



Fasteignamarkaður – lítið að gerast

Markaður enn í járnum

Fá merki eru um að mikilla umbreytinga sé að vænta á fasteignamarkaði á næstunni, þrátt fyrir mikla umræðu þar um. Í góðum vikum koma fréttir um mikið fjör á markaðnum, en sveiflur eru miklar og minna látið af lítilli veltu.

Miklar sveiflur í veltu milli vikna ...

Sé lítið á veltuna á höfuðborgarsvæðinu sést að hún er mjög sveiflukennd. Það sem af er árinu hefur velta verið allt frá um 80 viðskiptum á viku upp í rúmlega 130. Séu sveiflurnar teknar út og lítið á 52 vikna hlaupandi meðaltal sést að þróunin hefur verið lítillega upp á við á árinu, sérstaklega fyrstu vikurnar.

... en meðaltal svipað og í fyrra

Meðalvelta með fasteignir á höfuðborgarsvæðinu það sem af er árinu eru 106 eignir á viku. Það er eilítið meira en var á árinu 2012 þegar að meðaltali voru seldar 102 eignir á viku.

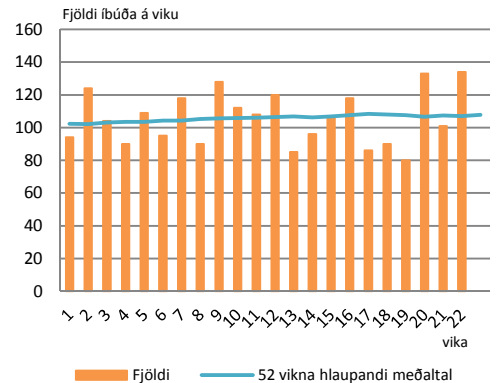
Velta nálgast 10 ára meðaltal

Sé þessi þróun skoðuð yfir 10 ára tímabil sést greinilega hve mikill munur var á virkni á fasteignamarkaði á fyrri hluta tímabilsins og þeim síðari. Á árunum 2003 til 2007 voru að meðaltali seldar 176 eignir á viku, en frá 2008 fram á daginn í dag 76 eignir á viku. Meðaltal alls tímabilsins er 122 eignir á viku. Meðalveltan það sem af er þessu ári er eins og áður segir 106 eignir á viku, sem er um 87% af meðalsölu síðustu 10 ára, en einungis um 60% af veltunni 2003-2007. Eflaust eru skiptar skoðanir um hvort staðan nú sé góð eða slæm, en þróunin hefur engu að síður verið upp á við.

Hnökrar í þróuninni nú?

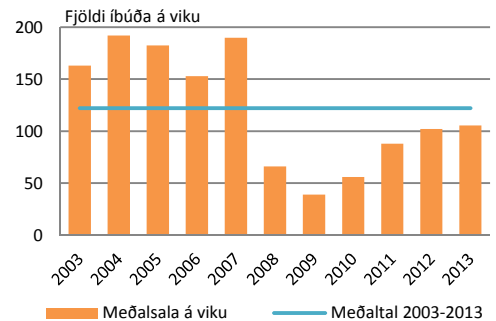
Sé lítið á þróun 52 vikna meðaltals frá upphafi ársins 2011 sést að sala á fasteignum jókst hraðar á árinu 2011 en á síðasta ári og það sem af er 2013. Eins og áður hefur verið fjallað um í Hagsjá¹ eru

Velta með húsnæði á höfuðborgarsvæðinu 2013



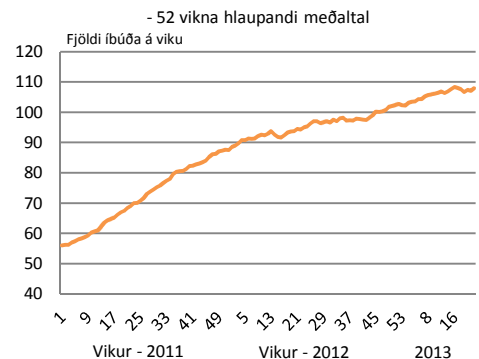
Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild Landsbankans

Fjöldi seldra fasteigna á höfuðborgarsvæði



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild Landsbankans

Velta



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild Landsbankans

¹ <http://www.landsbankinn.is/frettir/2013/01/22/Hagsja-Fasteignamarkadur/?p=18>



margs konar fjötrar á fasteignamarkaðnum sem hafa áhrif á veltu og því þarf eitthvað mikið að gerast til þess að mikil aukning verði frá þessum tölum.

Verð stöðugt síðustu mánuði

Verð fasteigna á höfuðborgarsvæðinu hefur verið tiltölulega stöðugt síðustu mánuði. Þannig hefur vísitala íbúðarhúsnæðis einungis hækkað um 0,6% frá því í desember 2012. Verð á sérbylí hefur verið sveiflukenndari en verð á fjölbýli. Það lækkaði á síðustu mánuðum ársins 2012, en hefur hækkað aftur nú að undanfögnu.

Aðrar niðurstöður Hagstofu

Tölur Þjóðskrár um markaðsverð byggja á kaupsamningum sem stofnunin safnar. Hagstofa Íslands birtir einnig upplýsingar um markaðsverð íbúðarhúsnæðis, sem eru undirgögn fyrir vísitölu neysliverðs. Þessir tveir ferlar sýna ekki alveg sömu niðurstöðu. Sé t.d. litið á verðhækkanir á fjölbýli á höfuðborgarsvæðinu frá upphafi árs 2011 segir Þjóðskrá verðið hafa hækkað um 17% á meðan Hagstofan segir 20,4%. Hvað sérbylíð varðar segir Þjóðskrá hækkan vera 13,4% en Hagstofan 15,2%. Tölur Hagstofunnar eru því 2-3% hærri og spurning hverju það sætir þar sem það er Þjóðskrá sem safnar gögnum um íbúðaverð og birtir þau.

