



Fasteignamarkaður á fleygiferð

Samkvæmt nýbirtum og endurskoðuðum tölum Þjóðskrár Íslands er mun meiri kraftur í íbúðamarkaði höfuðborgarsvæðisins en áður birtar tölur Þjóðskrár gáfu til kynna. Íbúðaverð hækkaði um 3,3% milli mánaða í mars og 2,7% í apríl. Mikil eftirspurn virðist vera eftir sérbýliseignum sem leiða nú hækkunina.

Villa hjá Þjóðskrá gjörbreytir myndinni

Samkvæmt nýbirtum tölum Þjóðskrár Íslands hækkaði íbúðaverð á höfuðborgarsvæðinu að meðaltali um 2,7% milli mars og apríl og 3,3% milli febrúar og mars. Fyrir um mánuði síðan birti Þjóðskrá vísitölu íbúðaverðs fyrir marsmánuð þar sem hækkunin var talin mun minni, eða 1,6% frá fyrri mánuði, sem þótti engu að síður mikil hækkun. Í fyrradag greindi Þjóðskrá svo frá því að villa hefði komið í ljós við yfirferð á tölum og hækkunin í mars hafi í raun verið mun meiri. Slíkar villur geta haft töluverðar afleiðingar í för með sér þar sem almenningur og greiningaraðilar byggja væntingar um stöðu og þróun markaðarins á opinberum gögnum.

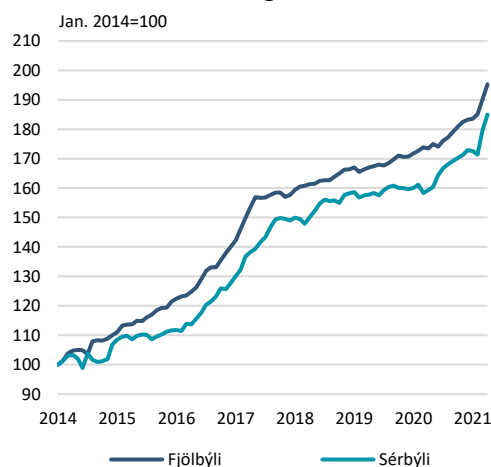
Mesta hækkunin síðan 2007

Hækkunin milli mánaða í mars er sú mesta sem hefur mælst síðan í maí 2007 og því ekki lengur hægt að fullyrða að hér séu hóflegar hækkunar á ferð. Sérbýli hækkaði um 4,9% milli mánaða í mars og fjölbýli um 2,8%. Áður birtar tölur höfðu gefið til kynna að hækkunin væri um 1,54% milli mánaða á sérbýli og 1,46% á fjölbýli. Það er greinilegt að hækkun á sérbýli hefur verið verulega vanmetin hjá Þjóðskrá, en líkt og Hagfræðideild hefur greint frá, bentu gögn Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar til þess að spenna væri mest á markaði fyrir sérbýli þar sem hlutfallslega fleiri íbúðir voru að seljast þar yfir ásettu verði. Að líkindum eru þetta áhrif sem rekja má beint til faraldursins og gæti því dregið úr þeim þegar fram í sækir. 12 mánaða hækkun sérbýlis mælist nú 16% og fjölbýlis tæp 13%.

Lítið byggt af sérbýli

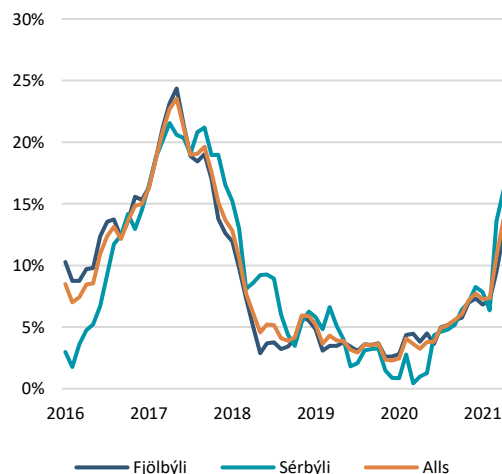
Það er ólíklegt að byggingaraðilar nái að auka verulega framboð af nýjum sérbýliseignum á

Þróun íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu



Mánaðarleg gögn. Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild Landsbankans.

