



Áfram hækkar íbúðaverð

Enn virðist talsverður kraftur í íbúðamarkaði höfuðborgarsvæðisins þó hækkinin milli mánaða nú sé örlítið minni en áður. Íbúðaverð hækkaði um 1,4% í júní eftir 1,6% hækkun í maí og 2,7% í apríl. Spenna virðist þó áfram mikil, sér í lagi á markaði fyrir sérbylí, þar sem ríflega 40% eigna seljast yfir ásettu verði. Seðlabankinn hefur sent skýr skilaboð um að hækkanirnar séu orðnar áhyggjuefni.

Samkvæmt nýbirtum tölum Þjóðskrár Íslands hækkaði íbúðaverð á höfuðborgarsvæðinu að meðaltali um 1,4% milli maí og júní. Fjölbýli hækkaði um 1,4% og sérbylí um 1,7%. Árshækkun mælist nú 16% og hefur ekki verið hærri síðan í október 2017.

Mestu árshækkunir síðan 2017

12 mánaða hækkun sérbylís mælist nú 17% og lækkar örlítið frá því í maí þegar hún mældist rúm 18%. 12 mánaða hækkun fjölbýlis er nú 15,3%, hækkar frá því í maí, og hefur ekki verið meiri síðan í október 2017. Hækkanir á íbúðaverði eru nú orðnar áþekkar því sem sást á árunum 2016 og 2017 og hefur spenna aukist nokkuð umfram það sem spár gerðu ráð fyrir.

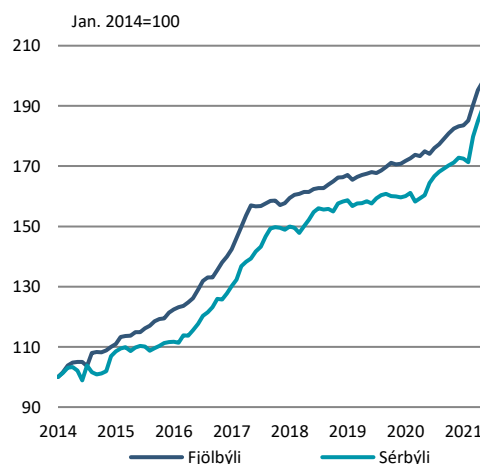
Hækkanir umfram spár

Hagfræðideild gaf út þjóðhags- og verðbólguþátt í maí sl. þar sem því var spáð að íbúðaverð myndi hækka um 10,5% milli ára (breyting milli ársmeðaltala). Ólíklegt þykir að sú spá haldi miðað við þær hækkanir sem þegar hafa orðið. Spáin gerði þó ráð fyrir að Seðlabankinn myndi beita þjóðhagsvarúðartækjum sínum til þess að slá á þá spennu sem nú ríkir, sem hann og gerði með ákvörðun sinni í lok júní um að lækka hámark veðsetningarhlutfalls fasteignalána úr 85% af virði fasteignar niður í 80%. Við teljum ólíklegt að sú aðgerð ein og sér dugi til þess að slá á þá miklu eftirspurn sem nú virðist ríkja.

Metfjöldi í sérbylí selst yfir ásettu verði

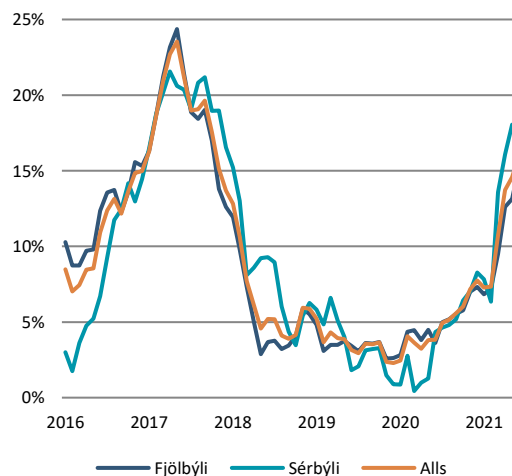
Samkvæmt gögnum frá Húsnæðis- og mannvirkjastofnun seljast nú um 43% íbúða í sérbylí yfir því verði sem þær eru auglýstar á. Það er

Þróun íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu



Mánaðarleg gögn. Heimild: Þjóðskrár Íslands, Hagfræðideild Landsbankans.