Raunverðshækkanir litlar

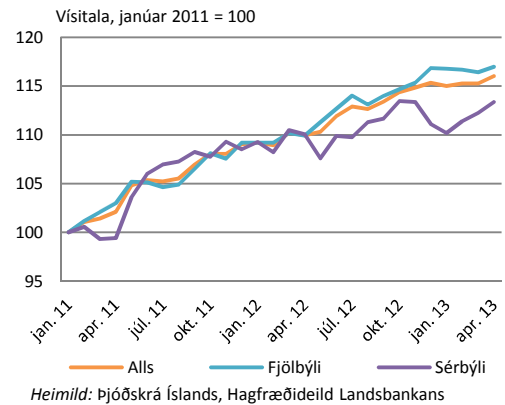
Raunverð fasteigna hefur hækkað lítið síðustu misserin. Raunverð sérbylís á höfuðborgarsvæðinu er nú nákvæmlega á sama stað og það var í upphafi ársins 2011. Raunverð á fjölbýli hefur einungis hækkað um 3% á sama tíma.

Engin merki bóllumyndunar að mati OECD

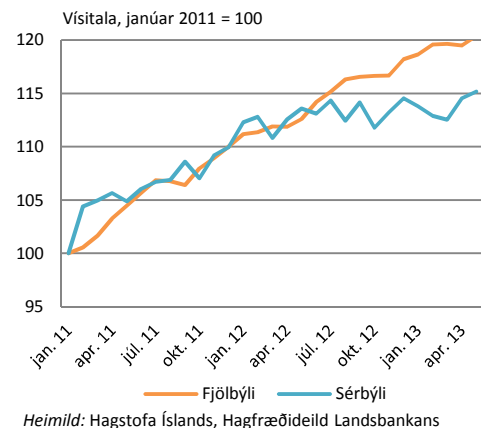
Aðstæður eru um margt sérstakar hér á landi þessi misserin og ber fasteignamarkaðurinn merki þess. Töluvert hefur verið fjallað um mögulega bóllumyndun á þessum markaði, m.a. í ljósi fárra og einsleitra fjárfestingarkosta hér á landi.

Lítillega er fjallað um þetta í nýútgefnu riti frá Efnahags- og framfarastofnuninni, OECD. Þar er niðurstaðan sú að verð íbúðarhúsnæðis hér á landi sé á nokkuð eðlilegt um þessar mundir, þ.e. hvorki er um yfir- né undirverðlagningu að ræða. Að mati OECD eru því engin merki um verðbólgu hér á landi og er Ísland talið vera eitt fárra aðildarríkja OECD

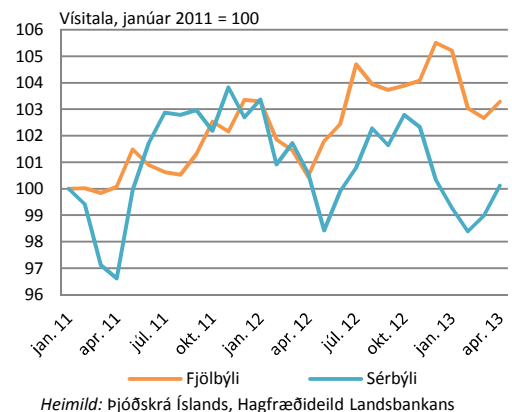
Þróun nafnverðs



Vísitala Hagstofunnar um markaðsverð á höfuðborgarsv.



Þróun raunverðs



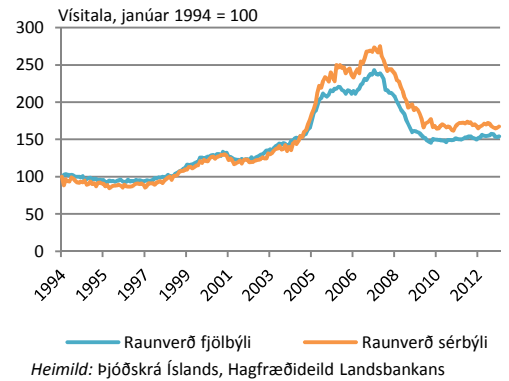


Þar sem verðlagning á húsnæði er nálægt jafnvægi. Eins og fyrr segir er fasteignamarkaður hér með allra rólegasta móti hvað verðþróun áhrærir og því í takti við þróunina í hagkerfinu almennt.

Niðurstaða OECD í samræmi við skoðanir Hagfræðideildar

Því hefur áður verið haldið fram í [Hagsjá](#)² að ekki sé um að ræða neina bólumyndun á íslenskum fasteignamarkaði. Sá bjartsýnistónn sem var uppi um þróun fasteignamarkaðar undanfarin ár hefur verið á undanhaldi og litlar breytingar hafa verið á markaðnum undanfarna mánuði. Ekki verður séð að hreyfing verði þar á nema aðstæður breytist að einhverju marki. Þar má t.d. nefna að staða hópa eins og yngsta kaupendahópsins, sem ættu að vera virkir á markaðnum, er fjárhagslega erfið. Það eru því horfur á rólegum markaði áfram og ekki eru miklar líkur á að grundvallarbreyting verði á nema aðstæður og möguleikar kaupenda batni til muna.

Þróun raunverðs frá 1994



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.

² <http://www.landsbankinn.is/frettir/2013/01/22/Hagsja-Fasteignamarkadur/?p=18>