



Íbúðaverð hækkar um 2,6% milli mánaða

Fjölbýli hækkar um 4,2% en sérbýli lækkar um 2,2%

Þjóðskrá Íslands gaf út ágústmælingu vísitölu íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu fyrr í vikunni. Vísitala íbúðaverðs hafði lækkað um 0,7% milli apríl og júlí en hækkaði um 2,6% í ágúst, sem er töluerð hækking milli mánaða og sú mesta frá maí 2011.

Íbúðaverð hefur verið á nokkru skriði upp á við og var íbúðaverð í ágúst 9,3% hærra en fyrir ári síðan. Á þessu ári hefur íbúðaverð hækkað um 6,4%.

Ekki er gott að lesa of mikið í mánaðarbreytingar á íbúðaverði, en þær geta verið töluerðar í hvora áttina á milli mánaða. Þegar litið er yfir lengri tíma sést að þróun íbúðaverðs hefur verið nokkuð hröð upp á við ásamt því að greinilegur munur er á verðþróun fjölbýlis annars vegar og sérbýlis hins vegar.

Mikill munur á verðþróun sérbýlis og fjölbýlis

Mjög mikill munur var á verðþróun fjölbýlis og sérbýlis þennan mánuðinn. Verð á fjölbýli hækkaði um 4,2% milli mánaða á sama tíma og verð sérbýlis lækkaði um 2,2%. Þessu var öfugt farið í síðasta mánuði þegar sérbýlið hækkaði um 5% en fjölbýli lækkaði um 1,3%.

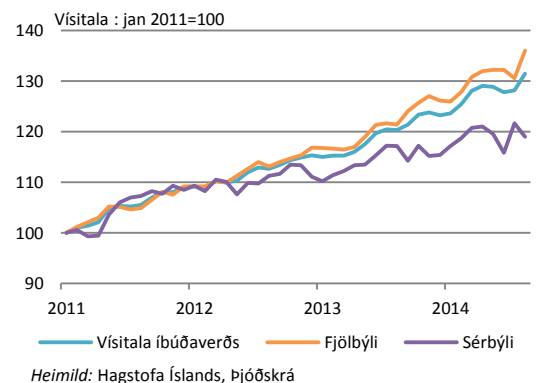
Undanfarið ár hefur dregið mjög í sundur með verðþróun sérbýlis og fjölbýlis en sú þróun hófst um mitt ár 2012. Undanfarið ár hefur verð sérbýlis einungis hækkað um 1,6% á sama tíma og verð fjölbýlis hefur hækkað um 12,0%.

Nokkrar sveiflur geta verið í íbúðaverði og því betra að líta yfir lengra tímabil til þess að eyða skammtímasveiflum ásamt því að raunverð gefur betri mynd af þróun markaðarins.

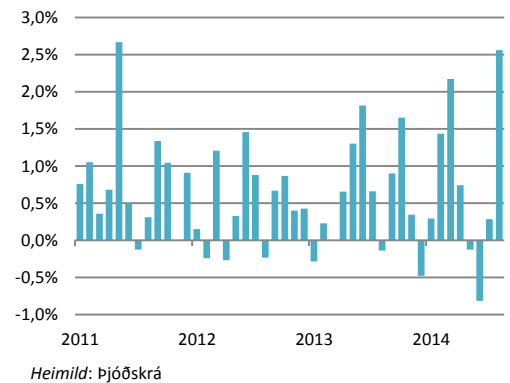
Raunverð fjölbýlis hefur hækkað mikið

Verðbólgan hefur verið meira og minna innan vikmarka verðbólguþröngu Seðlabankans síðastliðið ár. Lág verðbólga og töluerðar hækkanir á húsnæðisverði valda því að raunverð hefur hækkað

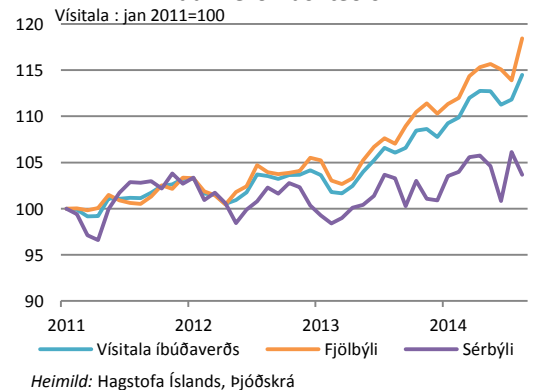
Vísitala húsnæðis



Mánaðarbreyting vísitölu íbúðarverðs



Raunverð húsnæðis





mikið undanfarið ár. Í ágúst var raunverð íbúða 7,9% hærra en það var árið áður samanborið við 9,3% hærra nafnverð. Munurinn þar á milli nemur verðbólgunni án húsnæðisverðs.

