



Enn hækkar íbúðaverð hratt

Annan mánuðinn í röð mælist hækkun íbúðaverðs talsvert mikil. 12 mánaða hækkun sérþýlis hefur ekki verið meiri síðan 2006. Húsnæði er einn helsti drifkraftur verðbólgu um þessar mundir og gæti þessi hækkun því leitt til meiri og þrálátari verðbólgu en áður var spáð.

Samkvæmt nýbirtum tölum Þjóðskrár Íslands hækkaði vísitala íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu um 1,7% milli desember og janúar og er þetta annar mánuðurinn í röð sem hækkunin á íbúðaverði mælist mikil. Í desember hækkaði íbúðaverð um 1,8% sem kom nokkuð á óvart þar sem verðþróunin mánuðina á undan hafði gefið tilefni til að ætla að markaðurinn væri farinn að róast. Svo virðist nú sem einhver bið verði á því.

Mesta árshækkun sérþýlis síðan 2006

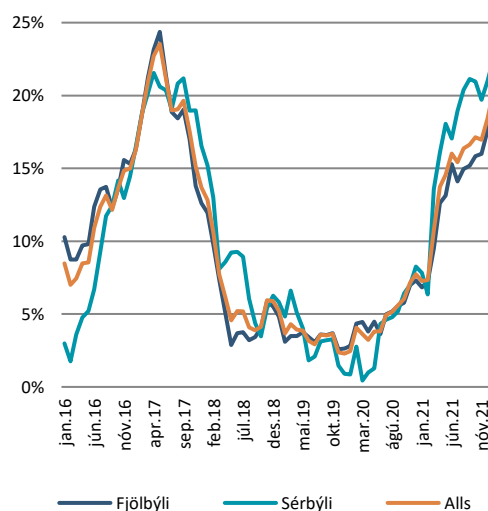
Fjölbýli hækkaði um 1,8% milli mánaða og sérþýli um 1,1%. 12 mánaða hækkun fjölbýlis mælist nú 19,6% og sérþýlis 22,5%, en vegin hækkun íbúðarhúsnæðis alls mælist 20,3%. 12 mánaða hækkun sérþýlis hefur ekki verið meiri síðan í mars 2006 þegar hækkunin mældist 26,3%. Síðast þegar hækkanir á húsnæðismarkaði voru áþekkar og nú var spennan meiri á markaði fyrir fjölbýli sem hækkaði um allt að 24,4% þegar mest lét í maí 2017. Núna virðist spennan vera meiri á markaði fyrir sérþýli sem hækkar meira en fjölbýli horft til 12 mánaða þróunar.

Raunverð hækkar ekki jafn hratt

Almennt verðlag án húsnæðiskostnaðar hækkaði um 0,16% milli mánaða í janúar og hækkaði raunverð íbúða, þ.e. verð á íbúðum umfram annað almennt verðlag, um 1,5% milli mánaða. Þetta er annar mánuðurinn í röð þar sem hækkunin mælist 1,5% og er um að ræða talsvert meiri hækkun en sást mánuðina á undan.

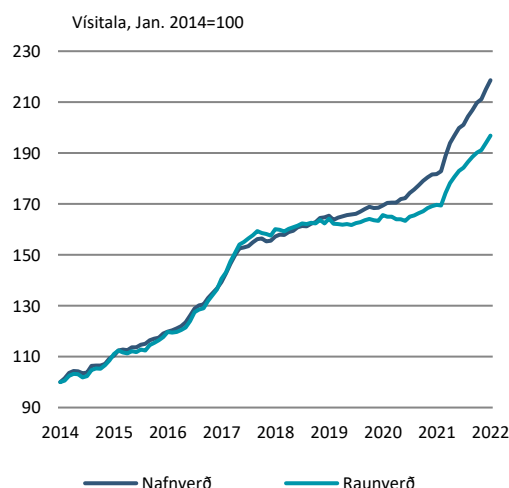
Þróun raunverðs hefur verið rólegri nú en í síðustu hækunarhrinu á íbúðamarkaði. Nú hækka íbúðir í auknum mæli í takt við annað verðlag, ólíkt því sem gerðist á síðasta verðhækkanatímabili sem náði hámarki um mitt árið 2017. Þá hækkaði íbúðaverð á

12 mánaða hækkun íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu



Heimild: Þjóðskrár Íslands, Hagfræðideild Landsbankans.

