



## Hækkun íbúðaverðs stigmagnast

Íbúðaverð hækkaði um 3,1% milli febrúar og mars en verðhækkunarir milli mánaða hafa aukist á síðustu mánuðum þvert á væntingar. Hækkunin nú í mars var sú mesta milli mánaða síðan í mars í fyrra. Þessi niðurstaða rennur stoðum undir nýja spá Hagfræðideildar um aukna verðbólgu næstu mánuði.

### Meiri hækkunarir á sérbyli en fjölbyli

Samkvæmt nýbirtum tölum Þjóðskrár Íslands hækkaði vísitala íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu um 3,1% milli febrúar og mars. Fjölbyli hækkaði um 2,8% og sérbyli um 3,9%. Þessi hækkun verður að teljast mjög mikil, eða sú mesta síðan í mars í fyrra, og hafa hækkunarir stigmagnast það sem af er þessu ári.

12 mánaða hækkun íbúðaverðs lækkar ögn þrátt fyrir þessa miklu hækkun milli mánaða og mælist nú 22,2% samanborið við 22,5% í febrúar. Minni hækkun á 12 mánaða grundvelli skýrist af því að hækkunin var einnig mjög mikil milli mánaða fyrir ári síðan. 12 mánaða hækkun fjölbylis er óbreytt milli mánaða í 21,4% á meðan 12 mánaða hækkun sérbylis lækkar og mælist 25,6%, sem er engu að síður mjög mikið í sögulegu samhengi.

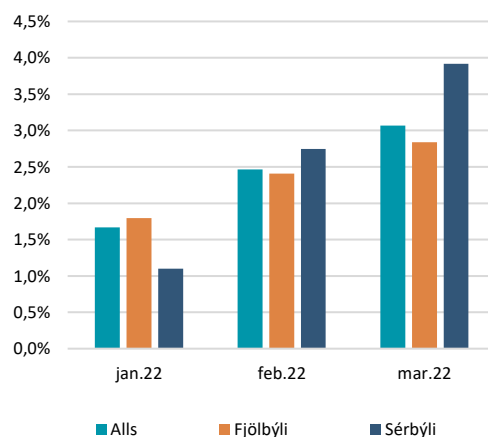
### Ýtir undir aukna verðbólgu

Í síðustu viku gaf Hagfræðideild út [spá um þróun verðbólgu](#) til næstu mánaða þar sem gert var ráð fyrir að drifkraftur hennar verði að miklu leyti hækkun húsnæðisverðs. Nýjasta mæling Þjóðskrár um íbúðaverð á höfuðborgarsvæðinu rennur stoðum undir þá spá þar sem hækkunin er býsna mikil. Við gerum þó ráð fyrir að innan tíðar muni hækkunarir íbúðaverðs verða hófstiltari, bæði vegna hækkunar stýrivaxta og þar með minni eftirspurnar en einnig vegna aukins framboðs. Það mun styðja við hjöðnun verðbólgunnar.

### Íbúðaverð hækkar hraðar en laun og annað verðlag, höfum þó séð það verra

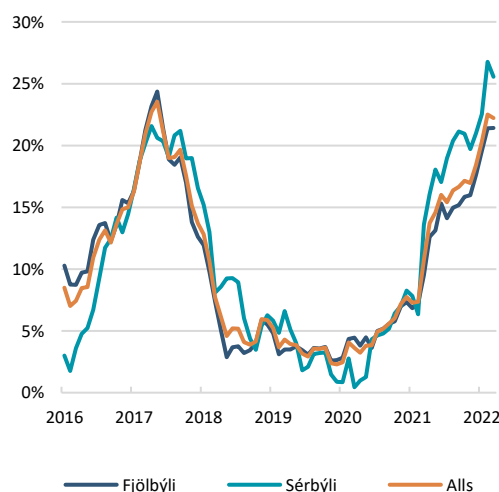
Íbúðaverð hefur á síðustu 12 mánuðum hækkað um 16,8% umfram annað verðlag og 14,2% umfram

Hækkun íbúðaverðs milli mánaða



Heimild: Þjóðskrár Íslands, Hagfræðideild Landsbankans.

