



Íbúðaverð hækkaði um 0,8% í nóvember

Íbúðaverð heldur áfram að hækka nokkuð hressilega milli mánaða.

Samkvæmt nýbirtum tölum Þjóðskrár Íslands hækkaði íbúðaverð á höfuðborgarsvæðinu að meðaltali um 0,8% milli október og nóvember. Verð á fjölbýli hækkaði um 0,9% og verð á sérþýli um 0,5%. 12 mánaða hækkun íbúðaverðs mælist nú 7,2% og hefur ekki verið hærri síðan í mars 2018. Frá því í júlí hafa verðhækkunar mælist nokkuð miklar milli mánaða, nálægt 1%, en voru til samanburðar 0,4% að jafnaði milli mánaða á fyrri hluta árs. Þessi umskipti á fasteignamarkaði má að líkindum rekja til vaxtalækkana sem gripið var til við upphaf Covid-19-faraldursins.

Raunverð hækkar

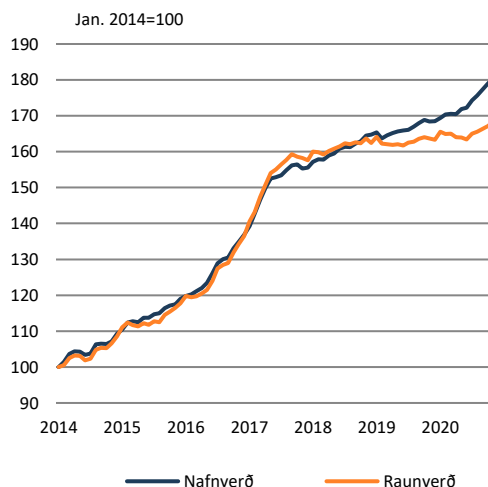
Almennt verðlag, án húsnæðiskostnaðar, hækkaði um 0,1% milli mánaða í nóvember og hækkaði raunverð íbúða því um 0,7% milli mánaða. Raunverð hefur hækkað stöðugt síðan í júlí og mælist 12 mánaða hækkun þess nú 2,9%. Íbúðaverð er því farið að hækka hraðar en verðlag annarra vara, þó munurinn sé minni en oft á árum áður.

Raunverð íbúða virðist einnig, a.m.k. enn sem komið er, þróast í ágætu samræmi við kaupmátt launa. Á síðustu mánuðum hefur 12 mánaða hækkun kaupmáttar mælist ofar sambærilegum hækkunum á raunverði, þó munurinn virðist fara minnkandi eftir því sem íbúðaverð hækkar. Kaupgeta margra landsmanna hefur þó vafalaust versnað í takt við vaxandi atvinnuleysi og minni ráðstöfunartekjur.

Mörg viðskipti í haust

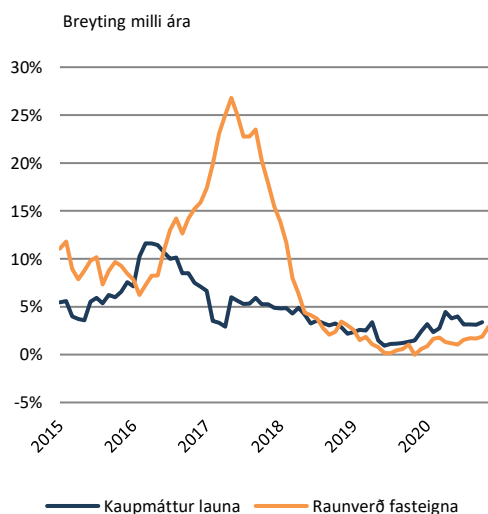
Íbúðaviðskipti hafa tekið verulega við sér á síðustu mánuðum. Gögn Þjóðskrár benda til þess að vel yfir 900 kaupsamningar hafi verið undirritaðir í október og er það annar mánuðurinn í röð sem það gerist. Uppfærðar tölur sýna að í september hafi samningar alls verið 979 talsins, en slíkur mánuður hefur ekki sést á höfuðborgarsvæðinu síðan 2007.

