



Fasteignamarkaður í jafnvægi

Velta eykst nær stöðugt

Eftir næstum algert hrun á fasteignamarkaði á árunum 2008 og 2009 hefur þróunin verið nokkuð stöðug upp á við bæði hvað fjölda viðskipta og verð áhrærir. Margt bendir því til þess að fasteignamarkaður sé að komast í nokkuð eðlilegt ástand.

Velta hefur aukist mikið

Sé litið á þróun þriggja síðustu ára má sjá að hún hefur verið mjög sveiflukennd en nær stöðug upp á við sé litið á 12 mánaða hlaupandi meðaltal bæði hvað fjölbýli og sérbyli varðar.

Er eðlilegt ástand að nást?

Tímabil síðustu 11 ára einkennist af miklum öfgum, miklum viðskiptum á árunum 2003-2007, því næst nær algeru hruni og svo stöðugri aukningu.

Það er því ekki auðvelt að slá því föstu hvað sé eðlilegt ástand í þessu sambandi. Þetta er nokkuð langt tímabil sem hefur verið vægast sagt viðburðaríkt á flestum sviðum efnahagslífsins. Þá hefur íbúum svæðisins fjölgað og leigumarkaður stækkað svo einhverjar mikilvægar breytingar sem snerta markaðinn beint séu nefndar.

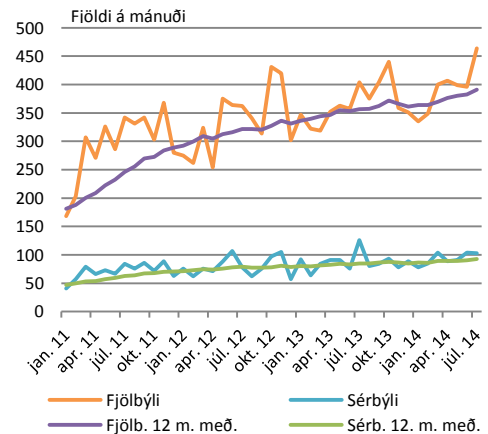
Það sem af er þessu ári hefur meðalfjöldi viðskipta með íbúðarhúsnæði verið mjög nálægt meðalviðskiptum síðustu 11 áranna þar á undan. Viðskipti með sérbyli hafa aukist meira en fjöldi viðskipti með fjölbýli. Nú á fyrri helmingi ársins skiptu t.d. fleiri sérbyli um eigendur á höfuðborgarsvæðinu en á árinu 2006 og mun fleiri en að meðaltali á tímabilinu 2003-2013.

Það er því óhætt að fullyrða að viðskipti með íbúðarhúsnæði hafi tekið vel við sér á höfuðborgarsvæðinu á síðustu árum og séu að nálgast það sem mætti kalla eðlilegt árferði.

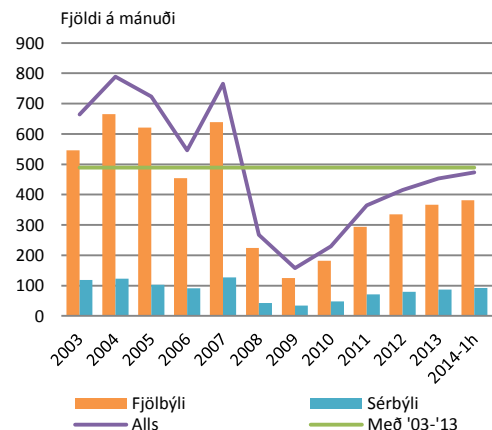
Fer verðhækkunum að linna?

Meðalárshækkun fasteignaverðs á höfuðborgarsvæðinu frá upphafi ársins 2012 hefur

Sala á íbúðarhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu



Meðalviðskipti með fasteignir á mánuði



verið rúm 7%. Áhrshækkunin fór yfir 11% nú í vor en hefur síðan farið niður í 6% nú í júlí.

Hækkunartakturinn er því á svipuðum slóðum nú og um mitt síðasta ár. Kúfurinn á verðhækkunum sem varð til í vor er því nánast horfinn.

Verðið hefur hækkað mikið

7% meðalárshækkun fasteignaverðs yfir tveggja og hálfis árs tímabil er mikil hækkun í sögulegu samhengi. Á þessum tíma var meðalárshækkun fjölbýlis tæp 8% og samsvarandi tala fyrir sérbýli rúm 6%. Á sama tíma var verðbólgan að jafnaði um 3,4% þannig að raunverðshækkunin hefur verið töluverð.

