



## Hóflegri hækkun íbúðaverðs í júlí

Í júlí hækkaði íbúðaverð einungis um 0,7% milli mánaða sem er minnsta hækkun sem hefur sést síðan í febrúar. Sölutími hefur samt sem áður styst verulega og bendir ýmislegt til þess að enn sé spennan á markaði þó hækkunin milli mánaða nú sé lítil. Of snemmt er að segja til um hvort almennt sé farið að hægja á.

Samkvæmt nýbirtum tölum Þjóðskrár Íslands hækkaði íbúðaverð á höfuðborgarsvæðinu að meðaltali um 0,7% milli júní og júlí. Fjölbýli hækkaði um 0,1% og sérbýli um 3,0%. Vegin árhækkun mælist nú 15,4% og lækkar frá því í júní, þegar hún mældist 16%.

### Misjöfn þróun eftir gerð húsnæðis

Það mælist talsverður munur á verðþróun eftir gerð húsnæðis. 12 mánaða hækkun sérbýlis mælist nú 18,9%, lækkar frá því í júní, og hefur ekki verið hærri síðan í nóvember 2017. Á sama tíma mælist 12 mánaða hækkun fjölbýlis 14,1% og lækkar frá því í júní, þegar hún mældist 15,3%.

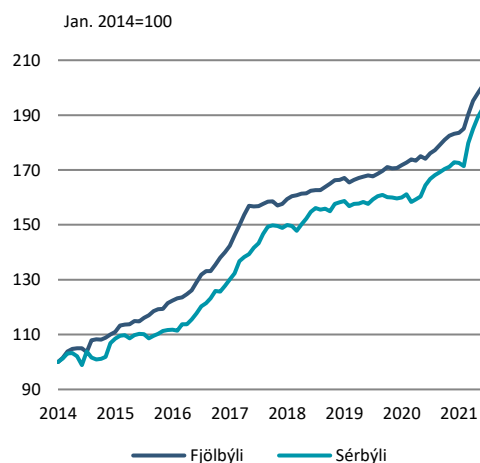
Það er alla jafna meira flókt á verðþróun sérbýlis milli mánaða þar sem mun færri samningar eru undir<sup>1</sup> samanborið við fjölbýli. En hækkunin milli mánaða nú er þó engu að síður nokkuð mikil. Þróunin hefur verið slík frá upphaf Covid-faraldursins að eftirspurnin virðist hlutfallslega hafa aukist meira eftir stærra eignum í sérbýli sem hækka því meira í verði.

### Sölutími styttest

Samkvæmt upplýsingum frá Húsnæðis- og mannvirkjastofnun (HMS) hefur framboð íbúða til sölu dregist verulega saman á höfuðborgarsvæðinu, eða um 60% milli ára sé fyrsta vika ágúst mánaðar í ár borin saman við sömu viku fyrir ári síðan. Þetta helst í hendur við styttri sölutíma, en samkvæmt nýjustu upplýsingum tekur nú að jafnaði 37 daga að selja íbúð. Sölutími var að jafnaði 51 dagur fyrir um ári.

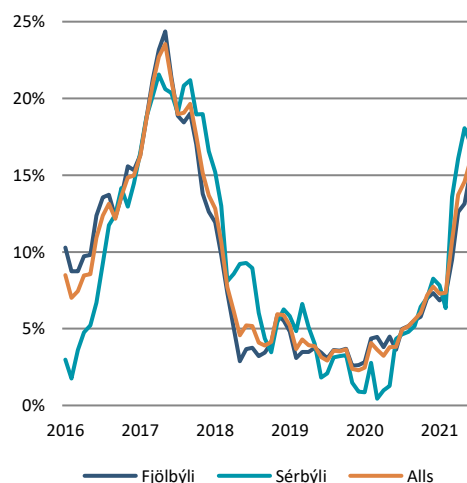
Allt eru þetta afleiðingar aukinnar eftirspurnar sem tók verulega hratt við sér eftir að faraldurinn braust

Þróun íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu



Mánaðarleg gögn. Heimild: Þjóðskrár Íslands, Hagfræðideild Landsbankans.

12 mánaða hækkun íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu



Mánaðarleg gögn. Heimild: Þjóðskrár Íslands, Hagfræðideild Landsbankans.

