



## Mikil hækkun íbúðaverðs, bið eftir áhrifum af aðgerðum Seðlabankans

Íbúðaverð hækkaði um 1,4% milli mánaða í október sem er talsvert mikil hækkun, meiri en sást mánuðinn á undan. Raunverð er farið að hækka talsvert hraðar en kaupmáttur launa og hækkanir því ósjálfbærar til lengri tíma. Það er enn mat Hagfræðideildar að ró muni færast yfir markaðinn á næstu misserum, sér í lagi þegar aðgerðir Seðlabankans eru farnar að virka.

### Hækkunartakturinn eykst

Samkvæmt nýbirtum tölum Þjóðskrár Íslands hækkaði íbúðaverð á höfuðborgarsvæðinu að meðaltali um 1,4% milli september og október, sem er örlítið meiri hækkun en sást í síðustu mælingu, þegar íbúðaverð hækkaði um 1,2% milli ágúst og september. Vegin árshækkun mælist nú 17,1% og hækkar um 0,5 prósentustig frá fyrri mánuði.

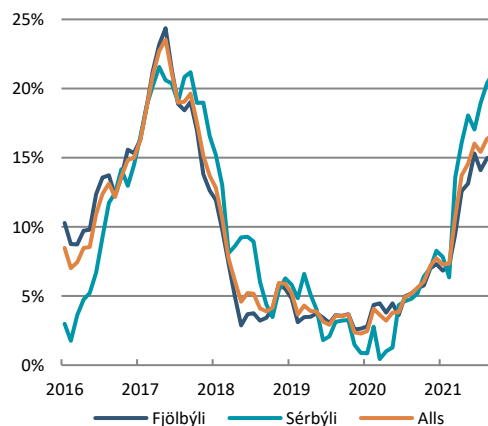
Fjölbýli hækkaði um 1,6% milli mánaða og sérbýli um 0,5%. Árshækkun sérbýlis mælist nú 21% og fjölbýlis 15,8%. Hækkunin milli mánaða á sérbýli er óvenjulítill en frá því í mars hefur sérbýli að jafnaði hækkað um rúm 2% milli mánaða. Hækkunin á fjölbýli er hins vegar sú mesta milli mánaða síðan í apríl á þessu ári og eykst um 0,4 prósentustig frá fyrri mánuði.

Það virðist fátt benda til þess að íbúðamarkaðurinn sé farinn að kólna á þessari stundu en Seðlabankinn hefur gripið til fjölmargra aðgerða, síðast í morgunn með 0,5 prósentustiga hækkun stýrivaxta. Enn sem komið er virðast aðgerðirnar ekki hafa haft veruleg áhrif á verðþróunina.

### Raunverð hækkar minna

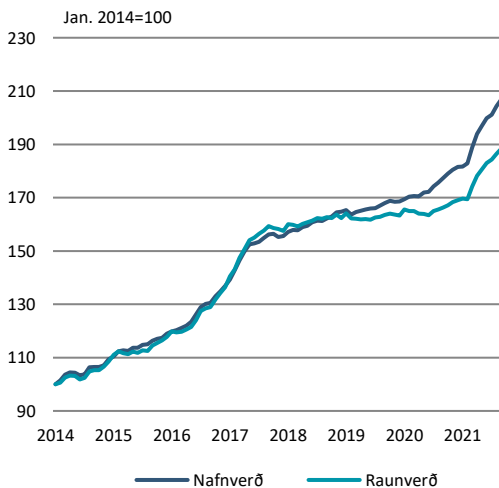
Almennt verðlag án húsnæðiskostnaðar hækkaði um 0,5% milli mánaða í október og hækkaði raunverð íbúða, þ.e. verð á íbúðum umfram annað, um 0,9% milli mánaða. Á síðustu mánuðum hefur nafnverð hækkað talsvert hraðar en raunverð sem er ólíkt síðasta hækkunarfasa á íbúðamarkaði á árunum 2016 og 2017, þegar íbúðaverð hækkaði mikið á sama tíma og annað verðlag fór lækkandi.

