



Íbúðaverð hækkar enn

Árið 2020 var mun líflegra á íbúðamarkaði en fyrstu spár bentu til þegar heimsfaraldurinn hófst. Viðskipti með íbúðarhúsnæði jukust verulega þegar leið á árið, m.a. vegna hagstæðari lánskjara, og verð tók að hækka. Hlutfallslega fleiri íbúðir seljast nú yfir ásettu verði sem bendir til þess að spennan sé nokkur á íbúðamarkaði.

Samkvæmt nýbirtum tölum Þjóðskrár Íslands hækkaði íbúðaverð á höfuðborgarsvæðinu að meðaltali um 0,6% milli nóvember og desember. Verð á fjölbýli hækkaði um 0,4% og verð á sérbylí um 1%. 12 mánaða hækkun íbúðaverðs mælist nú 7,7% og hefur ekki verið hærrí síðan í febrúar 2018. Sé horft til breytingar á meðaltali vísitölunnar milli ára hækkaði íbúðaverð alls um 4,8% í fyrra, sem er nokkuð nálægt því sem við spáðum í október (4,5%) en talsvert ofar því sem við spáðum í vor (2%), þegar áhrif faraldursins á fasteignamarkað voru mun óljósari.

Almennt verðlag án húsnæðiskostnaðar hækkaði um 0,1% milli mánaða í desember og hækkaði raunverð íbúða því um 0,4%. Raunverð hefur hækkað stöðugt síðan í júlí og mælist 12 mánaða hækkun þess nú 3,6%. Horft yfir árið í heild hækkaði raunverð um 1,8% í fyrra frá fyrra ári.

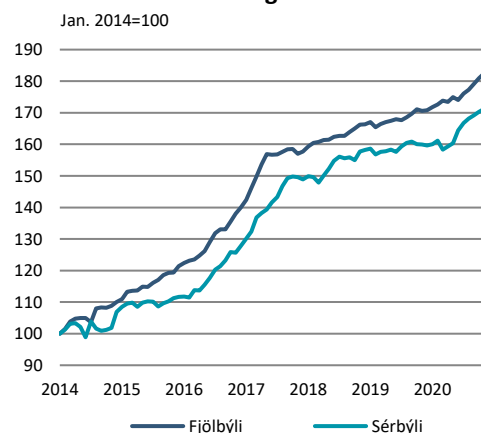
Hóflegar hækkanir í sögulegu samhengi

Frá aldamótum hefur íbúðaverð að jafnaði hækkað um 9% á ári. Hækkunin í fyrra er því alls ekki mikil í sögulegu samhengi þó hún sé nokkur í ljósi þess að nú ríkir mikill efnahagssamdráttur. Raunverð íbúða hefur að jafnaði hækkað um 5% milli ára og er hækkunin í fyrra því einnig nokkuð hófleg á þann mælikvarða. Það er engu að síður ljóst að mikið líf færðist í íbúðamarkaðinn þegar leið á árið og eru þessar hækkanir nokkuð meiri en upphaflega var gert ráð fyrir.

Viðskipti jukust hratt þegar leið á árið

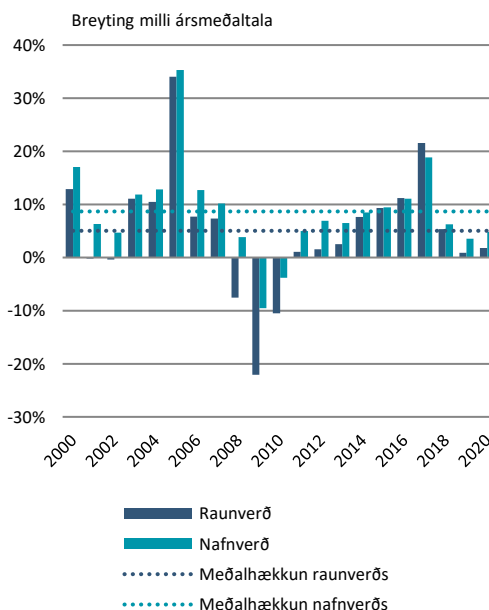
Íbúðaviðskipti hafa tekið verulega við sér á síðustu mánuðum. Í september voru hátt í 1.000 kaupsamningar undirritaðir, en annar eins fjöldi hafði ekki sést síðan 2007. Frá því í júlí og fram í

Þróun íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu



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

Þróun raunverðs og nafnverðs frá aldamótum



Heimild: Þjóðskrár Íslands, Hagstofa Íslands, Hagfræðideild Landsbankans



nóvember voru að jafnaði um þriðjungi fleiri samningar undirritaðir en árið áður.

Eins og staðan var í gær í gagnagrunni Þjóðskrár höfðu 663 kaupsamningar verið skráðir með undirritunardag í desember. Að líkindum eiga þó fleiri samningar eftir að berast fyrir desembermánuð á næstu vikum.

Verðhækkanir hóflegar miðað við viðskipti

Ef skoðað er samhengi milli verðþróunar og fjölda kaupsamninga á síðustu árum má sjá að viss fylgni virðist vera til staðar. Fasteignaviðskipti jukust nokkuð hratt undir lok árs 2015 en þá voru verðhækkanir nær stöðugar. Verðlag tók svo að hækka hraðar og á svipuðum tíma hægði á aukningu í viðskiptum. Þeim fór að lokum fækkandi og fjölgaði ekki á ný fyrr en verðhækkanir gáfu eftir.