12 mánaða hækkun íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu



Heimild: Þjóðskrár Íslands, Hagfræðideild Landsbankans.



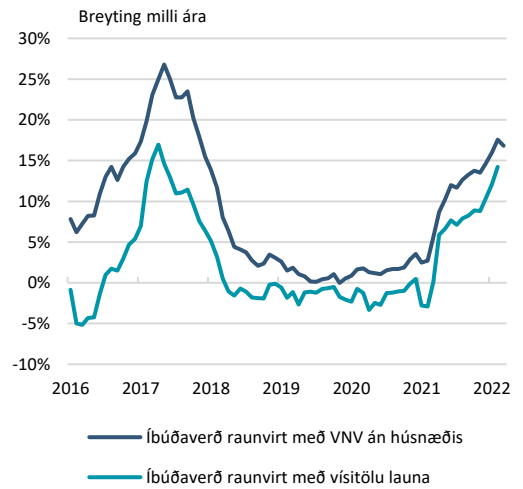
laun.<sup>1</sup> Þrátt fyrir viðlíka hækkunir á íbúðaverði og sáust hér á árunum 2016-2017 hefur hækkunin umfram laun og annað verðlag ekki náð sömu hæðum og sást á þeim tíma.

Þetta gefur til kynna að meiri innistæða hafi verið fyrir verðhækkunum nú, samanborið við síðasta tímabil mikilla verðhækkana. Lágir vextir á sama tíma og neyslumöguleikar voru takmarkaðir vegna faraldursins juku mjög á möguleika og áhuga margra á að kaupa fasteignir sem hefur ýtt undir þær verðhækkunir sem nú sjást.

### **Staða fyrstu kaupenda virðist ennþá sterk**

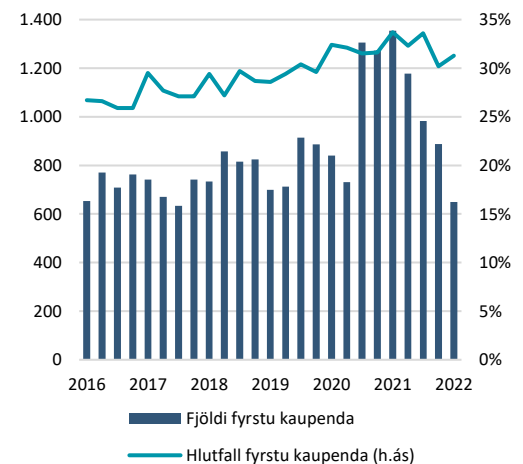
Það kemur á óvart að sjá stöðu fyrstu kaupenda mælast jafn sterka og raun ber vitni á tímum þar sem íbúðaverð hækkar hratt. Á fyrsta ársfjórðungi þess árs voru 31% af öllum kaupendum á höfuðborgarsvæðinu að kaupa sína fyrstu fasteign ýmist einir eða með öðrum. Fjöldinn mælist þó minni en á fyrri fjórðungum, eða 649 talsins, sem skýrist af færri kaupsamningum almennt, en hægt hefur á íbúðasölu síðustu mánuði eftir að hámarki var náð fyrir um ári síðan. Það er þó von á auknu framboði á höfuðborgarsvæðinu næstu misseri sem og víðar, þar sem íbúðum í byggingu hefur fjölgað um alls 21% frá því í haust samkvæmt nýjustu talningu Samtaka iðnaðarins. Það má því gera ráð fyrir að framboð íbúða til sölu aukist á komandi misserum. Hvort áhuginn á kaupum mælist jafn mikill fer eftir ýmsu, meðal annars þróun á vöxtum og kaupmætti launa.

### **Hækkun íbúðaverðs umfram laun og annað verðlag**



Heimild: Macrobond.

### **Fyrstu kaupendur**



Ársfjórðungsleg gögn sem ná til höfuðborgarsvæðis.  
Heimild: Þjóðskrá Íslands

Innihald og form skjals þessa er unnið af starfsfólki 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 starfsfólks 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 viðskiptavina, 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.

<sup>1</sup> Nýjustu upplýsingar um laun eiga við stöðuna í febrúar.