



## Fasteignamarkaður enn á fleygiferð

Samkvæmt tölum Þjóðskrár Íslands er enn verulegur kraftur í íbúðamarkaði höfuðborgarsvæðisins eftir verulegar hækkanir síðustu mánaða. Íbúðaverð hækkaði um 1,6% í maímánuði, 1,4% á fjölbýli og 2,4% á sérbýli. Árshækkun íbúðarhúsnæðis hefur ekki verið meiri síðan í nóvember 2017. Mikil eftirspurn virðist enn vera eftir sérbýliseignum sem leiða hækkanirnar áfram.

Samkvæmt nýbirtum tölum Þjóðskrár Íslands hækkaði íbúðaverð á höfuðborgarsvæðinu að meðaltali um 1,6% milli apríl og maí eftir 2,7% hækkun í apríl og 3,3% í mars.

### Árshækkunir í hæstu hæðum

12 mánaða hækkun sérbýlis mælist nú 18,1% og hefur ekki verið meiri síðan í nóvember 2017. Sérbýliseignum í byggingu hefur fækkað hlutfallslega á síðustu árum og er framboðið augljóslega ekki nægilegt til þess að anna aukinni eftirspurn. Um síðustu áramót var 20% af íbúðum í byggingu á höfuðborgarsvæðinu sérbýliseignir, til samanburðar við yfir 40% á árunum 2008 og 2009.

12 mánaða hækkun fjölbýlis er nú 13,1% og hefur heldur ekki verið meiri síðan í nóvember 2017. Vegin meðalhækkun íbúðarhúsnæðis á höfuðborgarsvæðinu var 14,6% í mánuðinum, líka sú mesta frá nóvember 2017. Verð íbúðarhúsnæðis hefur nú tvöfaldast á tæplega 8 árum, eða frá september 2013.

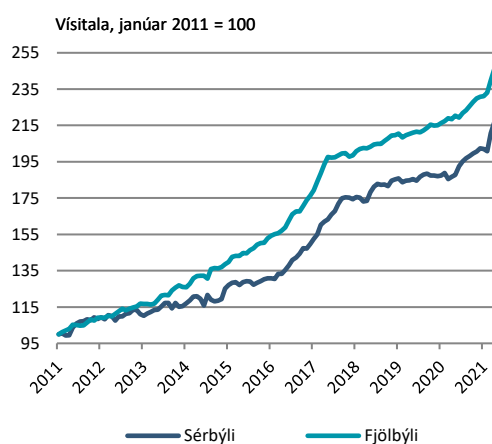
### Raunverð á leið upp á við

Þrátt fyrir að verðbólga sé nú töluvert yfir verðbólguþröngunni hefur raunverð íbúðarhúsnæðis hækkað töluvert á síðustu mánuðum. Á síðustu 12 mánuðum hefur vísitala neysliverðs án húsnæðis hækkað um 4% á meðan íbúðaverð hefur hækkað um 14,6% sem þýðir að raunverð íbúða hefur hækkað um rúmlega 10% á einu ári. Raunverð sérbýlis hefur hækkað mun meira, eða um 13,6%.

### Við spáum 10,5% hækkun í ár

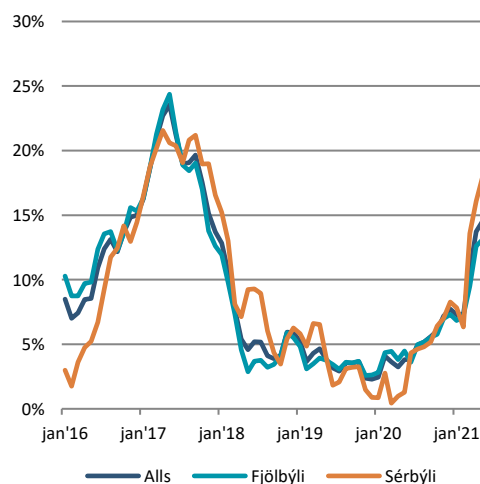
Í nýlegri [þjóðhags- og verðbólguþá](#) Hagfræðideildar var gert ráð fyrir því að íbúðaverð á höfuðborgarsvæðinu myndi hækka um 10,5% milli