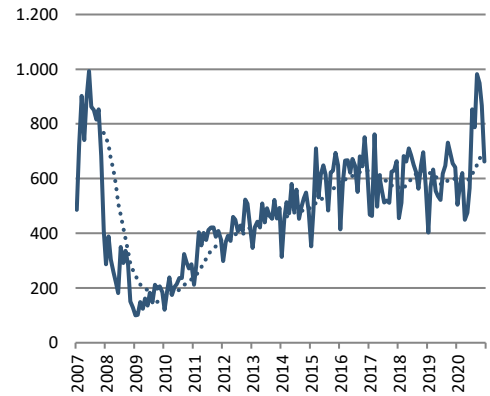
Nú hafa viðskipti aukist verulega, eða um 14% að jafnaði milli ára, á síðustu 12 mánuðum. Við sáum síðast slíka veltuaukningu árið 2016 og þá fylgdi mikil verðhækkun í kjölfarið. Við höfum nú þegar séð íbúðaverð byrja að hækka hraðar og samkvæmt þessu gæti enn verið innistæða fyrir frekari hækkunum. Þessi tengsl eru þó ekki alltaf augljós og er því langt frá því að vera einfalt að spá fyrir um þróun verðlags út frá viðskiptum einum og sér, eða öfugt, enda margir aðrir þættir sem geta haft áhrif á þróun fasteignamarkaðarins.

Fleiri íbúðir seljast yfir ásettu verði, sér í lagi dýrari eignir

Um þessar mundir sjáum við þó fleiri vísbendingar um að spenna sé að aukast á íbúðamarkaði. Hlutfall íbúða sem seljast yfir ásettu verði hefur til að mynda aukist verulega á höfuðborgarsvæðinu. Hlutfallið mældist 22% undir lok síðasta árs en var til samanburðar 8% árið áður, samkvæmt gögnum Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar. Svona hátt hlutfall íbúða hefur ekki selst yfir ásettu verði síðan 2017 þegar afar miklar hækkanir voru á íbúðaverði, eða yfir 20% á 12 mánaða tímabili.

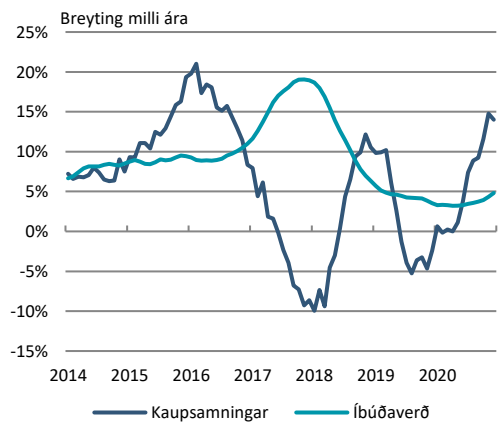
Það vekur einnig athygli að hlutfallið hefur aukist einna mest á meðal íbúða sem seljast á verði yfir 75 milljónum. 30% slíkra íbúða seldust yfir ásettu verði undir lok síðasta árs, en einungis 11% íbúða sem seldust fyrir 35 milljónir eða minna seldust yfir ásettu verði. Þetta gæti verið til marks um að spenna sé meiri á markaði fyrir stærri og dýrari eignir.

Mánaðarlegur fjöldi undirritaðra kaupsamninga



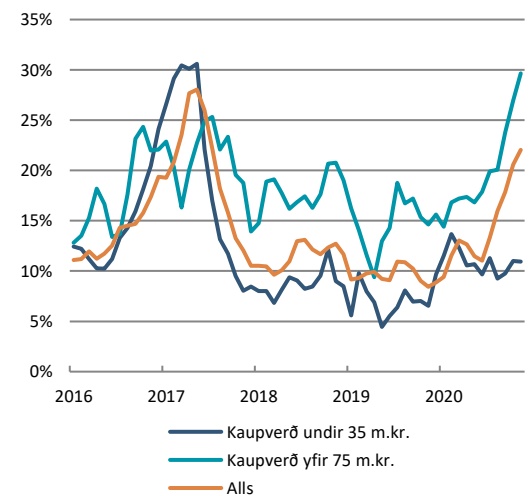
Heimild: Þjóðskrá Íslands

Undirritaðir kaupsamningar og verðþróun á höfuðborgarsvæðinu



12 mánaða hlaupandi meðaltal mánaðarlegra gagna.
Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild Landsbankans

Hlutfall íbúða sem seljast yfir ásettu verði



3 mánaða hlaupandi meðaltal mánaðarlegra gagna.
Heimild: Hagdeild Húsnæðis og mannvirkjastofnunar



Það er ljóst að fasteignamarkaðurinn kom nokkuð á óvart á síðasta ári. Þær vaxtalækkunarir sem gripið var til, sem viðbragð við þeim efnahagsþrengingum sem faraldurinn olli, skiluðu sér í formi aukinnar eftirspurnar með tilheyrandi þrýstingi á verðlag. Meðan hagstæð lánskjör fást má gera ráð fyrir að þessi áhrif vari áfram þetta ár.

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.