12 mánaða hækkun íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu



Mánaðarleg gögn. Heimild: Þjóðskrár Íslands, Hagfræðideild Landsbankans.



hæsta hlutfall sem hefur mælst á höfuðborgarsvæðinu frá upphafi mælinga í janúar 2013. Hlutfallið mælist 37% í fjölbýli sem er einnig hæsta hlutfall sem hefur sést. Slíkt bendir til að við gætum enn átt eftir að sjá einhverjar hækkanir koma fram á íbúðamarkaði.

Helmingi fleiri íbúðir seljast mánaðarlega

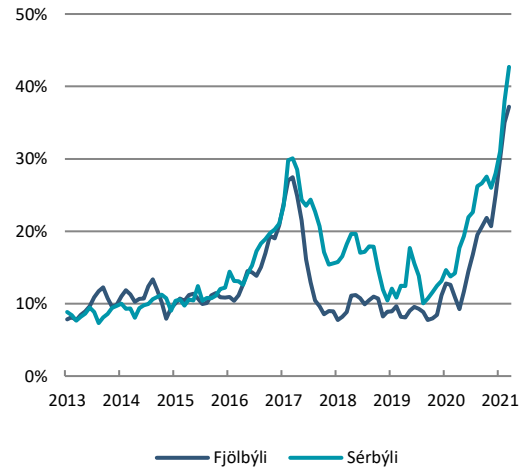
Það sem af er ári hafa að jafnaði 811 íbúðir selst í hverjum mánuði á höfuðborgarsvæðinu sem eru 52% fleiri en á sama tíma í fyrra. Bráðabirgðatölur Þjóðskrár fyrir júní benda til þess að 718 kaupsamningar hafi verið undirritaðir, en þeir voru til samanburðar 566 í sama mánuði í fyrra. Áhugi landsmanna á kaupum virðist því talsverður, þrátt fyrir sumarfrí og ferðalög.

Fasteignamarkaðurinn farinn að valda áhyggjum

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 faraldrinum er að linna og þar með hægist á eftirspurn eftir stærri og dýrari fasteignum.

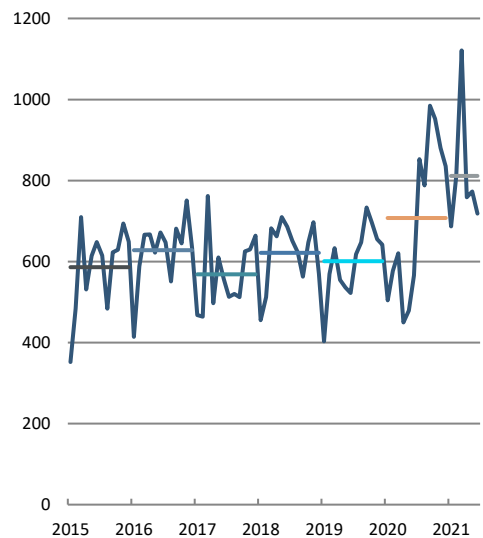
Það virðist hins vegar alls óvíst hvenær lífið kemst endanlega í samt horf og því erfitt að segja með nákvæmni til um það hvenær neysluvenjur og eftirspurn eftir húsnæði breytast. Það er í það minnsta ljóst að ástandið er farið að valda Seðlabankanum áhyggjum og ekki ólíklegt að gripid verði til frekari aðgerða til þess að hægja á eftirspurnaraukningunni.

Hlutfall íbúða sem seljast yfir ásettu verði



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

Fjöldi undirritaðra kaupsamninga



Lárétta línurnar sýna meðaltöl viðkomandi ára. Heimild: Þjóðskrár Íslands, Hagfræðideild Landsbankans

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.