



Óvenju lítil hækkun íbúðaverðs í janúar

Íbúðaverð hækkaði nokkuð minna milli mánaða í janúar en á fyrri mánuðum, eða aðeins um 0,1%. Of snemmt er að segja til um hvort almennt sé að hægja á verðhækkunum. Spenna virðist nokkur á markaði þar sem íbúðir seljast hraðar en áður og oft yfir ásettu verði. Þrátt fyrir það þróast íbúðaverð nokkuð hægt og í ágætu samræmi við verðlag annarra vara.

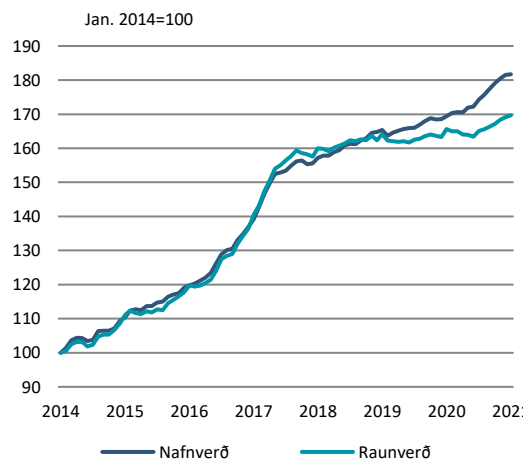
Samkvæmt nýbirtum tölum Þjóðskrár Íslands hækkaði íbúðaverð á höfuðborgarsvæðinu að meðaltali um 0,1% milli desember og janúar. Verð á fjölbýli hækkaði um 0,1% og verð á sérþýli lækkaði um 0,2%. 12 mánaða hækkun íbúðaverðs mælist nú 7,3% og lækkar frá því í desember. Þetta er minnsta hækkun sem hefur sést milli mánaða frá því í apríl í fyrra, eða frá því að áhrifa heimsfaraldursins fór að gæta verulega hér á landi.

Íbúðaverð tók að hækka nokkuð hratt milli mánaða upp úr miðju síðasta ári í kjölfar vaxtalækkana og voru hækkunir að jafnaði um 0,9% milli mánaða á seinni hluta ársins. Það má því segja að hækkunin nú sé óvenju lítil miðað við þá þróun og þær vísbendingar sem hafa borist um vaxandi spennu út frá styttri sölutíma og háu hlutfalli sem selst yfir ásettu verði. Ef til vill er markaðurinn að nálgast nýtt jafnvægi og mestu áhrif vaxtalækkana að fjara út.

Litlar hækkunir umfram annað verðlag

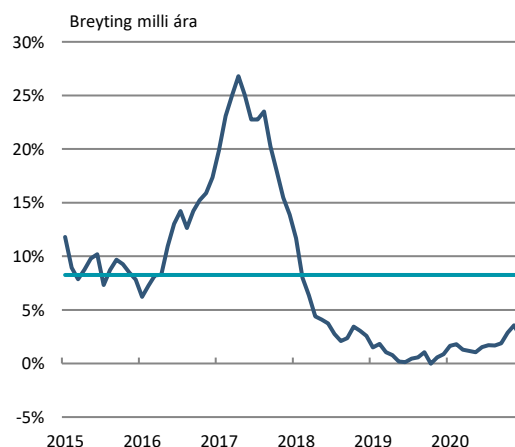
Almennt verðlag án húsnæðiskostnaðar lækkaði um 0,2% milli mánaða í janúar og hækkaði raunverð íbúða því um 0,3%. Athygli vekur að allra síðustu ár, eða frá upphafi árs 2018, hafa raunverðshækkunir mælist mjög hóflegar, eða að jafnaði 0,2% milli mánaða. 12 mánaða hækkun raunverðs mælist nú 2,5% og lækkar frá fyrri mánuði. Frá því í mars hefur árshækkun raunverðs mælist undir meðaltalinu frá 2015. Er það til marks um stöðuga þróun þar sem íbúðaverð þróast í samræmi við verðlag annarra vara.

Þróun íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu



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

Þróun raunverðs



Mánaðarleg gögn sem ná til höfuðborgarsvæðis. Lárétta línan sýnir meðalmánaðarhækkun frá upphafi árs 2015. Heimild: Þjóðskrár Íslands, Hagstofa Íslands, Hagfræðideild Landsbankans.



Mörg viðskipti og hátt hlutfall fyrstu kaupenda

Samkvæmt fréttatilkynningu frá Þjóðskrá voru 584 kaupsamningar undirritaðir í janúar á höfuðborgarsvæðinu. Það er fækkun frá því í desember, þegar þeir voru 820 talsins, en aukning frá því í janúar í fyrra, þegar þeir voru 504. Líklegt má þó telja að fleiri samningar muni berast fyrir janúarmánuð á næstu vikum.

