



Verð á fjölbýli hækkaði töluvert í febrúar en sérbýli lækkaði

Íbúðaverð náði aftur svipuðum hækkunartakti í febrúar og var undir lok síðasta árs eftir rólegan janúarmánuð. Hækkunin í febrúar var 0,6% miðað við 0,1% í janúar. Þessari hækkun var misskipt þar sem verð á fjölbýli hækkaði um 0,9% en verð á sérbýli lækkaði um 0,7%. Þetta er annar mánuðurinn í röð sem verð á sérbýli lækkar.

Samkvæmt nýbirtum tölum Þjóðskrár Íslands hækkaði íbúðaverð á höfuðborgarsvæðinu að meðaltali um 0,6% milli janúar og febrúar. Verð á fjölbýli hækkaði um 0,9% og verð á sérbýli lækkaði um 0,7%. 12 mánaða hækkun íbúðaverðs mælist nú 7,3% og er óbreytt frá því í janúar. Árshækkun fjölbýlis var 7,2% í febrúar og jókst úr 6,8% í janúar. Árshækkun sérbýlis var 6,3% í febrúar og lækkaði úr 7,8% í janúar. Árshækkun sérbýlis hefur ekki verið lægri frá því í september 2020 þegar það tók að hækka mikið.

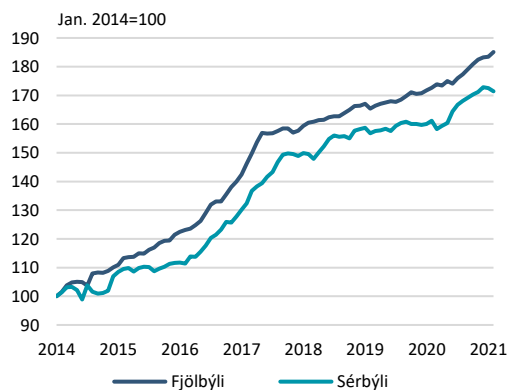
Íbúðaverð hækkaði nokkuð hratt milli mánaða á seinni hluta síðasta árs eftir töluverðar vaxtalækkanir og voru hækkunir að jafnaði um 0,9% milli mánaða á seinni hluta ársins. Hækkunin í janúar var óvenju lítil miðað við þá þróun.

Vísbendingar voru um vaxandi spennu - styttri sölutími og hátt hlutfall íbúða sem var að seljast yfir ásettu verði. Tölurnar nú fyrir fjölbýli gætu gefið vísbendingu um að þróunin væri að fara í sama horf aftur, en þróunin varðandi sérbýlið segir aðra sögu. Sveiflur í verðþróun sérbýlis eru þó oftast meiri en gildir um fjölbýlið.

Litlar hækkunir umfram annað verðlag

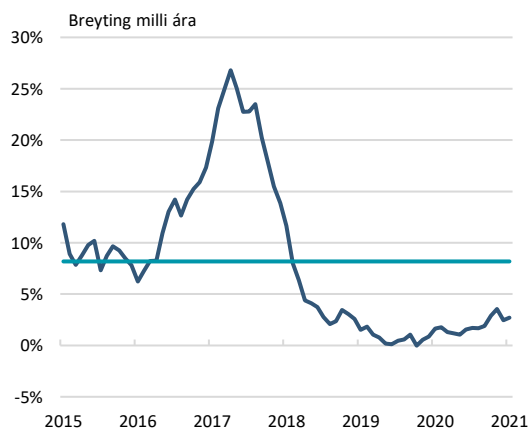
Almennt verðlag án húsnæðiskostnaðar hækkaði um 0,8% milli mánaða í janúar og lækkaði raunverð íbúða því um 0,1%. Allt frá upphafi árs 2018 hafa raunverðshækkunir verið hóflegar, eða að jafnaði 0,2% milli mánaða. 12 mánaða hækkun raunverðs mælist nú 2,7% og hækkar frá fyrri mánuði. Frá því í mars hefur árshækkun raunverðs mælist undir meðaltalinu frá 2015. Er það til marks um stöðuga

Þróun íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu



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

Þróun raunverðs



Mánaðarleg gögn. Lárétta línan sýnir mánaðahækkun frá upphafi árs 2016. Heimild: Þjóðskrár Íslands, Hagstofa Íslands, Hagfræðideild



Þróun þar sem íbúðaverð þróast í samræmi við verðlag annarra vara.

Meiri spenna í viðskiptum með sérbýli

Allt frá árinu 2017 hefur verið meiri spenna í viðskiptum með sérbýli en fjölbýli sé miðað við hversu stórt hlutfall eigna selst yfir ásettu verði. Þessi munur var einna mestur á árunum 2017 og 2018 þegar tiltölulega mikil ró var yfir markaðnum með fjölbýli.

Frá árslokum 2019 hefur sífellt hærra hlutfall sérbýliseigna selst yfir ásettu verði, stökk úr u.þ.b. 10% eigna upp í 27-28%. Sama þróun fór af stað varðandi fjölbýlið, en hún hófst þó ekki fyrr en um mitt ár 2020 og þar var stökkið mun minna.

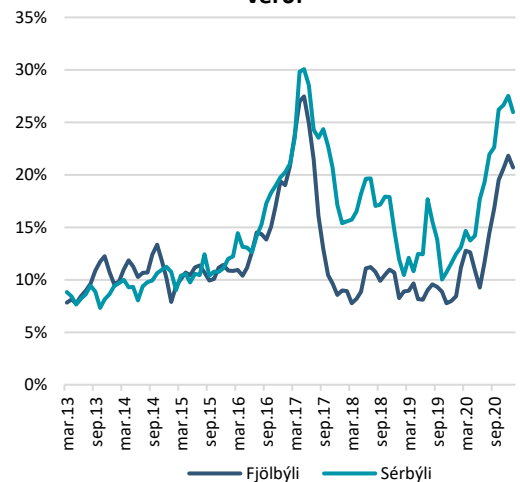
Í janúar 2021 seldust 21% eigna í fjölbýli yfir ásettu verði sé miðað við meðaltal þriggja síðustu mánaða, en 26% eigna í sérbýli. Nú hefur verð á sérbýli lækkað tvo mánuði í röð þannig að þessi staða kann að vera að breytast.

Hvert stefnir á næstu mánuðum?

Einu sinni sem oftast ríkir óvissa um hvert fasteignaverð er að stefna. Verð á fjölbýli virðist vera að fara í sama horf og var á seinni hluta síðasta árs, en töluverðar verðhækkningar á sérbýli virðast vera að gefa eftir. Staðan er þó áfram í góðu samræmi við aðrar undirliggjandi stærðir eins og almennt verðlag og kaupmátt launa.

Það hefur komið á óvart hversu lítil neikvæð áhrif veirufaraldurinn hefur haft á fasteignamarkaðinn, jafnvel í ljósi mikilla vaxtalækkana. Fari svo að við förum að sjá fyrir endann á faraldrinum má fastlega búast við því að fasteignamarkaðurinn þróist áfram með svipuðum hætti.

Hlutfall íbúða sem selst yfir ásettu verði



3ja mánaða hlaupandi meðaltal mánaðarlegra gagna. Heimild: Hagdeild HMS

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.