Þróun nafnverðs á höfuðb.svæðinu



Heimild: Þjóðskrár Íslands, Hagfræðideild Landsbankans

12 mánaða hækkun fasteignaverðs



Heimild: Þjóðskrár Íslands, Hagfræðideild Landsbankans



ára í ár. Miðað við hækkunartaktinn undanfarna þrjá mánuði er líklegt að sú spá sé í lægri kantinum en í henni var gert ráð fyrir því að Seðlabankinn myndi beita þjóðhagsvarúðartækjum sínum til að reyna að slá á þá spennu sem nú virðist ríkja á fasteignamarkaðnum. Það hefur enn ekki raungerst þar sem þróunin á fasteignamarkaði er ekki talin ógna fjármálastöðugleika.

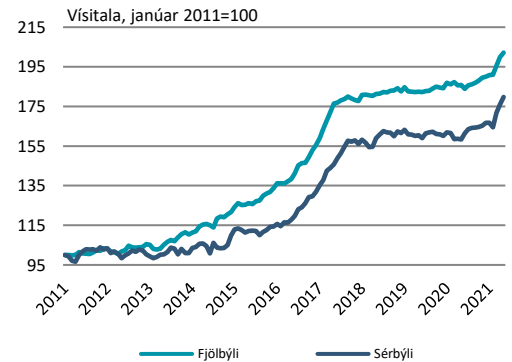
Það hefur verið mat Hagfræðideildar að þessi mikla eftirspurn sem nú er til staðar sé tímabundin og afleiðing lágra vaxta og þeirra aðstæðna sem Covid-faraldurinn hefur skapað, þar sem ferðalög og tækifæri til neyslu eru takmörkuð. Því megi gera ráð fyrir að neysluvenjur fólks og áherslur muni breytast nú þegar faraldurinn er að linna og þar með hægist á eftirspurn eftir stærri og dýrari fasteignum.

### Fasteignaverð og verðbólgan

Hækkanir á fasteignaverði koma beint inn í mælingu á vísitölu neysliverðs í gegnum útreikning á kostnaði við að búa í eigin húsnæði (reiknuð húsaleiga). Reiknuð húsaleiga er samsett úr annars vegar fasteignaverði og hins vegar vaxtakjörum á íbúðalánnum. Þessi kostnaður er núna 16,3% af vísitölu neysliverðs. Um 1,2 prósentustig af 4,3% ársverðbólgu í maí skýrast af hækkunum á reiknaðri húsaleigu.

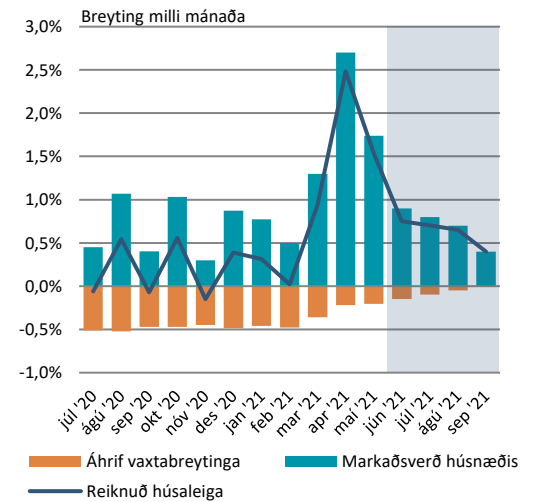
Síðustu ár hafa vaxtalækkunir vegið á móti hækkunum á fasteignaverði í reiknaðri húsaleigu. Samhliða vaxtalækkunum og að lækkunir síðasta árs detta út úr útreikningum Hagstofunnar má búast við að framlag vaxtabreytinga til lækkunar á reiknaðri húsaleigu fjari út þegar líður á árið. Það mun þýða, að öðru óbreyttu, að áhrif frekari hækkana á fasteignamarkað muni skila sér betur inn í verðbólguna en hefur verið síðustu mánuði.

### Þróun raunverðs fasteigna á höfuðborgarsvæðinu



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagstofa Íslands, Hagfræðideild

### Reiknuð húsaleiga



Júní - september 2021 er spá Hagfræðideildar.  
Heimild: Hagstofa Íslands, Hagfræðideild

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