



Hófleg hækkun íbúðaverðs í nóvember

Íbúðaverð á höfuðborgarsvæðinu hækkaði um 0,7% milli mánaða í nóvember sem er minnsta hækkun sem hefur sést síðan í júlí. Viðskiptum hefur fækkað og mögulega sjást merki þess að markaður sé að róast eftir miklar hækkanir á árinu.

Samkvæmt nýbirtum tölum Þjóðskrár Íslands hækkaði vísitala íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu um 0,7% milli október og nóvember sem er talsvert minni hækkun en hefur sést á síðustu mánuðum, eða sú minnsta síðan í júlí á þessu ári. Árshækkun vísitölnunnar mælist nú 17% og lækkar um 0,1 prósentustig frá fyrri mánuði.

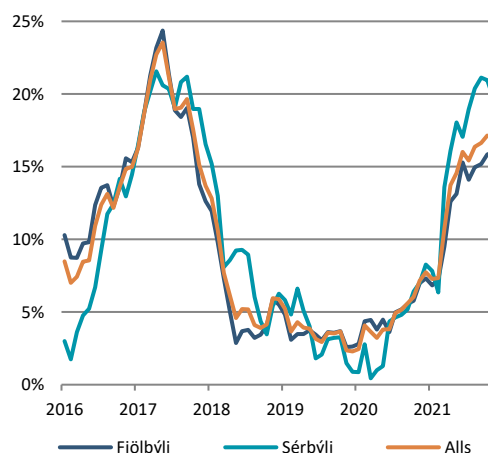
Íbúðaverð tók að hækka nokkuð hratt á vordögum, þegar mest lét sáust hækkanir upp á 3,3% milli mánaða, og er nýjasta mælingin því kærkomin tilbreyting frá því sem hefur ríkt á árinu. Of snemmt er þó að segja til um hvort almennt sé farið að hægja á, þar sem hátt hlutfall íbúða selst enn yfir ásettu verði og sölutími mælist stuttur.

Fjölbylí hækkar en sérbylí lækkar

Fjölbylí hækkaði um 1% milli mánaða í nóvember og sérbylí lækkaði um 0,5%. Þetta er í fyrsta sinn sem sérbylí lækkar síðan í febrúar, en hækkanir á sérbylí hafa alla jafna verið meiri en á fjölbylí það sem af er ári og kemur því ekki endilega á óvart að sjá sérbylí gefa örlítið eftir nú. Sérbylí hefur nú hækkað um alls 18,6% á árinu, sé miðað við stöðuna undir lok síðasta árs, og fjölbylí um 15,5%.

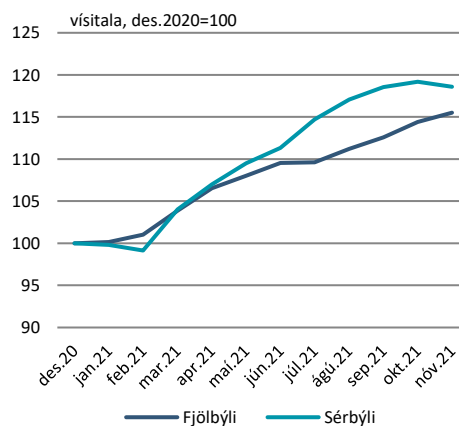
Almennt verðlag án húsnæðiskostnaðar hækkaði um 0,16% milli mánaða í nóvember og hækkaði raunverð íbúða, þ.e. verð á íbúðum umfram annað, um 0,5% milli mánaða sem er minnsta hækkun sem hefur sést síðan í febrúar á þessu ári og mögulega til marks um það að íbúðaverð þróist í auknu samræmi við annað verðlag.

12 mánaða hækkun íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu



Heimild: Þjóðskrár Íslands, Hagfræðideild Landsbankans.

Þróun á verði fjölbylís og sérbylís yfir árið



Heimild: Þjóðskrár Íslands, Hagfræðideild Landsbankans.



