



## Enn mælist mikil hækkun íbúðaverðs

Íbúðaverð hækkaði um 2,2% milli maí og júní sem er meiri hækkun en við áttum von á. Vísbendingar höfðu borist um rólegri markað þó það sjáist ekki enn í tölum um verðþróun. Verðbólguþáttur okkar fyrir júlímánuð færast við þetta úr 9,2% í 9,3% verðbólgu.

### Misjöfn hækkun eftir íbúðategund

Samkvæmt nýbirtum tölum Þjóðskrár Íslands hækkaði vísitala íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu um 2,2% milli maí og júní. Fjölbýli hækkaði um 2,6%, en sérþýli 0,8%. Á síðustu mánuðum hefur sérþýli hækkað á bilinu 2-4% milli mánaða og er hækkunin á sérþýli því mun hófstílltari nú.<sup>1</sup>

Hækkunin á fjölbýli er aftur á móti nokkurn veginn í takt við þróunina síðustu mánuði og ekki að sjá að markaðurinn þar sé farinn að sýna marktæk merki kólnunar.

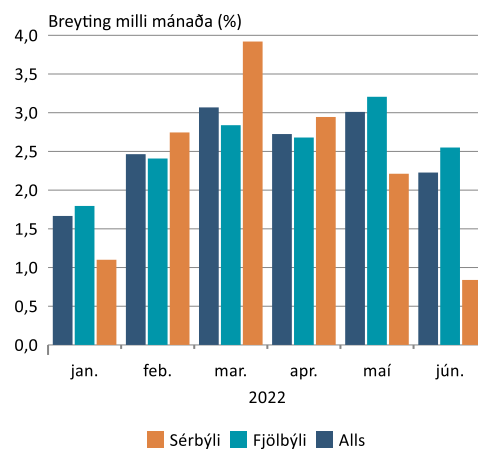
Árshækkun íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu mælist nú 25%, þar af sérþýli 24,5% og fjölbýli 25,1%.

### Meiri hækkun en við áttum von á

Það höfðu borist vísbendingar um að markaðurinn væri farinn að róast og var þessi mæling því aðeins ofan við væntingar okkar. Í síðustu viku birti Húsnæðis- og mannvirkjastofnun skýrslu þar sem fram kom að meðalsölutími íbúða á höfuðborgarsvæðinu hefði lengst, var 35 dagar í apríl en lengdist í 46 daga í maí. Sölutími hefur ekki lengst svo mikið milli mánaða síðan í ársbyrjun 2018, en þá fór verulega að hægja á verðhækkunum eftir langt tímabil mikilla verðhækkana.

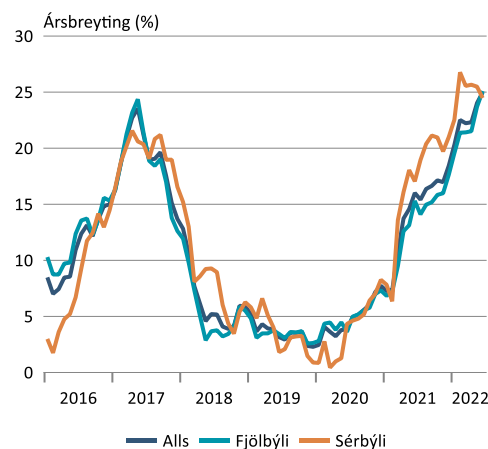
Í síðustu viku gáfum við út [spá um verðbólgu](#) í júlí þar sem gert var ráð fyrir 0,5% hækkun á vísitölu neysliverðs milli mánaða og að verðbólga yrði 9,2% í júlí. Húsnæði hefur verið einn helsti drifkraftur verðbólgunnar síðustu mánuði og er hækkunin sem nú sést í gögnum Þjóðskrár um íbúðaverð á höfuðborgarsvæðinu til þess fallin að breyta skoðun okkar. Nú teljum við að vísitala neysliverðs muni

Vísitala íbúðaverðs



Heimild: Macrobond

Vísitala íbúðaverðs



Heimild: Macrobond

<sup>1</sup> Fáir samningar eru samt undir í hverjum mánuði, sérstaklega í tilfalli sérþýlis, og því ekki óalgennt að verðið sveiflist nokkuð milli mánaða.



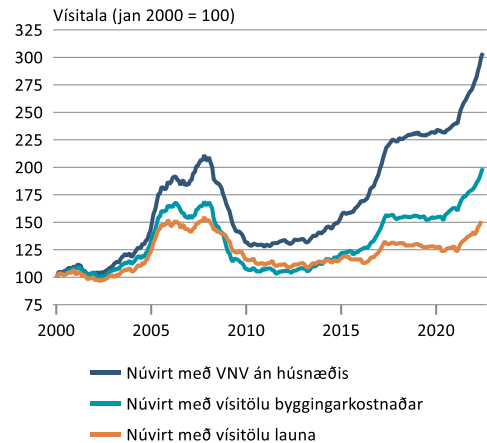
hækka um 0,6% milli mánaða og að verðbólga muni mælast 9,3% í júlí en ekki 9,2%. Við spáum þó enn að verðbólga nái hámarki nú á þriðja ársfjórðungi og hjaðni svo hægt.

### **Íbúðaverð hækkar hraðar en undirliggjandi þættir**

Sé litið til þróunar á raunverði, þ.e. verðs á íbúðum umfram annað, sést að íbúðir hafa hækkað hraðar en aðrir undirlíðir í vísitölu neysluverðs og að íbúðaverð hefur ekki mælst jafn hátt frá aldamótum. Það sama á við um verð á íbúðum umfram byggingarkostnað. Verð á íbúðum umfram laun<sup>2</sup> hefur þó ekki enn náð sama raunstigi og var þegar mest lét árið 2007 þó það muni orðið afar litlu. Það er margt sem bendir til þess að hækkanir íbúðaverðs séu komnar fram úr því sem æskilegt getur talist og því sé von á hófstiltari verðþróun.

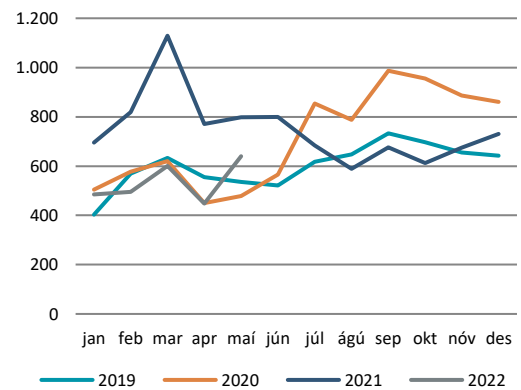
Mánaðarlegar tölur um íbúðasölu hafa dregist verulega saman eftir mikla aukningu í fyrri og á seinni hluta árs 2020. Á fyrstu 5 mánuðum ársins hafa að jafnaði selst um 530 íbúðir í hverjum mánuði sem er tæplega 40% færri íbúðir en seldust á sama tíma í fyrri, en áþekkur fjöldi og seldist á sama tíma á árunum 2019 og 2020. Það eru því ýmsar vísbendingar um að ró sé farin að færast yfir markaðinn þó það sjáist ekki enn í opinberum tölum um verðþróun.

### **Vísitala íbúðaverðs**



Heimild: Macrobond

### **Undirritaðir kaupsamningar á höfuðborgarsvæðinu**



Gögn sótt 19. júlí 2022. Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild Landsbankans

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>2</sup> Nýjustu upplýsingar um laun eiga við maímánuð.