12 mánaða hækkun íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu



Mánaðarleg gögn. Heimild: Þjóðskrár Íslands, Hagfræðideild Landsbankans.

Þróun íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu



Mánaðarleg gögn. Raunverð núvirk með VNV án húsnæðis. Heimild: Þjóðskrár Íslands, Hagstofa Íslands, Hagfræðideild

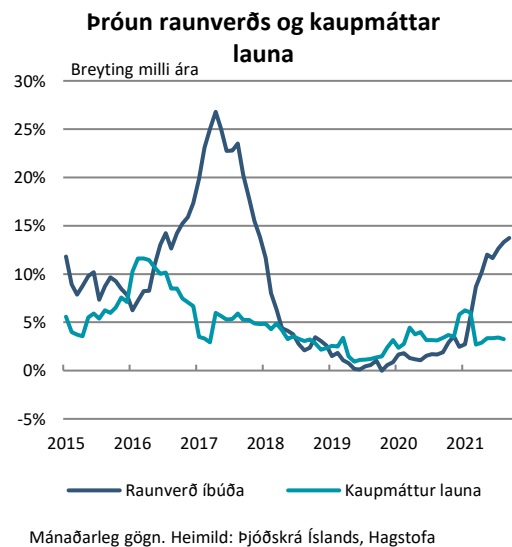
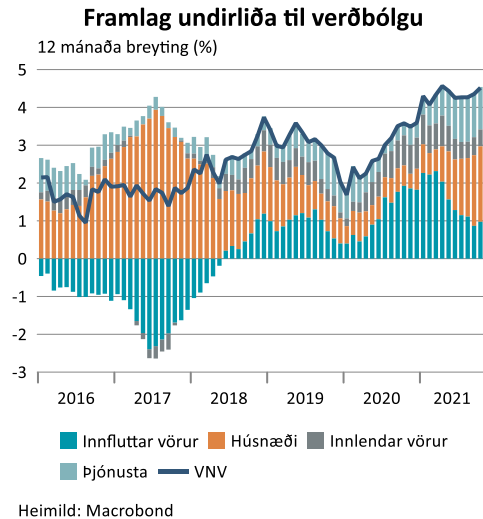


Þá gengum við í gegnum tímabil gengisstyrkingar vegna uppgangs í ferðapjónustu sem gerði það að verkum að verðlækkun innfluttra vara vóg á móti áhrifum af hækkandi húsnæðisverði í verðbólgu. Áhrifin af hækkandi húsnæðisverði eru því mun meiri á verðbólgu nú og þar með einnig áhyggjur Seðlabankans og peningastefnunefndar, líkt og sést hefur á viðbrögðum þeirra við stöðunni á húsnæðismarkaði síðustu mánuði.

### Raunverð komið fram úr kaupmætti launa

Árshækkun raunverðs mælist nú tæp 14% en síðast þegar hækkanir á nafnverði voru áþekkar því sem nú sést voru raunverðshækkanir mun meiri, eða hátt í 27% þegar mest lét. Ákveðnar vísbendingar eru þó um að hækkanir séu komnar fram úr því sem talist getur sjálfbært til lengri tíma, til að mynda ef horft er til þróunar á launum.

Kaupmáttarþróun launa hefur ekki haldið í við raunverðsþróun íbúða sem er vísbending um að kaupendahópurinn sem hefur efni á dýrari íbúðum fari minnkandi. Lægri íbúðalánavextir vega þó á móti og hafa gert það að verkum að greiðslubyrði húsnæðislána hefur lækkað. Sú staða á þó eftir að breytast eftir því sem vextir Seðlabankans hækka. Það er mat okkar að ró muni færast yfir íbúðamarkaðinn á næsta ári þegar aðgerðir Seðlabankans eru farnar að hafa meiri áhrif til þess að stemma stigu við eftirspurnaraukningunni.



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.