



## Veruleg hækkun fasteignaverðs

### Veruleg hækkun í desember

Fasteignaverð á höfuðborgarsvæðinu hækkaði um 2% í desember, þar af hækkaði fjölbýli um 1,1% og sérbýli um 5%. Þar með lauk ári mikilla verðhækkana. Í heild hækkaði fasteignaverð um 8,5% frá fyrra ári, þar af hækkaði fjölbýli um 9,8% og sérbýli um 4,6%. Þetta eru mestu verðhækkunar milli ára sem sést hafa frá árinu 2007 þegar litið er á fasteignaverð í heild og fjölbýli, en verð á sérbýli hækkaði mest á árinu 2012. Hækkun á verði fjölbýlis hefur verið sérlega mikil síðasta árið. Árshækkun fjölbýlis hefur þannig aldrei farið undir 6% síðustu tvö ár.

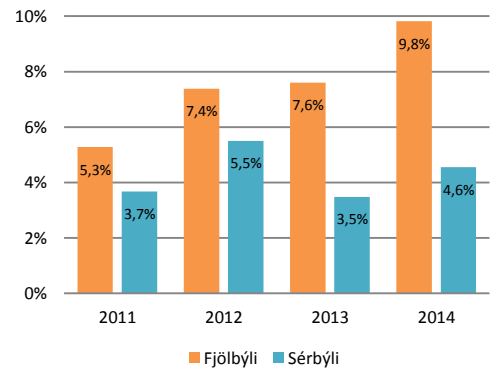
Í þjóðhagsspá hagfræðideildar Landsbankans frá því í nóvember var því spáð að fasteignaverð myndi hækka um 8,5% á árinu 2014 þannig að sú spá hefur gengið vel eftir. Hagfræðideildin spáir 9,5% hækkun á þessu ári, 6,5% 2016 og 6,2% á árinu 2017.

### Hagstæð þróun raunverðs – mikil eignaukning

Verðbólga hefur verið mjög lítil á árinu og því hefur raunverð fasteigna hækkað umtalsvert. Vísitala neysliverðs án húsnæðis hækkaði einungis um 0,8% frá árinu 2013. Raunverð alls húsnæðis á höfuðborgarsvæðinu hækkaði því um 8% milli árana 2013 og 2014, þar af hækkaði raunverð fjölbýlis um 9% og sérbýlis um 3,7%<sup>1</sup>.

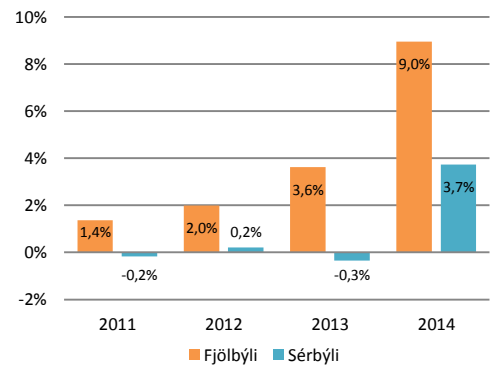
Mikil hækkun fasteignaverðs hefur jákvæð áhrif á efnahagsreikning heimilanna, að öðru óbreyttu, enda er fasteign yfirleitt stærsta eign hvers heimilis. Þróun síðasta árs bendir sterklega til þess að hrein skuldastaða heimilanna hafi lækkað umtalsvert á síðasta ári. Samkvæmt tölum Hagstofu Íslands náði eigið fé heimilanna í fasteignum hámarki árið 2007, en lækkaði mikið fram til ársins 2010 þegar það fór niður á sama stig og var árið 2003. Frá 2010 til 2013 hefur eigið fé heimila í fasteign hækkað um 51% að nafnvirði og um 33% að raunvirði. Það er athyglisvert að skoða þessa þróun í samhengi við þær almennu skuldaniðurfærslur sem fara fram

Verðhækkun frá fyrra ári



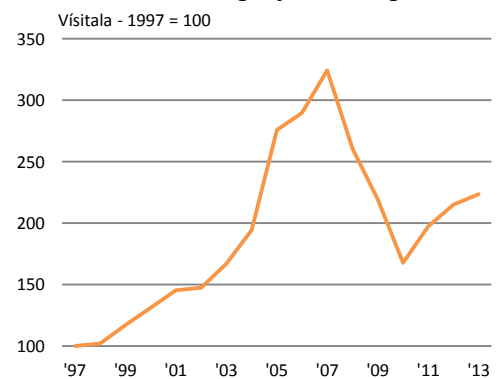
Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild

Raunverðsbreyting frá fyrra ári



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild

Raunvirði eiginfjár í fasteign



Heimild: Hagstofa Íslands, Hagfræðideild

<sup>1</sup> Reiknuð er breyting milli ársmeðaltala viðkomandi vísitalna.