Stór munur er á raunverðspróun fjölbýlis og sérbylis undanfarin ár. Frá árinu 2011 hefur raunverð fjölbýlis hækkað um 18,4% en raunverð sérbylis um 3,6%. Hafa þarf þó í huga að sérbylið er mun sveiflukenndara. Ef litið er til sl. 12 mánaða sést að fjölbýli hefur hækkað um tæp 11% en sérbyli stendur nokkurn veginn í stað.

Hækkunin það sem af er ári er 4,8%. Í nóvember 2013 spáðum við 5,2% raunverðshækkun á árinu 2014¹. Haldi raunverðshækkunir áfram með svipuðum hætti og verið hefur það sem af er ári er ljóst að sú spá mun vanmeta hækkunina.

Mikil hækkun íbúðaverðs og lág verðbólga, líkt og undanfarna mánuði, hefur jákvæð áhrif á raunverð íbúða. Fyrir raunverð íbúða mun skipta miklu að verðbólgan haldist lág á næstu misserum. Miklar sveiflur eru í verði sérbylis en greinilegt er að nokkuð hefur dregið í sundur með gerðum húsnæðis að undanfögnu. Sérbyli eru oftast stærri og dýrari eignir, en það er auðvitað ekki algilt og sérbyli er þannig mun fjölbreyttari vara en fjölbýli. Oft sjáum við þá sögu í tölunum að meiri eftirspurn sé eftir íbúðum á ódýrari enda rófsins og því meiri verðhækkunir þar en á dýrari endanum. Fjármögnunarmöguleikar skipta líka miklu máli í þessu sambandi.

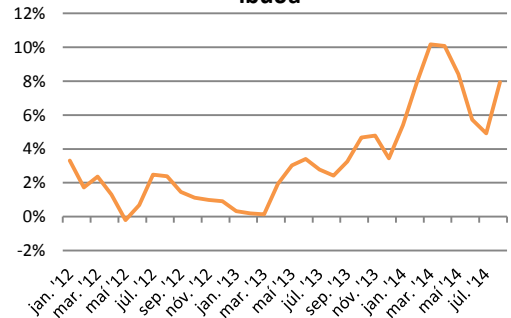
Velta eykst og er nú við meðaltal sl. 11 ára

Mun minni velta er með sérbyli, m.a. vegna þess að eignir eru færri, og útskýrir það að hluta meiri sveiflur í verði þess. Aukning fjölda kaupsamninga hefur þó verið svipuð í bæði fjölbýli og sérbyli.

Fjöldi kaupsamninga hefur aukist hægt og bitandi undanfarið. Nú er svo komið að fjöldi kaupsamninga, miðað við 12 mánaða meðaltal, er jafn meðalfjölda þeirra frá árinu 2003.

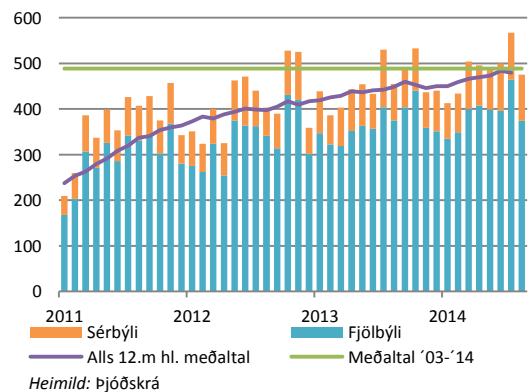
Fasteignamarkaðurinn er því að nálgast það sem kalla mætti eðlilegt ástand, á þennan mælikvarða að minnsta kosti.

12 mánaða hækkun raunverðs íbúða



Heimild: Hagstofa Íslands, Þjóðskrá

Fjöldi kaupsamninga



Heimild: Þjóðskrá

¹ <http://www.landsbankinn.is/uploads/documents/umraedan/efnahagsmal/Thjodhagur-2013.pdf>



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.