



Fasteignamarkaður – stöðug þróun fram á við

Dregur í sundur milli fjölbýlis og sérbýlis

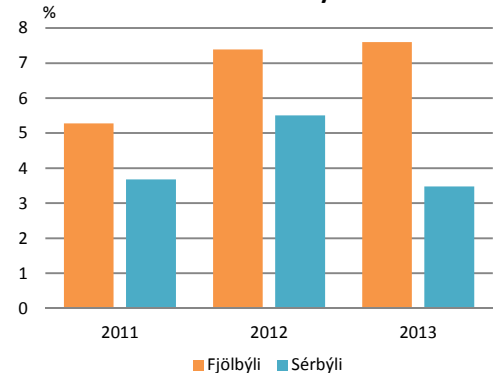
Verð á fjölbýli á höfuðborgarsvæðinu hækkaði um 7,6% á milli árunna 2012 og 2013 og verð á sérbýli um 3,5%. Þetta var svipuð hækkun á fjölbýli og á milli árunna þar á undan en nokkuð lægri á sérbýli. Fjölbýli hefur hækkað um rúm 20% á þremur árum en sérbýli um tæp 13%. Sérbýli hækkaði mun meira en fjölbýli á árunum fyrir hrun eftir að auðveldara varð að fjármagna kaup á stórum eignum. Sú þróun hefur nú snúist við m.a. vegna meiri eftirspurnar eftir fjölbýli.

Sé litið á raunbreytingar þá hækkaði raunverð fjölbýlis um 3,7% milli árunna 2012 og 2013. Raunverð sérbýlis lækkaði hins vegar um 0,4%. Raunverð fjölbýlis hefur hækkað um rúm 7% á síðustu þremur árum, en raunverð sérbýlis hefur staðið í stað á sama tíma. Á árinu 2013 námu viðskipti með fjölbýli um 80% af viðskiptum með íbúðarhúsnaði á höfuðborgarsvæðinu, en þetta hlutfall hefur verið nokkuð stöðugt. Síðustu tíu árin fór það hæst í 86% á árinu 2005 og lægst í 79% á árunum 2009 og 2010. Það er því ekki þannig að viðskipti með sérbýli séu hlutfallslega minni en verið hefur. Viðskipti með sérbýli á árinu 2013 voru 4% fleiri en meðaltali síðustu 10 ár þar á undan. Viðskipti með fjölbýli á árinu 2013 voru hins vegar um 90% af meðaltali síðustu 10 ára.

Velta enn nokkuð undir meðaltali

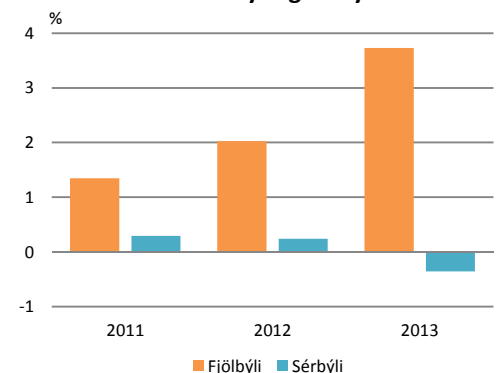
Saga fasteignaviðskipta á Íslandi síðustu 10 ár er mjög tvískipt. Fyrri hluta tímabilsins var mjög líflegt en síðan varð algert hrun á árunum 2008 og 2009. Fjöldi viðskipta á árinu 2009 var þannig aðeins um 20% af því sem var á árinu 2007. Viðskipti hafa aukist jafnt og þétt síðan, en hraði aukningarinnar fer þó minnkandi. Fjöldi viðskipta með íbúðarhúsnaði á höfuðborgarsvæðinu jókst um 10% milli árunna 2012 og 2013, en um 14% milli árunna þar á undan. Enn vantar 8% upp á til að ná meðaltali árunna tíu þar á undan.

Verðhækkun frá fyrra ári



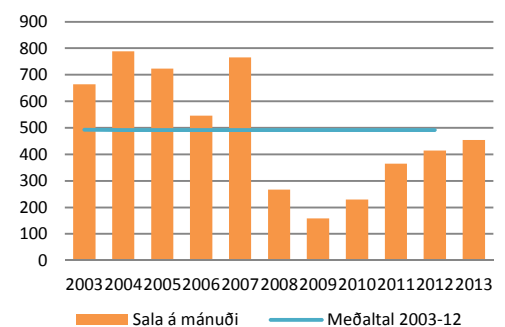
Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild

Raunverðsbreyting frá fyrra ári



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild

Fjöldi viðskipta á mánuði, höfuðborgarsvæðið



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild



Lækkun fasteignaverðs í desember

Fasteignaverð á höfuðborgarsvæðinu lækkaði um 0,5% í desember. Verð á fjölbýli lækkaði um 0,7% þannig að verðhækkun á árinu 2013 varð 7,9%. Verð á sérbýli hækkaði hins vegar um 0,2% í desember. Þar var árshækkunin öllu lægri, eða 3,9%. Töluvert hefur dregið sundur með verðhækkunum á fjölbýli og sérbýli eins og getið var um hér að framan. Verð á sérbýli hækkaði t.d. ekkert frá miðju ári 2013 til ársloka.