Sala dregst saman og vextir hækka

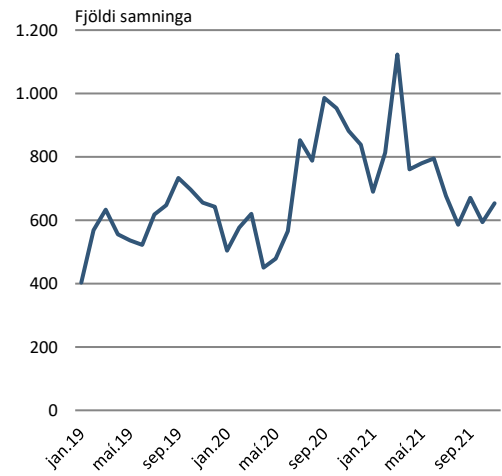
Samkvæmt bráðabirgðatölum frá Þjóðskrá voru 653 kaupsamningar undirritaðir á höfuðborgarsvæðinu í nóvember, þar af voru 120 samningar um sérbýli og 533 um fjölbýli. Samanlagt dróst fjöldinn saman um 26% milli ára og er þetta fimmti mánuðurinn í röð sem slíkt gerist. Mánaðarlegar tölur um íbúðasölu eru orðnar áþekkar því sem sást á þessum tíma árið 2019 áður en faraldurinn skall á, en faraldurinn jók mjög eftirspurn eftir húsnæði þar sem vextir lækkuðu og neysluvenjur margra breyttust.

Eftirspurnarþrýstingurinn olli því að mánaðarlegar tölur um íbúðasölu fór úr um 500 á fyrri hluta árs 2020 upp í ríflega 1.100 þegar mest lét í mars á þessu ári. Við sjáum nú viðsnúning á þessari þróun á sama tíma og vextir fara hækkanði. Frá því í maí hafa stýrivextir hækkað um samanlagt 0,75 prósentustig og óverðtryggðir vextir íbúðalána hafa líka hækkað. Mögulega er þetta farið að hafa áhrif á eftirspurn eftir íbúðarhúsnæði.

Mikil spennan ríkti í haust

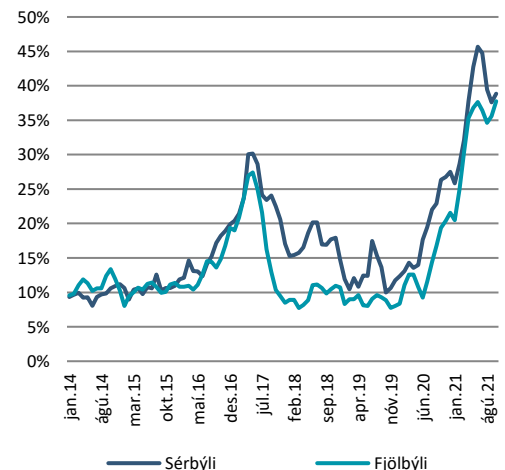
Gögn Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar benda til þess að spennan hafi þó verið talsverð á íbúðamarkaði í haust. Sölutími hefur styst og hátt hlutfall íbúða seldist yfir ásettu verði. Nýjustu gögn sem birta hafa verið eiga við októbermánuð og þá höfðu að jafnaði 39% íbúða í sérbýli selst yfir ásettu verði og 38% íbúða í fjölbýli. Hlutfallið meðal sérbýlis hafði þó lækkað frá því í júní þegar hámarki var náð og 46% íbúða seldust yfir ásettu verði. Sú þróun helst mögulega í hendur við hóflegri verðhækkunir á sérbýli. Ekki er að sjá sömu þróun á hlutfalli sem seldist yfir ásettu verði á meðal fjölbýlis sem hækkaði í október frá fyrri mælingum. Það er því ýmislegt sem bendir til þess að enn ríki spennan á markaði þó nýjustu gögn um verðþróun og sölu bendi til þess að sú spennan fari minnkandi.

Undirritaðir kaupsamningar á höfuðborgarsvæðinu



Gögn sótt 21. des. 2021. Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild Landsbankans

Hlutfall íbúða sem seljast yfir ásettu verði



3 mánaða hlaupandi meðaltal mánaðarlegra gagna. Heimild: Húsnæðis- og mannvirkjastofnun

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.