnun byggingarleyfum verulega eða um 37,5% milli ára á fyrsta fjórðungi ársins 2020 miðað við 2019 samkvæmt Hagstofunni. Það má því gera ráð fyrir því að það verði minna um að ný verkefni fari af stað á næstunni, þó það sé enn verið að byggja talsvert. Við teljum líkur á verulegum íbúðaskorti vera litlar á næstu misserum og fara minnkandi, sér í lagi í ljósi þess að hægt hefur á búferlaflutningum og þar með mannfjöldaaukningu hér á landi, í kjölfar útbreiðslu Covid-19.

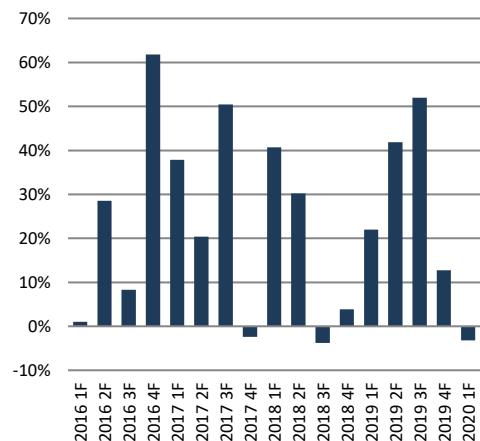
Íbúðafjárfesting

ma.kr. á föstu verðlagi 2019



Heimild: Hagstofa Íslands, Hagfræðideild Landsbankans

Íbúðafjárfesting - breyting milli ára



Heimild: Hagstofa Íslands, Hagfræðideild Landsbankans

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.

¹ Miðað við fast verðlag ársins 2019.