Líkt og margoft hefur komið fram jukust viðskipti með íbúðarhúsnæði verulega þegar leið á síðasta ár og voru hátt í 900 kaupsamningar undirritaðir í hverjum mánuði á seinni hluta ársins. Þjóðskrá birti á dögnum upplýsingar um hlutfall fyrstu kaupenda í íbúðaviðskiptum.¹ Í ljós kom að 33% íbúðaviðskipta á höfuðborgarsvæðinu á fjórða ársfjórðungi í fyrra voru vegna fyrstu kaupa og hefur hlutfallið ekki mælst hærra frá upphafi gagnasöfnunar. Hlutfallið var til samanburðar 29% á sama tíma árið 2019 og 25% árið 2018.

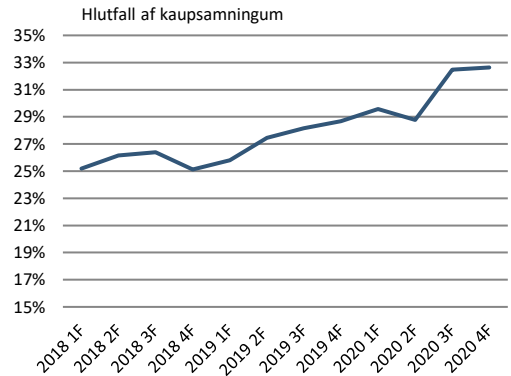
Sölutími styttest og færri íbúðir til sölu

Þrátt fyrir stöðuga raunverðspróun og hátt hlutfall fyrstu kaupenda, virðist spennan hafa farið vaxandi á fasteignamarkaði. Sölutími íbúða mældist að meðaltali 40 dagar undir lok síðasta árs og hefur aldrei verið styttri samkvæmt gögnum Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar (HMS).² Íbúðir voru að meðaltali 50 daga í sölu í fyrra sem er 7 dögum skemur en árið 2019 og 12 dögum skemur en árið 2018. Sölutími íbúða hefur því styst nokkuð á síðustu árum og er breytingin innan ársins í fyrra áberandi þar sem meðalsölutími fór úr 60 dögum í janúar niður í 40 í desember.

Framboð til sölu hverju sinni hefur einnig dregist verulega saman á síðustu mánuðum, sem helst í hendur við styttri sölutíma. Í nýliðnum janúarmánuði voru að jafnaði um 1.000 íbúðir til sölu á hverjum degi á höfuðborgarsvæðinu, sem er helmings fækkun frá því í janúar fyrir ári. Frá því í júlí í fyrra hefur mælst stöðug fækkun milli mánaða á þeim fjölda íbúða sem eru til sölu hverju sinni.

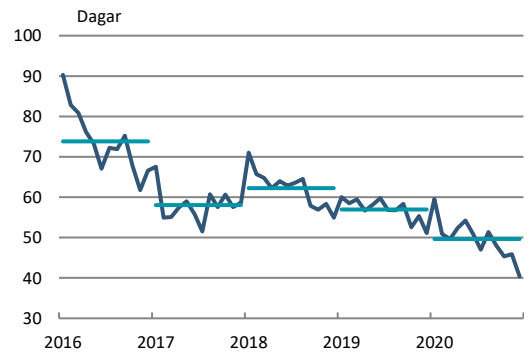
Spennan virðist því vera nokkur á fasteignamarkaði þó hækkunin hafi verið afar hófleg í janúar. Vaxandi spennan síðasta árs virðist þó ekki hafa komið í veg fyrir tækifæri fyrstu kaupenda, enda fást hagstæðari lánskjör nú en oft áður. Ef hækkunir verða áfram

Hlutfall fyrstu kaupenda á höfuðborgarsvæðinu



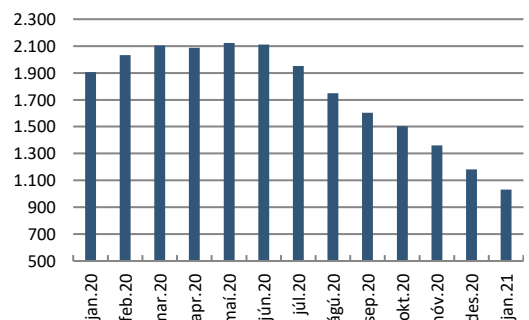
Heimild: Þjóðskrá Íslands

Meðalsölutími íbúða á höfuðborgarsvæðinu



Meðaltími frá því að fyrsta fasteignauglýsing er birt og þar til kaupsamningur undirritaður. Láréttu línurnar sýna meðaltal ára. Heimild: Hagdeild HMS, Hagfræðideild Landsbankans.

Auglýstar íbúðir til sölu



Mánaðarlegt meðaltal daglegra gagna um fjölda fasteigna til sölu á höfuðborgarsvæðinu á fasteignir.is. Heimild: Hagdeild HMS, Hagfræðideild Landsbankans.

¹ Upplýsingarnar eru fengnar út frá þeim sem fá afslátt á stimpilgjöldum.

² Gögn ná frá upphaf árs 2013.



hóflegar má gera ráð fyrir því að markaðurinn sé að ná nýju jafnvægi þar sem framboð er í takt við eftirspurn, aðgengi fólks að lánsfé tryggt og hækkanir því hóflegar.

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.