



Mikil hækkun íbúðaverðs í lok árs

Íbúðaverð á höfuðborgarsvæðinu hækkaði um 1,8% milli mánaða í desember sem er talsvert meiri hækkun en hefur sést á síðustu mánuðum.

Samkvæmt nýbirtum tölum Þjóðskrár Íslands hækkaði vísitala íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu um 1,8% milli nóvember og desember sem er mesta hækkun sem hefur sést síðan í apríl í fyrra þegar verð hækkaði um 2,7% milli mánaða. Verðþróunin síðustu mánuði hafði gefið tilefni til að ætla að markaður væri farinn að róast, en nýjustu gögn benda til þess að svo sé ekki. Fjölbýli hækkaði um 1,8% milli mánaða og sérbylí 2,0%. 12 mánaða hækkun fjölbýlis mælist nú 17,6% og sérbylis 21%, vegin hækkun íbúðarhúsnæðis alls mælist 18,4%.

Almennt verðlag án húsnæðiskostnaðar hækkaði um 0,37% milli mánaða í desember og hækkaði raunverð íbúða, þ.e. verð á íbúðum umfram annað, um 1,5% milli mánaða sem er einnig talsvert meiri hækkun en hefur sést á síðustu mánuðum.

Rúm 14% hækkun milli ára, að meðaltali. Í takt við væntingar

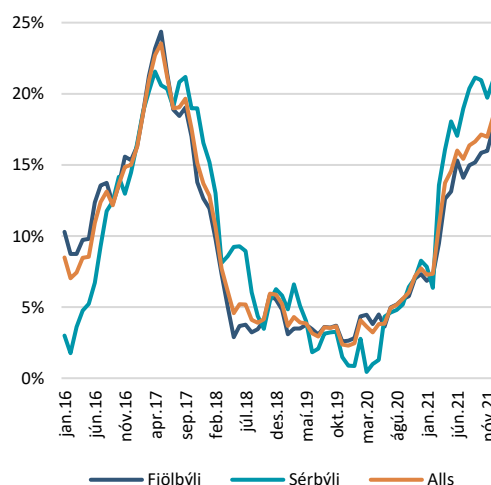
Þegar árið í heild er skoðað sést að íbúðaverð hækkaði um 14,3% milli ára í fyrra sem er mesta hækkun sem hefur sést síðan 2017 og talsvert ofar meðaltalinu frá aldamótum sem er 8,9%. Aðeins þrisvar hefur íbúðaverð hækkað meira á þessari öld: árið 2000, 2005 og 2017. Við spáðum því í október að íbúðaverð myndi hækka um 14% milli ára og er hækkunin fyrir árið í heild því í takt við væntingar þó nýjasta mælingin komi ögn á óvart miðað við þróunina síðustu mánuði.

Þróunin á raunverði er heldur hóflegri, en raunverð hækkaði að meðaltali um 10,1% milli ára og er þetta í sjötta sinn frá aldamótum sem hækkun á raunverði mælist yfir 10%. Það að hækkun raunverðs sé ekki jafn mikil og hækkun nafnverðs skýrist af verðbólgu sem hefur verið meiri nú en oft áður.

Minni sala á seinni hluta árs

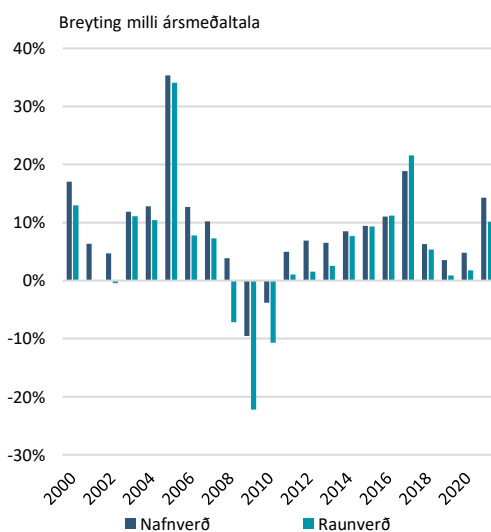
Samkvæmt bráðabirgðatölum frá Þjóðskrá voru 675 kaupsamningar undirritaðir á höfuðborgarsvæðinu í desember og dregst fjöldinn saman milli ára, sjötta

12 mánaða hækkun íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu



Heimild: Þjóðskrár Íslands, Hagfræðideild Landsbankans.

