



Íbúðaverð hækkar verulega, annan mánuðinn í röð

Íbúðaverð á höfuðborgarsvæðinu hækkaði um 0,8% milli mánaða í ágúst. Þetta er annar mánuðurinn í röð þar sem hækkunin mælist yfir 0,5%. Verðhækkanir í sumar voru talsvert meiri en á sama tíma fyrir ári síðan.

12 mánaða hækkun ekki verið meiri síðan í janúar 2019

Samkvæmt nýbirtum tölum Þjóðskrár Íslands hækkaði íbúðaverð á höfuðborgarsvæðinu að meðaltali um 0,8% milli júlí og ágúst. Verð á fjölbýli hækkaði um 0,7% og verð á sérbýli um 0,9%. 12 mánaða hækkun íbúðaverðs mælist nú 5,2% og hefur ekki verið hærri síðan í janúar 2019. Sérbýli hefur hækkað stöðugt frá því í apríl og mælist 12 mánaða hækkun nú 4,8%. 12 mánaða hækkun fjölbýlis mælist 5,2%.

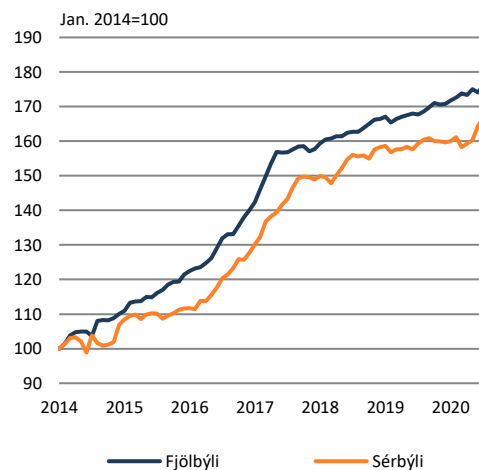
Það sem af er ári hefur íbúðaverð að jafnaði hækkað um 3,9% milli ára, sem er talsvert meiri hækkun en gert var ráð fyrir. Í maí spáðum við því að íbúðaverð myndi nokkurn veginn standa í stað út þetta ár. Annað hefur komið á daginn.

Kröftugur markaður í sumar

Síðastliðna 3 mánuði hefur íbúðaverð hækkað að jafnaði um 0,7% milli mánaða. Í fyrra var sambærileg hækkun 0,3%. Það er því nokkuð ljóst að sumarið í ár var mun kröftugra en sumarið í fyrra, og hafa vaxtalækkunar haft veruleg áhrif á eftirspurn eftir húsnæði.

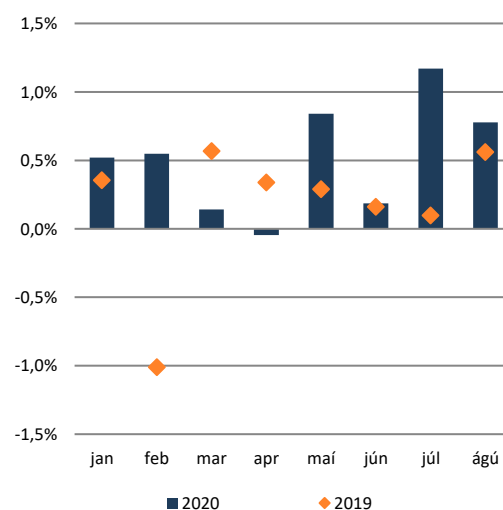
Ekki fást upplýsingar um það hversu mörgum kaupsamningum var þinglýst í ágústmánuði og þar með hvert umfang viðskipta var. Samkvæmt frétt á vef Þjóðskrár, frestast birting þeirra upplýsinga vegna tafar á skönnun skjala við þinglýsingu hjá sýslumannsembættinu á höfuðborgarsvæðinu. Vísbendingar eru þó um að viðskipti hafi verið nokkuð mörg ef marka má upplýsingar úr nýjustu mánaðarskýrslu Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar. Þar kemur fram að ágúst hafi verið þriðji mánuðurinn í röð þar sem fjöldi íbúða sem teknar voru úr birtingu af fasteignir.is var hærri

Þróun íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu



Mánaðarleg gögn. Heimild: Þjóðskrár Íslands, Hagfræðideild Landsbankans.

Breytingar á íbúðaverði milli mánaða



Heimild: Þjóðskrár Íslands, Hagfræðideild Landsbankans



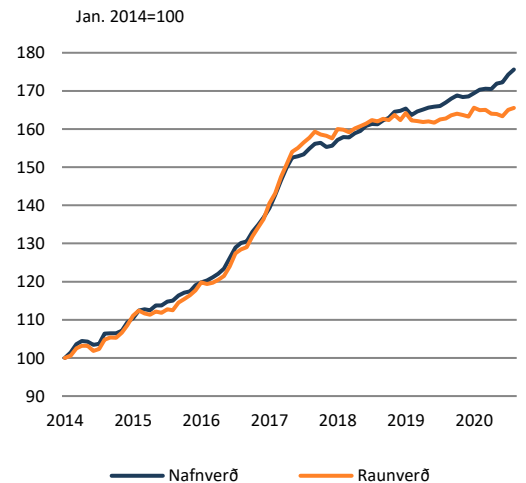
en á sambærilegum tíma fyrir ári síðan. Hvort það endurspeglar í tölum Þjóðskrár um þinglýsta kaupsamninga á eftir að koma í ljós.

Raunverð hækkar, annan mánuðinn í röð

Verð annarra vara en húsnæðis hækkaði um 0,5% milli mánaða í ágúst og hækkaði raunverð íbúða því um 0,3%. Þetta er annar mánuðurinn í röð sem hækkun mælist á raunverði milli mánaða. 12 mánaða hækkun raunverðs mælist nú 1,7%, sem er nokkuð hóflegt í sögulegu samhengi, enda er íbúðaverð að þróast í ágætu samræmi við verð annarra vara.

Hvort íbúðaverð haldi áfram að þróast með þessum hætti eða ekki, fer að miklu leyti eftir því hver þróunin verður í efnahagsmálum almennt og hvort vænta megi frekari vaxtalækkana. Heldur hefur dregið úr þeim líkum ef litið er til þróunar verðbólguhorfa, sem hafa heldur versnað síðustu mánuði vegna veikingar krónunnar. Staðan getur þó breyst hratt á tímum sem þessum, hvort sem litið er til þróunar vaxta, verðbólgu eða húsnæðisverðs, og verður tíminn að leiða í ljós hvernig haustið verður. Það er í það minnsta ljóst að sumarið var mun líflégra en gera hefði mátt ráð fyrir þegar faraldurinn hóf að breiða úr sér hér á landi.

Þróun raunverðs og nafnverðs



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

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.