



Mikil hækkun íbúðaverðs í mars

Spenna hefur aukist talsvert á íbúðamarkaði og endurspeglast það í tölum marsmánaðar. 971 kaupsamningur var undirritaður, sem er 57% fleiri en í mars fyrir ári síðan, og íbúðaverð hækkaði um 1,6% milli mánaða. Slík hækkun hefur ekki sést milli mánaða síðan 2017.

Samkvæmt nýbirtum tölum Þjóðskrár Íslands hækkaði íbúðaverð á höfuðborgarsvæðinu að meðaltali um 1,6% milli febrúar og mars sem er mesta hækkun sem hefur sést milli mánaða síðan í maí 2017. Verð á fjölbýli hækkaði um 1,46% og verð á sérbýli hækkaði um 1,54%. 12 mánaða hækkun íbúðaverðs mælist nú 8,9% og hefur ekki verið hærrí síðan í febrúar 2018. Árshækkun fjölbýlis var 8,0% í mars og jókst úr 7,2% í febrúar. Árshækkun sérbýlis var 9,9% í febrúar og hækkaði úr 6,3% í febrúar.

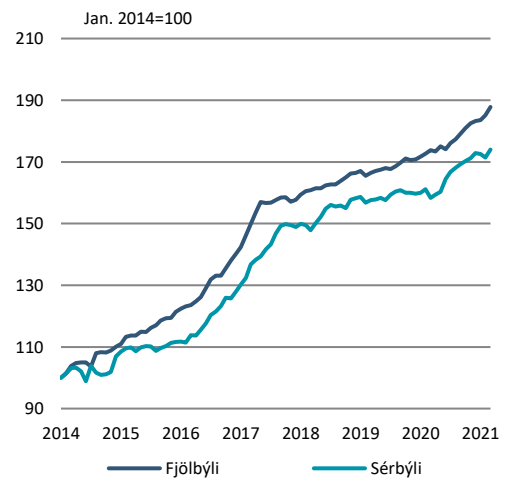
Það sem af er ári hefur íbúðaverð alls hækkað um 2,3%. Fjölbýli hefur hækkað um 2,5% en sérbýli aðeins um 0,7%. Talsverðar sveiflur geta verið á sérbýli milli mánaða þar sem mun færri samningar eru undir en í fjölbýli. Bæði í janúar og febrúar mældist lækkun á verði sérbýlis milli mánaða en talsverð hækkun mælist nú.

Almennt verðlag án húsnæðiskostnaðar hækkaði um 0,4% milli mánaða í mars og hækkaði raunverð íbúða því um 1,2%. Það er nokkuð meiri hækkun en hefur sést á síðustu mánuðum, eða sú mesta milli mánaða síðan í janúar í fyrra. 12 mánaða hækkun raunverðs mælist nú 3,9%.

Kemur ekki á óvart, hefði mátt búast við meiri hækkunum fyrr

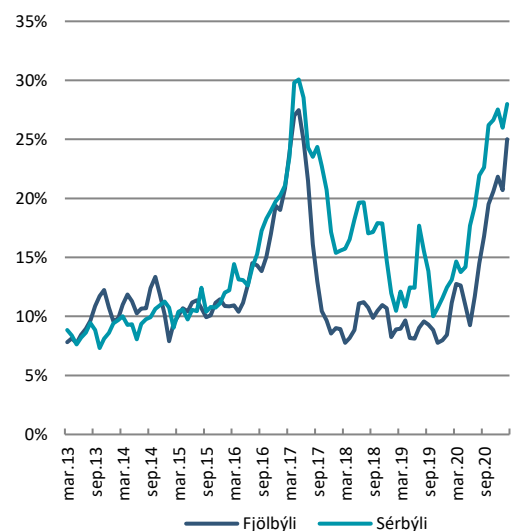
Mikil umræða hefur verið um aukna spennu á íbúðamarkaði. Sölutími hefur styst, mánaðarleg velta er mikil og hátt hlutfall íbúða selst yfir ásettu verði. Nýjustu tölur HMS benda til þess að 25% íbúða í fjölbýli seljist nú yfir ásettu verði og um 28% í sérbýli. Til samanburðar var hlutfallið 13% á sérbýli fyrir ári síðan og 11% á fjölbýli. Síðast þegar svo hátt hlutfall seldist yfir ásettu verði voru sömuleiðis miklar hækkunir á íbúðaverði. Tölur marsmánaðar koma því ekki á óvart. Það hefði jafnvel mátt búast við þessum hækkunum fyrr, en

Þróun íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu



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

Hlutfall íbúða sem seljast yfir ásettu verði



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



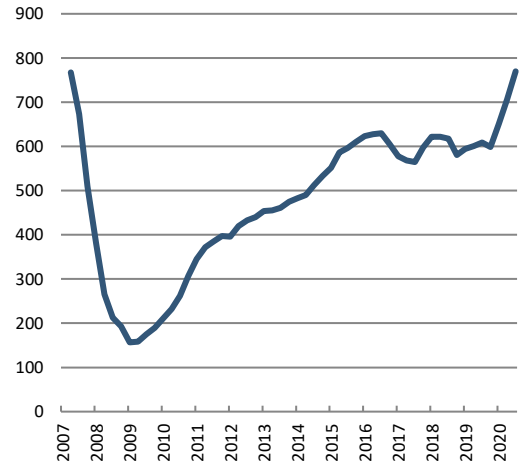
hækkunin milli mánaða í febrúar var aðeins 0,6% og aðeins 0,1% í janúar.

Álíka mikið að gera nú og árið 2007

Í mars var 971 kaupsamningur undirritaður samkvæmt bráðabirgðatölum frá Þjóðskrá en þeir voru til samanburðar 620 talsins í mars í fyrra og 633 í mars árið 2019. Fjöldi undirritaðra kaupsamninga í hverjum mánuði hefur aukist um allt að 57% milli ára og er nú er orðið svipaður því sem sást síðast árið 2007. Það kemur því ekki á óvart að sölutími styttest og minna er til sölu við þessar aðstæður.

Það er líklegt að þessi mikla eftirspurn sem nú er til staðar sé tímabundin vegna lágra vaxta og þeirra aðstæðna sem Covid-faraldurinn hefur skapað þar sem ferðalög og tækifæri til neyslu eru takmörkuð. Húsnæði hefur löngum verið talið örugg fjárfesting og nú þegar vextir eru lágir og sparnaður hefur aukist, leitar hluti þess fjármagns inn á húsnæðismarkað. Það má svo gera ráð fyrir því að neysluneytur fólks og áherslur breytist þegar faraldurinn linnir. Margir eru eflaust orðnir ferðaþyrstir og gætu viljað eyða sparnaðinum sínum í annað en fasteignir þegar fram í sækir og eftirspurnin mun því líkast til dragast saman.

Mánaðarlegur fjöldi undirritaðra kaupsamninga



Ársfjórðungslegt meðaltal mánaðarlegra gagn. Hlaupandi meðaltal síðustu 4 ársfj. Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild Landsbankans

Innihald og form skjals þessa er unnið af starfsmönnum Hagfræðideildar Landsbankans hf. (hagfraedeild@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.