Mismunandi þróun fjölbýlis og sérbýlis

Eins og oft hefur komið fram hefur fjölbýli hækkað mun meira í verði en sérbýli á síðustu misserum. Svo virðist sem hægt hafi á verðhækkunum á fjölbýli í bili, en verð á sérbýli er áfram mjög sveiflukennt, en leitar þó áfram upp á við.

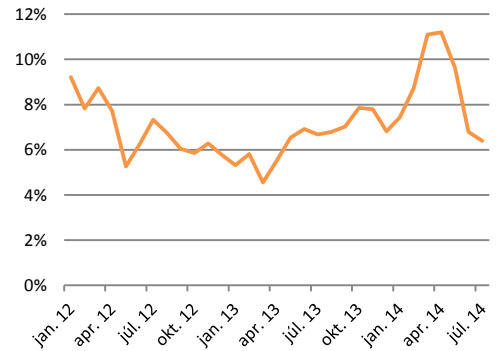
Áhrif skuldalækkana

Það er ekki ólíklegt að lækkun höfuðstóls verðtryggðra húsnæðislána muni hafa áhrif á fasteignamarkaðinn nú á haustmánuðum þegar endanlegir útreikningar á aðgerðum stjórnvalda liggja fyrir. Líklegt er að einhverjir hugsi sér til hreyfings þegar óvissu um þessar leiðréttingar verður aflétt. Þegar fasteignverð er þegar í hækkunarfasa er líklegt að aukin velta muni ýta undir frekari hækkanir. Stjórnvöld hafa einnig boðað breytingar á skipulagi og lagaumhverfi húsnæðismarkaðarins, m.a. með tilliti til húsaleigu og vaxtabóta, skattlagningu leigutekna, ásamt því að spornað verði við veitingu verðtryggðra íbúðalána. Ómögulegt er að meta möguleg áhrif þessara aðgerða á þróun markaðarins fyrr en endanleg útfærsla þeirra liggur fyrir.

Mun húsaleiga þróast með öðrum hætti?

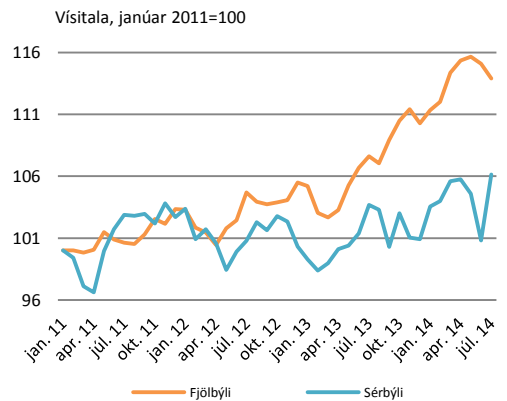
Hækkanir á húsaleigu og kaupverði fjölbýlis hafa haldist nokkuð í hendur frá upphafi ársins 2012. Nú síðustu mánuði hefur þróun á kaupverði gefið nokkuð eftir en leiguverð haldið svipuðum hækkunartakti og verið hefur. Það verður því áhugavert að fylgjast með þróun þessara mála á næstunni. Nú nýlega sendi Þjóðskrá Íslands frá sér

12 mánaða hækkun húsnæðisverðs



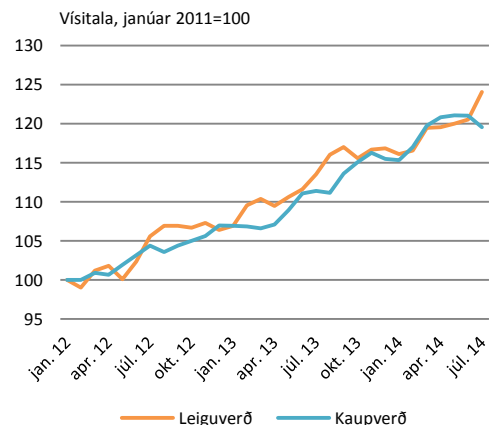
Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild

Þróun raunverðs



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild

Leiguverð og kaupverð íbúða



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild



upplýsingar um ávöxtun af leigu íbúðarhúsnæðis.
Þær upplýsingar bentu til þess að ávöxtun leigusala af fjármagni sínu væri ekki sérstaklega mikil. Það er því spurning hvort upplýsingar af þessu tagi, sem benda til þess að leigusalar eigi eitthvað inni, verði til þess að þrýstingur á hækkun húsaleigu aukist.

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.