



Enn hækkar íbúðaverð

Íbúðaverð hækkaði um 1,2% milli mánaða í september sem verður að teljast veruleg hækkun í sögulegu samhengi. Íbúðasala var hinsvegar minni en á fyrri mánuðum árs og því mögulega einhver merki um að markaðurinn sé að róast. Hagfræðideild spáir 14% hækkun íbúðaverðs milli ára í ár og 9% á næsta ári.

Samkvæmt nýbirtum tölum Þjóðskrár Íslands hækkaði íbúðaverð á höfuðborgarsvæðinu að meðaltali um 1,2% milli ágúst og september. Fjölbýli hækkaði um 1,2% og sérbýli um 1,3%. Vegin árshækkun mælist nú 16,4% og hækkar um 0,2 prósentustig frá fyrri mánuði. Árshækkun sérbýlis mælist nú 21,1% og fjölbýlis 15,2%. Hækkunin milli mánaða á sérbýli er sú minnsta síðan í febrúar, en of snemmt er þó að segja til um hvort farið sé að draga úr verðhækkunum á þeim markaði.

Vaxtahækkunir og minni eftirspurn yfirvofandi

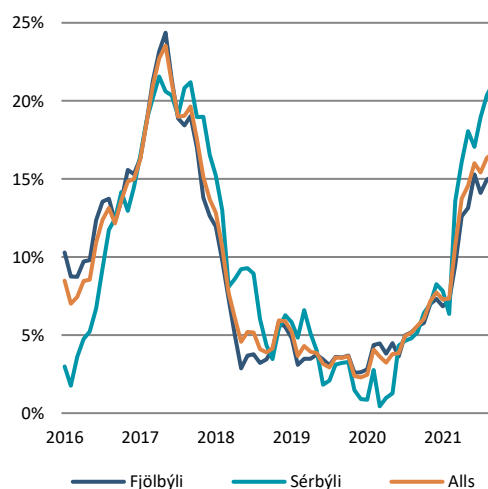
Frá því í mars á þessu ári hafa mælst skarpar verðhækkunir milli mánaða, að jafnaði 1,8%, og er hækkunin nú því aðeins hófstiltari þó enn sé talsvert í að við komumst í sama ástand og var fyrir faraldur. Eftirspurn eftir húsnæði jókst mikið í kjölfar vaxtalækkana síðasta árs og er því viðbúið að draga muni úr eftirspurn aftur eftir því sem vextir hækka.

Hagfræðideild Landsbankans gaf í vikunni út [þjóðhags- og verðbólguþátt til ársins 2024](#) þar sem gert er ráð fyrir því Seðlabankinn muni hækka stýrivexti úr 1,5% upp í ríflega 4% á næstu tveimur árum. Gangi sú spá eftir verður dýrara að fjármagna íbúðakaup og líklegt að það muni slá nokkuð á eftirspurnina.

Íbúðasala dregst saman

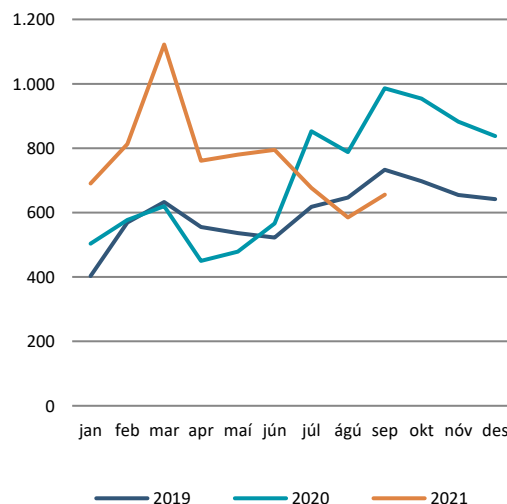
Samkvæmt bráðabirgðatölum Þjóðskrár voru 656 kaupsamningar undirritaðir á höfuðborgarsvæðinu í september. Það eru 33% færri samningar en voru undirritaðir í sama mánuði í fyrra og 11% færri en voru undirritaðir í september 2019. Þetta er annar mánuðurinn í röð þar sem mælist samdráttur milli ára á fjölda seldra íbúða og því mögulega til marks um kólnun á markaðnum. Sem fyrr er þó varasamt að draga ályktanir út frá einstaka mánuðum og því

12 mánaða hækkun á höfuðborgarsvæðinu



Mánaðarleg gögn. Heimild: Þjóðskrár Íslands, Hagfræðideild Landsbankans.

Undirritaðir kaupsamningar á höfuðborgarsvæðinu



Heimild: Þjóðskrár Íslands, Hagfræðideild Landsbankans

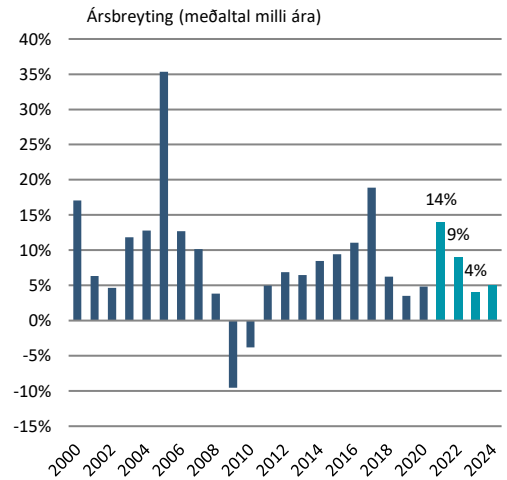


verður tíminn að leiða í ljós hvert stefnir. Við gerum þó ráð fyrir því að eftirspurn eftir íbúðum dragist saman, ekki bara vegna vaxtalækkana. Einnig mun hafa áhrif að neysluvenjur og daglegt líf eiga enn eftir að komast að fullu í hefðbundið horf í kjölfar faraldursins sem mun líklega leiða til þess að eftirspurn verður dreifðari yfir hagkerfið.

Spáum hóflegri vexti á næstunni

Með [þjóðhags- og verðbólguþá](#) deildarinnar var gefin úr spá um þróun íbúðaverðs til næstu ára. Við gerum ráð fyrir því að íbúðaverð hækki að jafnaði um 14% milli ára í ár, 9% á næsta ári og svo 4% og 5% árin þar á eftir.¹ Spá þessi byggir á þeirri forsendu að hægja muni á eftirspurn á næstu mánuðum, en einnig að íbúðauppbygging verði jöfn og stöðug á komandi misserum.

Íbúðaverð - þróun og spá



2021-2024 er spá Hagfræðideildar. Heimild: Þjóðskrá 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.

¹ Spáin vísar til breytinga á milli ársmeðaltala vísitölu íbúðaverðs.