12 mánaða hækkun íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu



Mánaðarleg gögn. Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild Landsbankans.



höfuðborgarsvæðinu til skamms tíma þar sem áhersla hefur mest verið á byggingu minni íbúða í fjölbýli síðustu ár. Um síðustu áramót var 20% af íbúðum í byggingu á höfuðborgarsvæðinu sérbýliseignir til samanburðar við yfir 40% á árunum 2008 og 2009, þegar byggt var umfram þörf að mati margra.

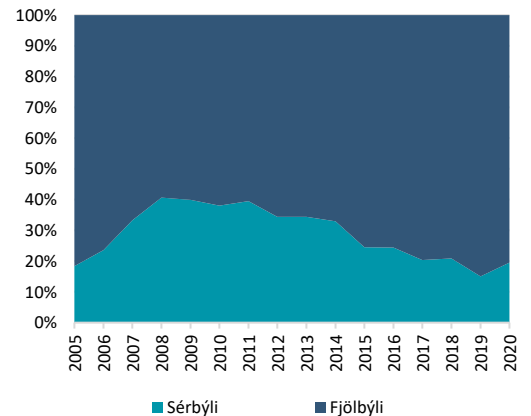
Ólíklegt er að nýleg ákvörðun Seðlabanka Íslands um að hækka vexti um 0,25 prósentustig muni ein og sér slá á þessa eftirspurn að einhverju ráði.

Við spáum 10,5% hækkun í ár

Samkvæmt nýttgefni [Þjóðhags- og verðbólguþá](#) Hagfræðideildar er gert ráð fyrir því að íbúðaverð á höfuðborgarsvæðinu hækki um 10,5% milli ára í ár. Miðað við hækkunartaktinn undanfarna tvo mánuði kann sú spá að virðast í lægri kantinum en hún gerir ráð fyrir því að Seðlabankinn muni beita stýritækjum sínum til að reyna að slá á þá spennu sem nú virðist ríkja á fasteignamarkaðnum.

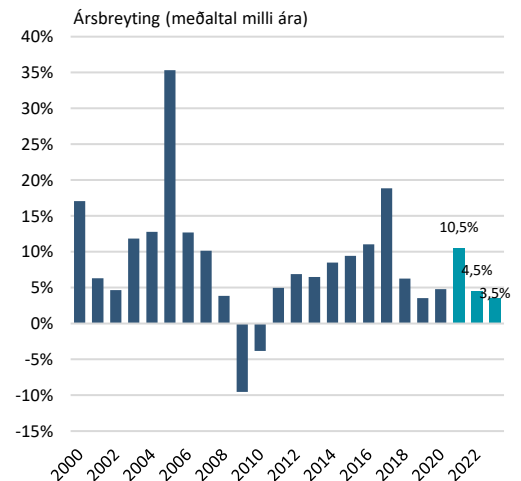
Sem fyrr er það mat Hagfræðideildar að þessi mikla eftirspurn sem nú er til staðar sé tímabundin afleiðing lágra vaxta og þeirra aðstæðna sem Covid-faraldurinn hefur skapað, þar sem ferðalög og tækifæri til neyslu eru takmörkuð. Það má svo gera ráð fyrir því að neysluvenjur fólks og áherslur breytist þegar faraldurinn linnir og þar með eftirspurn eftir stærri og dýrari fasteignum.

Hlutfallslega skipting íbúðauppbyggingar



Byggingarstig 1-6. Staða 31. des hvert ár á höfuðborgarsvæðinu. Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild Landsbankans

Íbúðaverð - þróun og spá



2021-2023 er spá Hagfræðideildar. 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.