<sup>1</sup> Ekki liggja fyrir upplýsingar um fjölda undirritaðra kaupsamninga í júlí að svo stöddu.



út. Faraldurinn hafði það í för með sér að tækifæri til neyslu urðu takmörkuð og sparnaður jókst. Allt gerðist þetta í lágvaxtaumhverfi þar sem arðbærir fjárfestingarkostir voru takmarkaðir. Nú hefur [neysla aðeins tekið að aukast](#), en sparnaður virðist engu að síður aukast líka, meðal annars vegna aukins kaupmáttar.

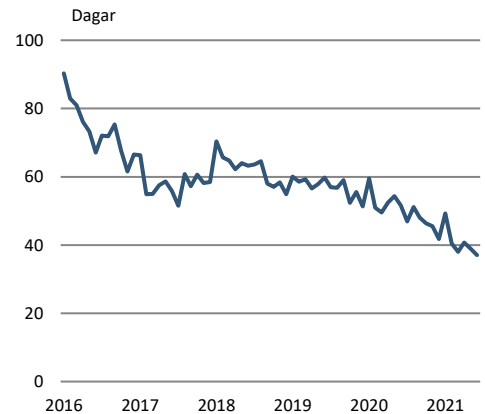
### Fyrstu kaupendur aldrei fleiri

Gögn frá Þjóðskrá Íslands benda til þess að fyrstu kaupendur hafi hlutfallslega aldrei verið fleiri en nú, en 34% af viðskiptum á öðrum ársfjórðungi á höfuðborgarsvæðinu voru fyrstu kaup.<sup>2</sup> Það gefur til kynna að staðan á íbúðamarkaði sé þrátt fyrir allt nokkuð góð. Mikið hefur verið byggt af húsnaði á síðustu árum og áherslan verið á fjölbýli. Hlutfallslega aukið framboð fjölbýlis kann að hafa mildað verðhækkanir þar og ætla má að íbúðir í fjölbýli séu helst það sem henti fyrstu kaupendum.

### Er markaðurinn að róast?

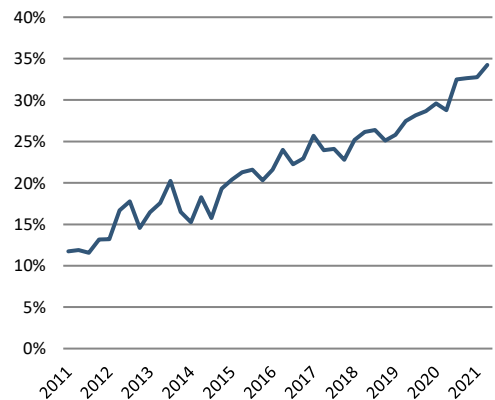
Það er óhætt að segja að þessi litla hækkun milli mánaða nú sé kærkomin tilbreyting eftir miklar hækkunir síðustu mánaða, en frá því í mars hefur hækkunin milli mánaða mælst á bilinu 1,4%-3,3%. Það er alls óvíst á þessari stundu hvort almennt sé farið að hægja á, eða hvort um tímabundin áhrif sumarleyfa sé að ræða. Eitt er þó víst, og það er að staðan á íbúðamarkaði var orðin nokkuð snúin og m.a. farin að valda Seðlabanka Íslands áhyggjum, en hann greip til þess ráðs að lækka hámarks veðsetningarhlutfall nýrra fasteignalána úr 85% af virði fasteignar niður í 80% fyrr í sumar. Ólíklegt er að sú aðgerð ein og sér skýri hóflegri verðhækkun í júlí, en í það minnsta hafa skýr skilaboð verið send til markaðsaðila um að hækkunir hafi verið orðnar nokkuð miklar.

### Meðalsölutími íbúða á höfuðborgarsvæðinu



Meðaltími frá því að fyrsta fasteignaauglýsing er birt og þar til kaupsamningur er undirritaður. Mánaðarleg gögn. Heimild: Hagdeild HMS

### Hlutfall fyrstu kaupa á meðal viðskipta



Ársfj. gögn sem ná til höfuðborgarsvæðis. Heimild: Þjóðskrá Íslands

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.

<sup>2</sup> Gögn frá upphafi árs 2008