



Stígandi hækkun íbúðaverðs

Íbúðaverð hækkaði um 2,5% milli janúar og febrúar sem er mesta hækkun milli mánaða síðan í apríl í fyrra. Hækkun íbúðaverðs er orðin meiri en gert var ráð fyrir og eykst milli mælinga.

Meiri hækkun nú en í janúar

Samkvæmt nýbirtum tölum Þjóðskrár Íslands hækkaði vísitala íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu um 2,5% milli janúar og febrúar. Þetta er mesta hækkun sem hefur sést frá því í apríl í fyrra og talsvert meiri hækkun en í janúar þegar íbúðaverð hækkaði um 1,7%, sem þótti einnig mikil hækkun.

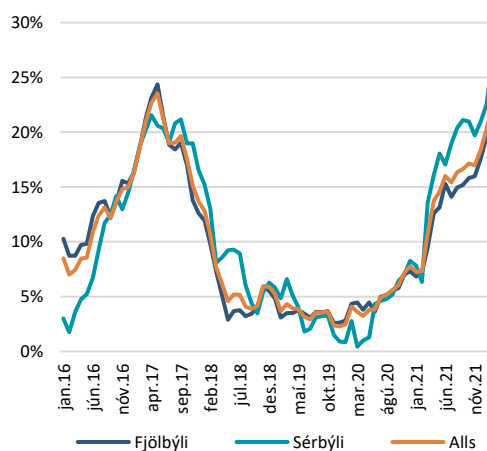
Fjölbýli hækkaði um 2,4% milli mánaða og sérbylí um 2,7%. 12 mánaða hækkun fjölbýlis mælist nú 21,4% og sérbýlis 26,8%, en vegin hækkun íbúðarhúsnæðis alls mælist 22,5%. 12 mánaða vegin árshækkun er nú komin á svipaðan stað og þegar mest lét árið 2017. 12 mánaða hækkun sérbýlis hefur aftur á móti ekki verið meiri síðan í febrúar 2006 þegar hækkunin mældist 32%.

Íbúðir hækka hraðar í verði en flest annað

Almennt verðlag án húsnæðiskostnaðar hækkaði um 1,26% milli mánaða í febrúar og hækkaði raunverð íbúða, þ.e. verð á íbúðum umfram annað almennt verðlag, um 1,2% milli mánaða. Þetta er örlítið minni hækkun en mældist milli mánaða í janúar (1,5%) en engu að síður talsverð. Verðbólga hefur aukist mikið síðustu mánuði og er það ekki eingöngu vegna hækkanði húsnæðisverðs, heldur hækka nú allir undirliðir hennar með þeim afleiðingum að raunhækkun íbúðaverðs er minni en ella.

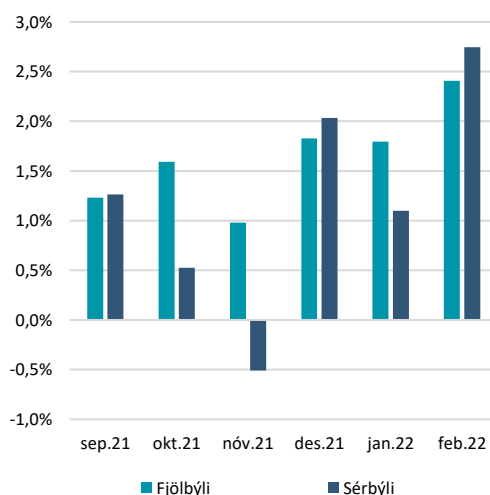
Sé litið til annarra verðvísitalna sést að íbúðaverð hækkar nú hraðar en bæði laun og byggingarkostnaður. Að íbúðaverð hækki hraðar en byggingarkostnaður hvetur til íbúðauppbýggingar, enda hefur [íbúðum í byggingu fjölgað á höfuðborgarsvæðinu](#). Það má því gera ráð fyrir að framboð fari að aukast á markaðnum til þess að anna eftirspurn sem virðist dvína hægar en spáð var. Íbúðaverð hefur aldrei verið herra í samanburði við byggingarkostnað en einmitt nú, sé horft til þróunar

12 mánaða hækkun íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu



Heimild: Þjóðskrár Íslands, Hagfræðideild Landsbankans.

