



Íbúðaverð heldur áfram að hækka

Íbúðaverð á höfuðborgarsvæðinu hækkaði um 1% milli mánaða í september og voru undirritaðir kaupsamningar 882 talsins. Hagfræðideild spáir áframhaldandi verðhækkunum.

Samkvæmt nýbirtum tölum Þjóðskrár Íslands hækkaði íbúðaverð á höfuðborgarsvæðinu að meðaltali um 1% milli ágúst og september. Verð á fjölbýli hækkaði um 1% og verð á sérbýli um 0,6%. 12 mánaða hækkun íbúðaverðs mælist nú 5,6% og hefur ekki verið hærri síðan í desember 2018. Verð annarra vara en húsnæðis hækkaði um 0,5% milli mánaða í september og hækkaði raunverð því einnig um 0,5% milli mánaða. Enn sem komið er eru hækkunar á raunverði mun hóflegri en nafnverðshækkunar enda þróast íbúðaverð í ágætu samræmi við verðlag annarra vara.

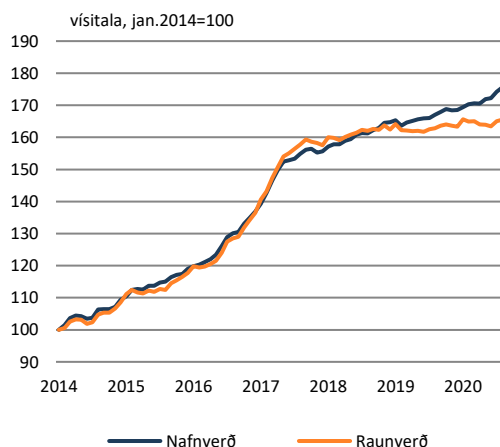
Sérbýli hækkar hratt eftir að Covid-19-faraldurinn hófst

Sérstaka athygli vekur að sérbýli hefur hækkað talsvert hraðar en fjölbýli á allra síðustu mánuðum, og koma áhrifin sterkt fram eftir að Covid-19-faraldurinn hófst. Frá því í mars hefur sérbýli hækkað um 6,9% en fjölbýli 3,1%. Þessi munur er talsverður, og gæti aukinn tími fjölskyldna heima vegna faraldursins, ásamt auknum möguleikum á fjarvinnu, hafa aukið eftirspurnina eftir stærri eignum og þar með skapað þrýsting til hækkunar verðlags.

Undirritaðir kaupsamningar í september ekki fleiri síðan 2007

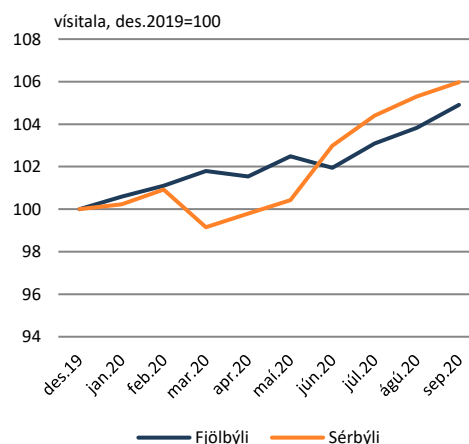
Íbúðaviðskipti hafa tekið verulega við sér á síðustu mánuðum og voru 882 kaupsamningar undirritaðir á höfuðborgarsvæðinu í september, sem eru 20% fleiri kaupsamningar en í september í fyrra, og mesti fjöldinn í stökum mánuði síðan í júní 2007. Það er ljóst að eftirspurn virðist vera talsverð eftir íbúðarhúsnæði um þessar mundir. Kaupsamningar vegna íbúða í fjölbýli voru 746 talsins og 136 í sérbýli. Aukningin er 30% milli ára þegar litið er til fjölbýlis en 20% meðal sérbýlis.

Þróun íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu



Mánaðarleg gögn. Heimild: Þjóðskrár Íslands, Hagstofa Íslands, Hagfræðideild Landsbankans.

Þróun á verði fjölbýlis og sérbýlis



Heimild: Þjóðskrár Íslands, Hagfræðideild Landsbankans.



Ný og verulega bætt upplýsingagjöf

Þetta er í fyrsta sinn sem Þjóðskrá birti gögn um undirritaða kaupsamninga í hverjum mánuði fyrir sig. Hingað til hafa einungis verið birtar upplýsingar um þinglýsta kaupsamninga í hverjum mánuði, sem getur gefið villandi mynd af umfangi íbúðaviðskipta þar sem mislangur tími getur liðið frá undirritun, og það með viðskiptum, fram að þinglýsingu.

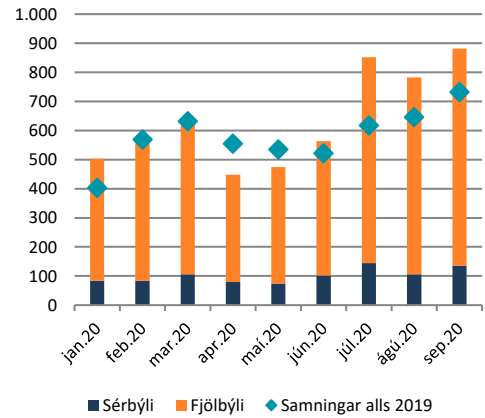
Upplýsingar um það hversu mikið þessar tafir geta skekkst myndina hafa ekki legið fyrir, fyrr en nú. Í ljós kemur að munurinn hefur oft verið talsverður. Frá upphafi árs 2019 hefur mánaðarlegur fjöldi þinglýstra kaupsamninga verið allt að 309 fleiri en undirritaðir samningar, eða 77% fleiri. Þessi munur jafnast svo út á mánuðum sem á eftir fylgja.

Spáum áframhaldandi, en þó hóflegum verðhækkunum

Hagfræðideild birti í gær nýja [Þjóðhags- og verðbólguþá](#), sem meðal annars innifelur spá um þróun íbúðaverðs til næstu ára. Þar er gert ráð fyrir því að íbúðaverð hækki um 4,5% í ár og að jafnaði um 4% á ári út spátímann. Þetta er nokkuð hófleg spá í sögulegu samhengi, en þó nokkuð djörf í ljósi þess efnahagssamdráttar sem nú ríkir.

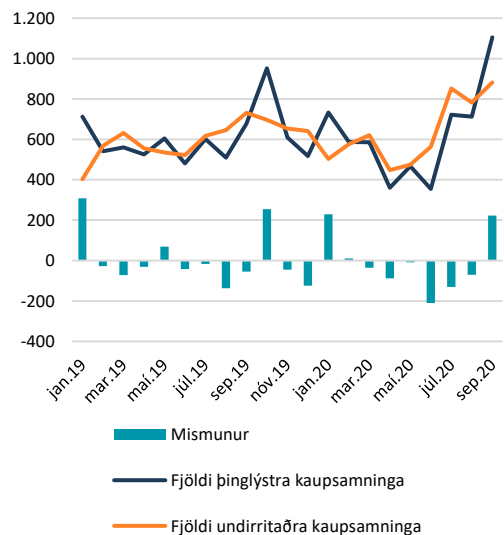
Hækkunin milli mánaða núna í september bendir til þess að markaðurinn sé ef eitthvað er, sterkari en spáin gerir ráð fyrir. Það er viðbúið að það lága vaxtastig sem við búum nú við muni áfram styðja við kraftmikinn fasteignamarkað þar sem viðskipti eru mörg og verð þokast upp á við.

Fjöldi undirritaðra kaupsamninga



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild Landsbankans.

Samanburður á undirrituðum og þinglýstum kaupsamningum



Heimild: Þjóðskrá 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.