Þróun íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu



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

Raunverð og kaupmáttur launa



Mánaðarleg gögn, þau nýjustu um kaupmátt eru frá því í október 2020. Heimild: Þjóðskrár Íslands, Hagstofa Íslands, Hagfræðideild Landsbankans



Eins og staðan var í gær í gagnagrunni Þjóðskrár voru 615 kaupsamningar skráðir með undirritunardag í nóvember. Að líkindum eiga þó frekari samningar eftir að berast fyrir þann mánuð á næstu vikum.

Mikið fjárfest í íbúðarhúsnæði, þrátt fyrir samdrátt

Tölur síðustu mánaða benda til þess að eftirspurn hafi aukist verulega eftir íbúðarhúsnæði, enda lánskjör hagstæðari nú en oft áður. Mikið hefur verið byggt á síðustu árum af nýju húsnæði sem kemur sér vel þegar eftirspurn tekur jafn hressilega við sér og nú.

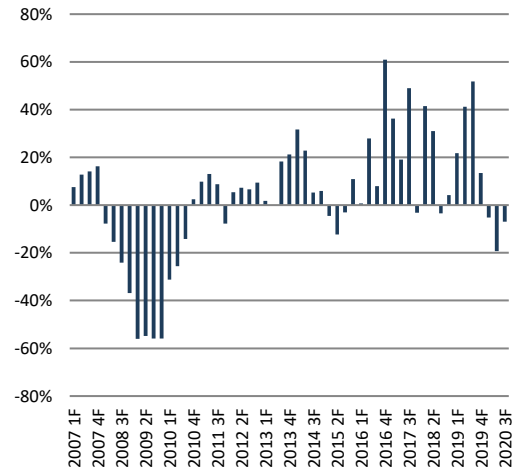
Hagstofan birti nýlega tölur um íbúðafjárfestingu á þriðja ársfjórðungi sem sýna að talsvert hafi verið fjárfest í nýju íbúðarhúsnæði á fjórðungnum, þrátt fyrir samdrátt milli ára. Alls nam íbúðafjárfesting á fjórðungnum um 40 ma.kr. á verðlagi ársins 2019 sem er samdráttur upp á tæp 7% milli ára. Þetta er heldur minni samdráttur en mældist á öðrum ársfjórðungi þegar íbúðafjárfesting dróst saman um 19%. Íbúðafjárfesting mælist engu að síður nokkuð mikil, eða svipuð því sem var á árunum 2005-2008.

Fjöldgun fullgerðra íbúða ekki mælst meiri síðan 2008

Í fréttatilkynningu með útgáfu Hagstofunnar segir að aukning í fjölda fullgerðra íbúða milli annars og þriðja ársfjórðungs hafi ekki mælst meiri síðan 2008. Framboð nýrra íbúða hefur því sjaldan verið meira en einmitt nú. Aftur á móti hafa útgefin byggingarleyfi á fjórðungnum ekki verið færri í a.m.k. áratug. Það er því mögulegt að dragi úr framboði nýbygginga þegar fram í sækir.

Við gerum ráð fyrir því að eftirspurn haldist áfram nokkuð mikil á meðan hagstæð lánskjör fást og því er mikilvægt að framboð íbúða til sölu sé einnig tryggt. Staðan virðist nokkuð góð sem stendur, en gæti breyst á næstu misserum með minni fjárfestingu.

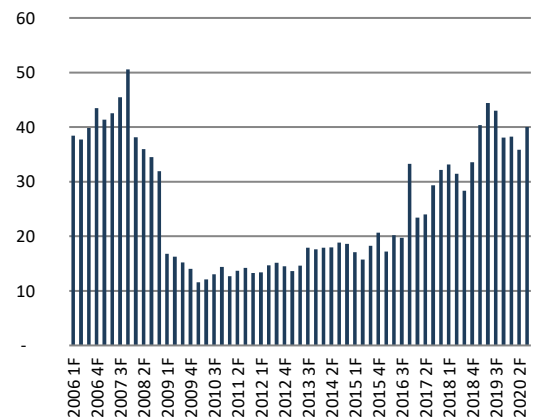
Íbúðafjárfesting - breyting milli ára



Heimild: Hagstofa Íslands, Hagfræðideild Landsbankans

Íbúðafjárfesting

ma.kr. á föstu verðlagi (2019)



Heimild: 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.