Hækkun íbúðaverðs milli mánaða



Heimild: Þjóðskrár Íslands, Hagfræðideild Landsbankans.

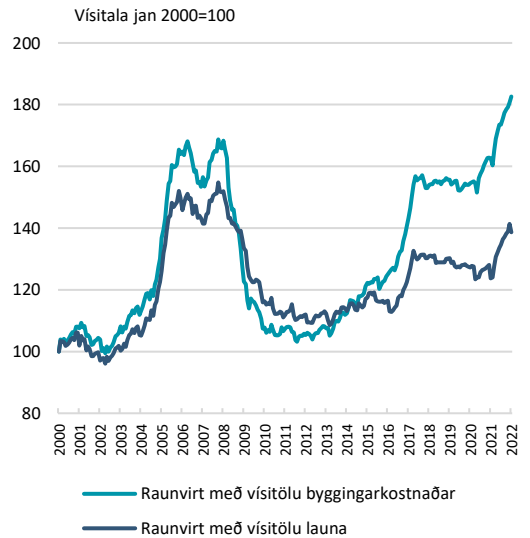


frá aldamótum, og því kominn fram mikill hvati til uppbyggingar.

Íbúðaverð að teknu tilliti til launa hátt, höfum þó séð það hærri

Íbúðaverð mælist einnig hátt að teknu tilliti til launa og hefur hækkun íbúðaverðs umfram hækkun launa aukist síðasta árið. Að íbúðaverð hækki hraðar en laun bendir til þess að erfiðara geti orðið fyrir fólk að fjármagna húsnæðis kaup og hækkanirnar því ekki sjálfbærar til lengri tíma. Þetta er breyting frá því sem verið hefur, en frá miðju ári 2017 fram til marsmánaðar 2021 mældist hækkun launa meiri en hækkun íbúðaverðs og staða kaupenda því nokkuð góð. Þrátt fyrir miklar hækkanir íbúðaverðs að undanfögnu, hefur íbúðaverð að teknu tilliti til launa (vísitala íbúðaverðs raunvirt með vísitölu launa), ekki náð sama stigi og var þegar mest lét á árunum fyrir hrun.

Þróun íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu

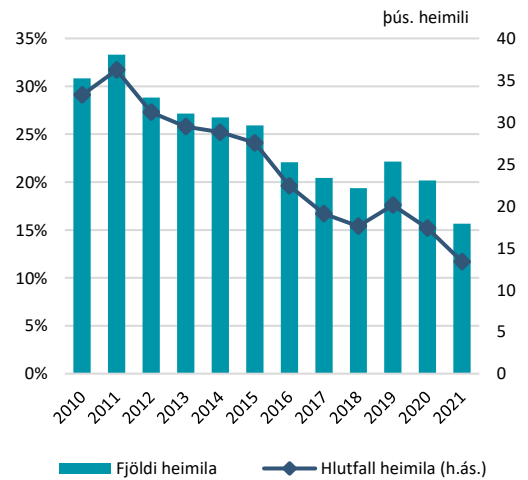


Heimild: Macrobond.

Færri heimili líta á húsnæðiskostnað sem þunga byrði

Hagstofan birti í gær upplýsingar um hlutfall og fjölda heimila sem meta húsnæðiskostnað sinn sem þunga byrði. Gögnin eru fengin úr lífskjararannsókn Hagstofunnar og þau nýjustu eiga við stöðuna í fyrra. Í ljós kemur að bæði hlutfall fólks og fjöldinn sem metur húsnæðiskostnað sem þunga byrði hefur lækkað. Í fyrra mátu 12% heimila, eða um 18.000 heimili, húsnæðiskostnað sem þunga byrði. Hlutfallið lækkar um 3 prósentustig frá árinu 2020. Gera má ráð fyrir að lækkun vaxta á tímabilinu hafi dregið talsvert úr húsnæðiskostnaði margra og vegið upp á móti hækkun húsnæðisverðs. Staðan er talsvert önnur nú. Vextir fara hækkanði en það virðist þó ekki duga eitt og sér til þess að slá á þá miklu eftirspurn sem nú ríkir.

Heimili sem meta húsnæðiskostnað sem þunga byrði



Heimild: Hagstofa 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.