



Ekkert lát á hækkun íbúðaverðs

Íbúðaverð hækkaði um 1,6% milli mánaða í ágúst sem er talsvert meiri hækkun en á fyrri sumarmánuðum. Hækkanir eru komnar fram úr hækkun undirliggjandi þátta og því ósjálfbærar til lengri tíma. Áhrif vaxtahækkana eiga enn eftir að koma fram.

Samkvæmt nýbirtum tölum Þjóðskrár Íslands hækkaði íbúðaverð á höfuðborgarsvæðinu að meðaltali um 1,6% milli júlí og ágúst. Fjölbýli hækkaði um 1,5% og sérbýli um 2,1%. Vegin árshækkun mælist nú 16,4% og hækkar um heilt prósentustig frá fyrri mánuði. Árshækkun sérbýlis mælist 20,4% og fjölbýlis 15%. Enn er staðan slík að eftirspurn virðist hlutfallslega meira eftir sérbýli en fjölbýli.

Tölur júlímánaðar bentu til þess að mögulega væri íbúðamarkaðurinn farinn að róast þar sem hækkunin mældist einungis 0,7% milli mánaða, en það var minnsta hækkunin sem hafði mælst síðan í febrúar. Annað hefur svo komið á daginn þar sem nýjustu tölur benda til þess að enn sé talsverð spenna á íbúðamarkaði.

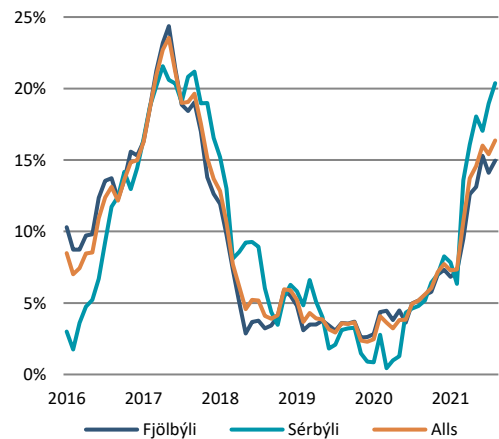
Íbúðaverð hækkar hraðar en laun og annað verðlag

Almennt verðlag án húsnæðiskostnaðar hækkaði um 0,4% milli mánaða í ágúst og hækkaði raunverð íbúða því um 1,2%. 12 mánaða hækkun raunverðs mælist nú 12,7% og hefur ekki verið meiri síðan í janúar 2018. Frá því í apríl hefur árshækkun raunverðs mælst ofar sambærilegri hækkun á kaupmætti launa. Slíkt gefur til kynna að hækkanir íbúðaverðs séu mögulega orðnar meiri en kaupendahópurinn ræður við, og því ekki sjálfbærar til lengri tíma.

Hlýtur að koma að þolmörkum

Forsenda fyrir áframhaldandi verðhækkunum er meðal annars sú að kaupendahópur sé til staðar sem geti greitt fyrir íbúðina. Þróun kaupmáttar bendir til þess að sá hópur fari minnkandi þar sem íbúðaverð hækkar nú talsvert hraðar en laun og annað verðlag. Hins vegar er staðan slík að sparnaður margra hefur aukist samhliða þeim takmörkunum sem

12 mánaða hækkun íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu



Mánaðarleg gögn. Heimild: Þjóðskrár Íslands, Hagfræðideild Landsbankans.

Þróun raunverðs og kaupmáttar launa



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



faraldurinn hefur sett á neyslu og hefur það drifið þessar hækkanir áfram. Hve lengi þessi áhrif vara er óljóst, en líkur eru á að það fjari undan þeim eftir því sem faraldrinum linnir.