Mismunandi verðþróun fjöl- og sérbýlis kemur sérstaklega vel í ljós þegar breytingar á raunverði eru skoðaðar. Raunverð sérbýlis sveiflast jafnan mikið milli mánaða en meginniðurstaðan er sú að raunverðið í lok ársins 2013 er nær óbreytt frá upphafi ársins 2011. Verðhækkanir á sérbýli hafa þannig rétt náð að halda í við hækkun almenns verðlags. Raunverð fjölbýlis hefur hins vegar hækkað um rúm 10% frá árbyrjun 2011. Hækkun raunverðs á fjölbýli var nær stöðug á árinu 2013 og mun meiri en árin þar á undan.

Salan þokast upp á við

Viðskipti með húsnæði á höfuðborgarsvæðinu eru mjög sveiflukennð eftir vikum. Hlaupandi 52ja vikna meðaltal sýnir að þróunin er frekar upp á við. Í upphafi ársins var meðalsala 52ja vikna þar á undan 102 einingar en í lok ársins var samsvarandi tala 111 einingar. Meginhluti þessarar aukningar kom fram á fyrrihluta ársins, en seinni hlutinn hefur verið stöðugri á mælikvarða hlaupandi meðaltals.

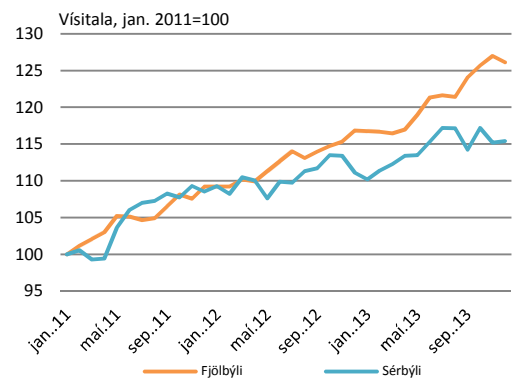
Húsaleiga fylgir kaupverði vel eftir

Húsaleiga á höfuðborgarsvæðinu hækkaði um 0,2% í desember og hefur hækkað um tæp 10% á síðustu 12 mánuðum sem er langt umfram almennar verðlagsbreytingar. Húsaleiga hækkaði því um 1,8% meira en kaupverð fjölbýlis á árinu, en sé litid til síðustu tveggja ára eru hækkanir á húsaleigu og kaupverði fjölbýlis mjög áþekkar.

Hvað gerist í vor?

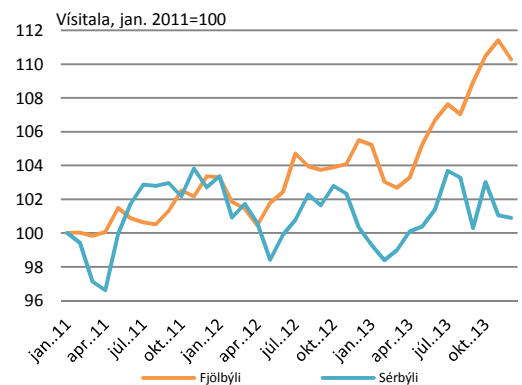
Ætla má að staða þeirra sem eiga von á lækkun höfuðstóls verðtryggða lána verði ljós með vorinu. Erfitt er að meta hvaða áhrif þær upplýsingar hafa á fasteignamarkaðinn. Ætla má að hluti hópsins hugsi sér til hreyfings þegar óvissa minnkar og að það glæði viðskipti á markaðnum. Þá er einnig líklegt að

Þróun nafnverðs



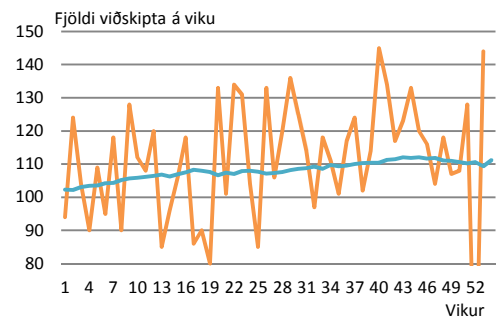
Heimild: Þjóðskrár Íslands, Hagfræðideild.

Þróun raunverðs



Heimild: Þjóðskrár Íslands, Hagfræðideild.

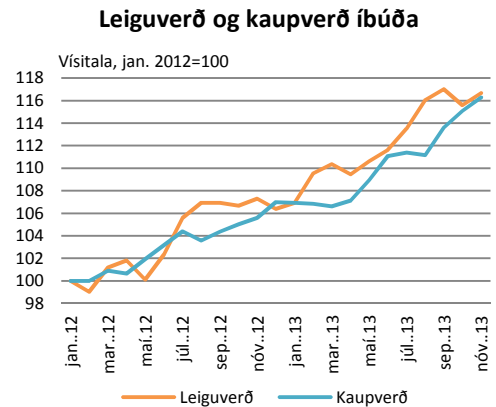
Viðskipti með húsnæði eftir vikum 2013



Heimild: Þjóðskrár Íslands, Hagfræðideild.



töluverður hópur kjósi að bíða og notfæri sér þá skattfrjálsu sparnaðarmöguleika sem stendur til að bjóða upp á. Heildaráhrif þessara aðgerða verða því væntanlega ekki ljós fyrr en seinni hluta ársins.



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild

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.