þessa dagana. Ætla má að fasteignamat hækki töluvert þegar tölur um það verða birtar um mitt ár og verði verðbólga ennþá lág verða áhrifin á efnahagsreikning heimilanna áfram jákvæð.

### Töluverð aukning á fjölda viðskipta

Að meðaltali fóru fram viðskipti með 489 húseignir á mánuði á árinu 2014, sem er jafn mikið og meðaltal síðustu 12 ára og 8% umfram meðaltal síðustu 10 ára. Fjöldi viðskipta er því kominn að einhverju sem kalla mætti langtímajafnvægi. Viðskiptin jukust um 8% frá árinu 2013 og hafa þrefaldast frá árinu 2009 þegar þau voru í lámarki.

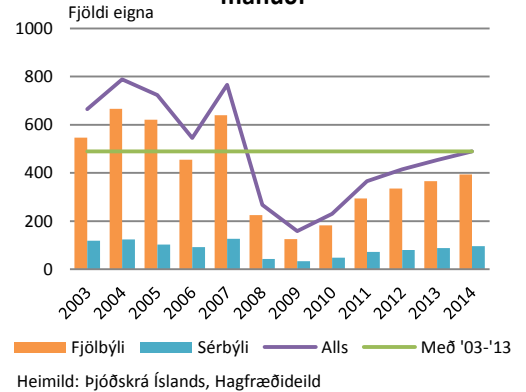
Að vanda eru viðskiptin sveiflukennd milli einstakra mánaða, en 12 mánaða hlaupandi meðaltal hefur þróast nær stöðugt upp á við á síðustu misserum.

### Spáum áframhaldandi hækkun fasteignaverðs

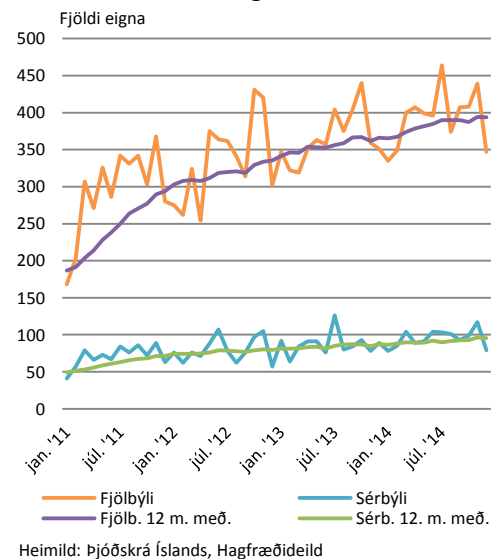
Við teljum að niðurstöður lækkunar höfuðstóls verðtryggðra skulda ýti undir töluverða hreyfingu á fasteignamarkaði. Engu að síður kemur megindrifkrafturinn í hækkun fasteignaverðs jafnan til af hefðbundnum áhrifaþáttum eins og þróun kaupmáttar, tekna og atvinnustigs. Kaupmáttur launa hefur aukist mikið á undanförunum mánuðum og slík þróun smitar yfirleitt yfir í fasteignaverðið.

Þá höfum við einnig bent á að þrátt fyrir mikla hækkun fasteignaverðs er það í góðu samræmi við aðrar tengdar og undirliggjandi stærðir eins og kaupmátt, tekjur og atvinnustig. Okkar skoðun er því sú að ekki sé um bólumyndun að ræða enn sem komið er.

**Meðalviðskipti með fasteignir á mánuði**



**Sala á íbúðarhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu**



Innihald og form skjals þessa er unnið af starfsmönnum Hagfræðideildar Landsbankans hf. (hagfraeideild@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.