50% útistandandi lána óverðtryggð

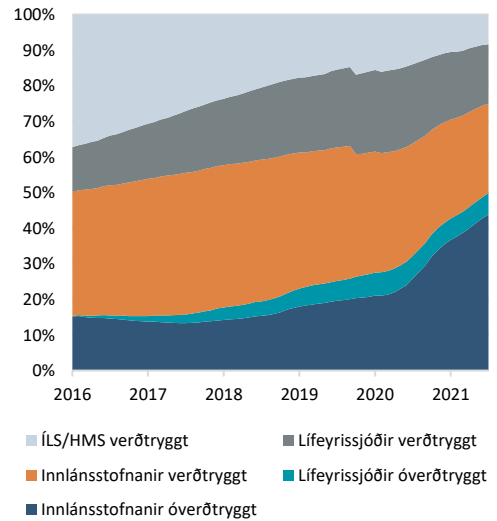
Á síðustu misserum hefur orðið mun algengara að fólk taki óverðtryggð íbúðalán og eru nú um 50% útistandandi íbúðalána óverðtryggð. Þetta er til marks um nýjan veruleika á íslenskum lánamarkaði. Að óbreyttu þýðir þetta að vaxtahækkanir hafi meiri bein áhrif á heimilisbókhaldið, þar sem vextir óverðtryggðra lána hækka í kjölfar stýrivaxtahækkunar Seðlabanka Íslands.

Seðlabankinn hefur nú í tvígang hækkað vexti frá því í maí sem verður til þess að ráðstöfunartekjur þeirra sem eru með lán á breytilegum kjörum skerðast. Þetta leiðir aftur til þess að eftirspurn verður minni í hagkerfinu almennt, og þar með eftirspurn eftir fasteignum.

Fastir vextir koma í veg fyrir skerðingu

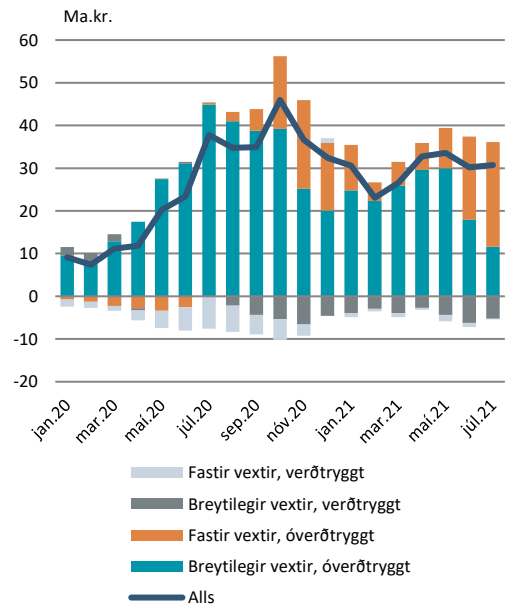
Sú þróun hefur hins vegar orðið á síðustu mánuðum að margir hafa brugðið á það ráð að festa vexti á lánum sínum. Í júlí námu hrein ný óverðtryggð lán á föstum vöxtum 80% af fjárhæð hreinna nýrra íbúðalána hjá innlánsstofnunum. Slíkt leiðir til þess að vaxtahækkanir hafa minni áhrif á ráðstöfunartekjur fólks og slá þar með minna á eftirspurn. Hins vegar verða aukin fasteignakaup dýrari en ella ef fólk ætlar að taka ný lán til kaupanna þar sem óhagstæðari kjör fást nú en áður. Vaxtahækkanirnar gætu því leitt til þess að það hægi á veltu í greininni og þá sömuleiðis verðhækkunum, þó þau áhrif séu ekki enn sjáanleg.

Hlutfallsleg skipting útistandandi lána til heimila með veð í íbúð



Mánaðarleg gögn. Þau nýjustu eiga við júlímánuð 2021. Heimild: Seðlabanki Íslands, Hagfræðideild Landsbankans

Hrein ný íbúðalán hjá innlánsstofnunum



Ný lán til heimila með veð í íbúð, að fráðregnum upp- og umframingreiðslum. Til innlánsstofnana teljast bankar og sparissjóðir. Heimild: Seðlabanki 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.