Þróun raunverðs og nafnverðs frá aldamótum



Heimild: Þjóðskrár Íslands, Hagstofa Íslands, Hagfræðideild Landsbankans



mánuðinn í röð. Þegar árið í heild er skoðað sést að jafnaði voru 736 kaupsamningar undirritaðir sem er svipaður fjöldi og árinu 2020. Þróunin er þó misjöfn innan ársins þar sem hlutfallslega meiri sala var á fyrri mánuðum árs. Staðan á fjölda seldra íbúða nú er áþekkari því sem sást fyrir faraldur, áður en eftirspurnin tók hratt við sér.

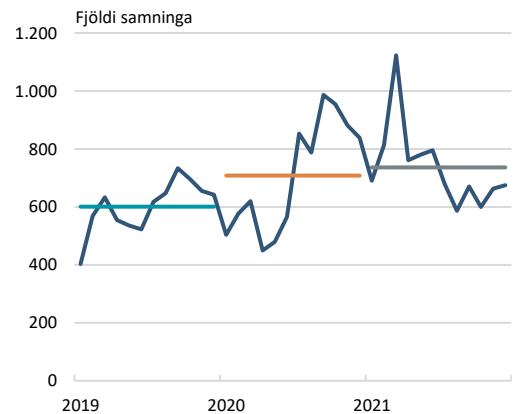
Fyrstu kaupendur aldrei fleiri

Athygli vekur að á sama tíma og mikil spenna hefur ríkt á fasteignamarkaði og verðhækkningar verið miklar hefur hlutfall fyrstu kaupenda aldrei mælst hærra. 33% kaupenda í fyrra voru að kaupa sína fyrstu íbúð, ýmist einir eða með öðrum. Fyrstu kaupendur voru 4.388 talsins og hafa ekki verið fleiri frá upphafi gagnasöfnunar hjá Þjóðskrá.

Það eru því vísbendingar um að staða margra sé með ágætum á húsnæðismarkaði þar sem fleiri kaupa sína fyrstu íbúð nú en áður. Lækkun stýrivaxta hefur auðveldað mörgum kaup, ásamt því sem takmarkanir á neyslu hefur aukið sparnað og þar með kaupgetu margra.

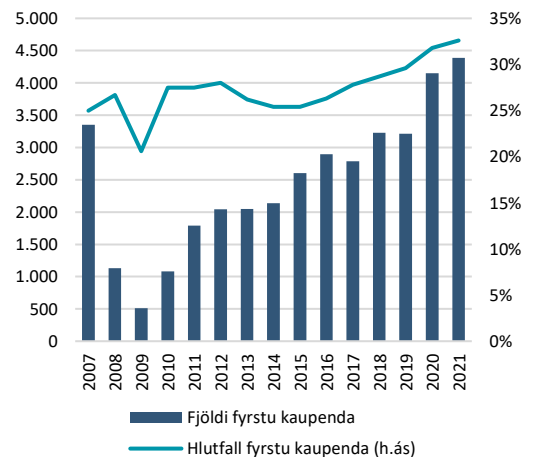
Hagfræðideildin hefur verið þeirra skoðunar að fasteignamarkaður muni róast á komandi misserum. Gögn um seldar íbúðir benda til þess að þrýstingur sé farinn að létta, þó nýjustu gögn um verðþróun bendi til annars. Seðlabankinn hóf að hækka vexti sl. vor og er líklegt að framhald verði á þeirri þróun á nýju ári og mun það að líkindum slá á eftirspurn þar sem dýrara verður að fjármagna kaup.

Undirritaðir kaupsamningar á höfuðborgarsvæðinu



Mánaðarleg gögn sótt 21. jan 2022. Lárétta línurnar tákna meðaltal viðkomandi ára. Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild Landsbankans

Fyrstu kaupendur



Gögn 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.