



Ekkert lát á hækkunum íbúðaverðs

Íbúðaverð hækkaði um 2,7% milli mars og apríl sem er meiri hækkun en við gerðum ráð fyrir og gerir það að verkum að verðbólguþáttur okkar fyrir maí hækkar úr 7,6% í 7,7%.

Meiri hækkun en gert var ráð fyrir

Samkvæmt nýbirtum tölum Þjóðskrár Íslands hækkaði vísitala íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu um 2,7% milli mars og apríl. Fjölbýli hækkaði um 2,7% og sérbýli um 2,9%. Það sem af er ári hafa hækkanir íbúðaverðs verið talsvert meiri en spár gerðu upphaflega ráð fyrir. Markaðurinn var farinn að sýna merki kólnunar seinni hluta árs í fyrra, en sú staða hefur breyst. 12 mánaða hækkun íbúðaverðs mælist nú 22,3% samanborið við 22,2% í mars. Verð á sérbýli mælist 25,7% hærra en í apríl í fyrra og verð á fjölbýli mælist 21,5% hærra.

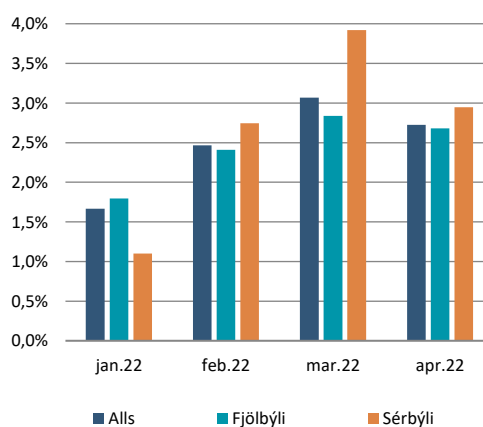
Gerum ráð fyrir meiri verðbólgu í maí en áður

Í síðustu viku gaf Hagfræðideild út [spá um verðbólgu](#) í maí þar sem gert var ráð fyrir 0,8% hækkun á vísitölu neysluverðs milli mánaða og að verðbólga yrði 7,6% í maí. Húsnæði hefur verið einn helsti drifkraftur verðbólgunnar síðustu mánuði og er hækkunin sem nú sést í gögnum Þjóðskrár um íbúðaverð á höfuðborgarsvæðinu til þess fallin að breyta skoðun okkar og þar með spánni sem við birtum í síðustu viku. Nú teljum við að vísitala neysluverðs muni hækka um 0,9% milli mánaða og að verðbólga muni mælast 7,7% í maí en ekki 7,6%.

Höfum séð meiri hækkanir í gegnum tíðina

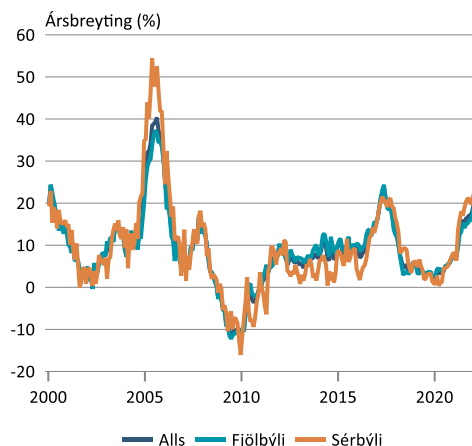
Þó hækkanir séu vissulega mjög miklar núna eru þær ekki orðnar nærri því jafn miklar og í hækunarhrininum sem náði hámarki um mitt árið 2005. Þá mældust árshækkanir sem voru yfir 50% á sérbýli og hátt í 40% í fjölbýli. Hækkanirnar nú eru líkari því sem sást á árunum 2016-2017 þegar hámarki var náð með um 24% hækkun á 12 mánaða grunni um mitt árið 2017. Að því loknu tók við rólegra tímabil verðhækkana á árunum 2018-2020 þar sem íbúðaverð var að hækka að jafnaði um 5% milli ára.

Hækkun íbúðaverðs milli mánaða



Heimild: Þjóðskrár Íslands, Hagfræðideild Landsbankans.

Vísitala íbúðaverðs



Heimild: Macrobond

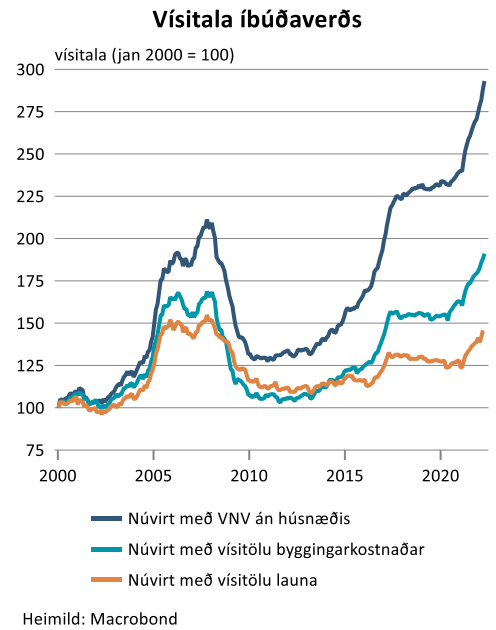


Raunverð íbúða aldrei verið jafn hátt

Þó við höfum séð meiri hækkanir á 12 mánaða grunni en nú, hefur sjálft verðið aldrei mælst jafn hátt. En hafa aðrar stærðir þróast í takt?

Vísitala íbúðaverðs núvirt með vísitölu neysluverðs án húsnæðis (raunverð íbúða) hefur aldrei mælst jafn hátt og nú frá aldamótum. Það segir okkur að íbúðir hafa aldrei verið jafn dýrar í samanburði við annað vöruverð. Íbúðir hafa einnig hækkað talsvert umfram byggingarkostnað - það hefur aldrei fengist jafn mikið fyrir íbúð og nú í samanburði við það sem kostar að byggja samkvæmt vísitölu byggingarkostnaðar. Hvatinn til uppbyggingar er því mikill. Sé aftur á móti horft til þróun launa¹ sést að íbúðir eru ekki orðnar jafn dýrar í samanburði við laun og á árunum 2005-2008, þó það muni orðið litlu.

Við sjáum því merki þess að íbúðaverðshækkanir séu komnar nokkuð úr samhengi við undirliggjandi stærðir sem bendir til þess að nú megi fara að vænta hófstiltari verðþróunar á íbúðamarkaði í takt við hærri vexti.



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.

¹ Nýjustu upplýsingar um laun eiga við stöðuna í mars.