Þróun raunverðs og nafnverðs



Mánaðarleg gögn sem ná til höfuðborgarsvæðis. Heimild: Þjóðskrár Íslands, Hagstofa Íslands, Hagfræðideild Landsbankans.



sama tíma og margt annað verðlag lækkaði vegna gengisstyrkingar.

Áhrifin á verðbólgu mikil

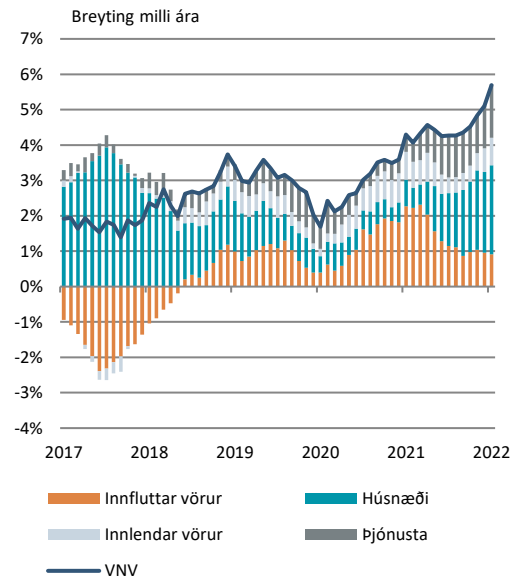
Það að verðbólgan sé nú almennari en áður, þ.e. allir liðir virki til hækkunar, gerir það að verkum að afleiðingarnar af hækkandi húsnæðisverði eru alvarlegri en áður. Verðbólga mældist 5,7% í janúar og hafði ekki verið meiri síðan 2012. Horft til undirliða sést að húsnæði skýrir hátt í helming verðbólgunnar. Því er mikilvægt að koma böndum á húsnæðismarkaðinn ef hemja á verðbólguna almennt.

Árshækkun raunverðs hófstiltari en áður

Líkt og fyrr segir er hækkun raunverðs þónokkuð hóflegri en áður hefur sést. 12 mánaða hækkunin mælist nú 16% en var til samanburðar 27% í maí 2017 og hafði þá hækkað talsvert umfram kaupmátt launa. Raunverð er vissulega farið að hækka hraðar en kaupmáttur nú, en munurinn er ekki jafn mikill og var á árunum 2016-2018. Sú staðreynd, ásamt háu hlutfalli fyrstu kaupenda,¹ gefur til kynna að staða kaupenda sé ekki endilega orðin jafn slæm nú og hún var í síðustu hækkunarhrinu þó áhrifin af hækkun húsnæðisverðs á verðstöðugleika séu mikil.

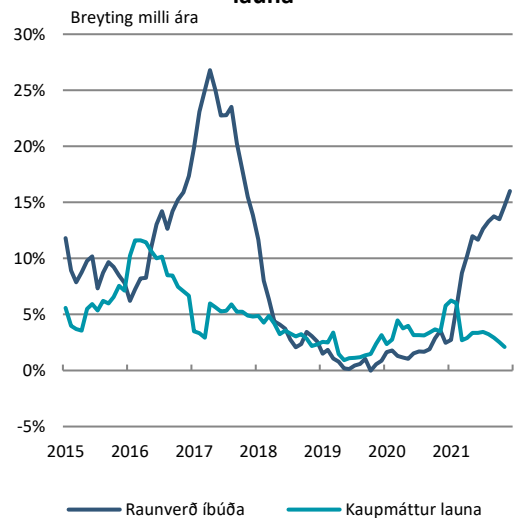
Staðan er engu að síður orðin nokkuð alvarleg og gæti stefnt í lengri og þrálátari verðbólgu en áður var talið ef íbúðamarkaður fer ekki að róast. Peningastefnunefnd Seðlabanka Íslands tók nokkuð stórt skref í síðustu viku þegar stýrivextir voru hækkaðir um 0,75 prósentustig til þess að slá á eftirspurn á íbúðamarkaði og í hagkerfinu almennt. Nýjustu gögn benda þó til þess að mögulega þurfi að stíga enn stærri skref ef kæla á markaðinn meira.

Verðbólga og framlag undirliða



Heimild: Macrobond

Þróun raunverðs og kaupmáttar launa



Mánaðarleg gögn. Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagstofa Íslands, Hagfræðideild

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 Í 33% kaupenda á höfuðborgarsvæðinu í fyrra voru að kaupa sína fyrstu íbúð, ýmist einir eða með öðrum.