



Fasteignamarkaður - logn á undan stormi?

Heldur hefur dregið úr verðhækkunum

Fasteignaverð á höfuðborgarsvæðinu var óbreytt í október frá síðasta mánuði. Verð á fjölbýli lækkaði um 0,1% og verð á sérbýli hækkaði um 0,3%. Nokkuð hefur dregið úr verðhækkunum á síðustu mánuðum. Þannig er árshækkun fjölbýlis 8,4% en hækkun síðustu 6 mánaða 3,2%. 12 mánaða hækkunartaktur fjölbýlis fór hæst í tæp 13% í apríl og hefur sveiflast nokkuð síðan. 12 mánaða hækkun fjölbýlis á höfuðborgarsvæðinu hefur ekki farið mikið undir 6% frá upphafi ársins 2012 og yfirleitt verið vel fyrir ofan þá tölu. Almennt er spáð að áframhaldandi hækkun, m.a. vegna lækkunar höfuðstóls verðtryggðra skulda. Í nýrri þjóðhagsspá hagfræðideildar Landsbankans sem kynnt verður í næstu viku verður að finna nýja spá um þróun fasteignaverðs á næstu misserum.

Raunverð fasteigna hefur hækkað mikið

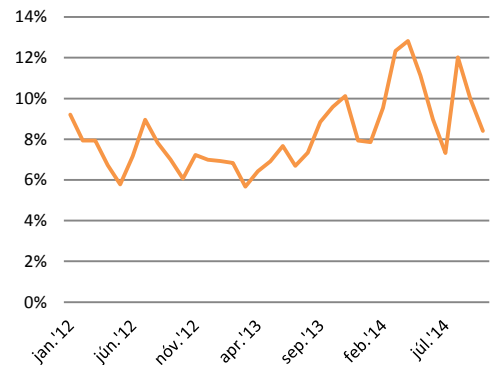
Nú í október stendur vísitala neysliverðs án húsnæðis á nákvæmlega sama stað og var í desember 2013. Það þýðir að allar nafnverðshækkunir frá þeim tíma jafngilda hækkunum á raunverði. Raunverð fjölbýlis á höfuðborgarsvæðinu hefur þannig hækkað um tæp 8% frá því í desember, en raunverð sérbýlis hefur staðið í stað.

Eins og sjá má hefur hækkunarferill fjölbýlis verið mjög brattur frá ársbyrjun 2013. Raunverðshækkun á fjölbýli frá því í mars 2013 er u.þ.b. 16%, sem er mikið í sögulegu samhengi. Þrátt fyrir að verðþróun sérbýlis sé með allt öðrum hætti hefur raunverð þess þó hækkað um 3,5% á þessum tíma.

Viðskipti hafa staðið í stað

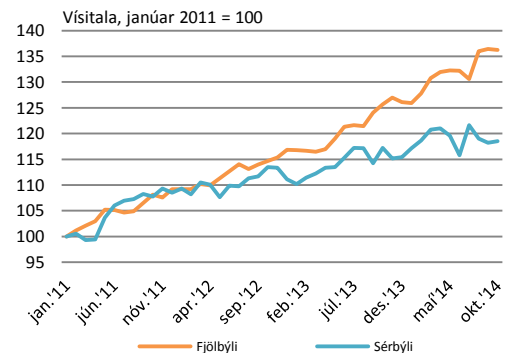
Samkvæmt tölum Þjóðskrár hafa viðskipti með íbúðarhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu verið nokkuð sveiflukennð síðustu mánuði eins og oftast er. Salan náði miklum toppi í júlí, en hefur síðan dalað aftur. Sé hins vegar litið á 12 mánaða meðaltal, sem sýnir langtímaþróunina betur, hafa viðskiptin næstum

12 mánaða hækkun fjölbýlis



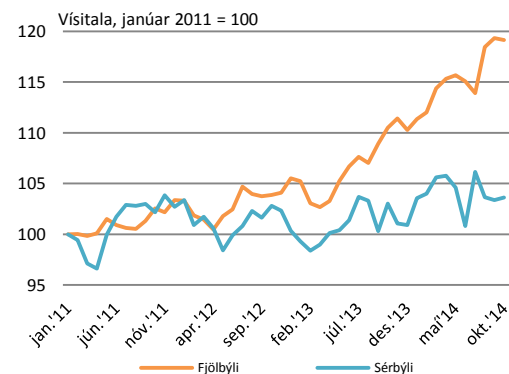
Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild

Þróun nafnverðs á höfuðborgarsv.



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild

Þróun raunverðs



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild

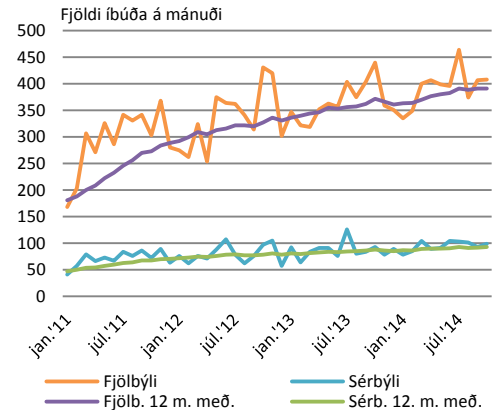


staðið í stað síðustu fjóra mánuði. Ætla má að mörg heimili hafi verið í biðstöðu vegna niðurstöðu lækkunar verðtryggðra skulda. Það er því spurning hvort þessi stöðugleiki í viðskiptum (sé litið til 12 mánaða meðaltals) sé logn á undan stormi sem kann að koma eftir að niðurstaða skuldaleiðréttinga er orðin ljós. Staðan er eftir sem áður sú að fjöldi viðskipta er orðinn nokkuð svipaður og verið hefur að meðaltali síðasta áratuginn.

Leiguverð hækkar álíka og íbúðaverð

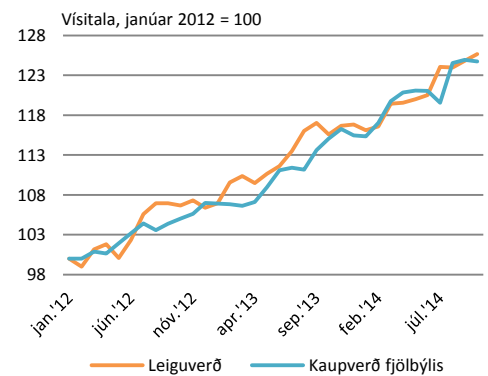
Leiguverð hefur haldist nokkuð vel í hendur við kaupverð íbúða síðustu ár. Í október hækkaði leiguverð um 0,7% og hefur hækkað um 8,7% á á einu ári á meðan söliverð íbúða hefur hækkað um 8,4%.

Sala á íbúðarhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild

Leiguverð og kaupverð íbúða



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, dótturfélag 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.