



Óvenjulegar verðbreytingar á fasteignamarkaði milli mánaða

Breytingar óvenjulegar í september

Eftir tiltölulega tíðindalitla þróun á fasteignamarkaði höfuðborgarsvæðisins undanfarna mánuði voru verðbreytingar í september dálítið úr korti. Verð á íbúðum í fjölbýli hækkaði um 2,5% milli mánaða og hefur ekki hækkað svona mikið í rúm tvö ár, eða frá maí 2011. Verð á sérbýli lækkaði hins vegar um 2,5% milli mánaða sem er fyrsta lækkun síðan í janúar, en þá hafði sérbýlið lækkað í þrjú mánuði samfellt. Verðþróun í september var því mjög sérkennileg, en auðvitað ber að minna á að ekki má taka of mikið mark á mælingum einstakra mánaða.

Það sem af er ári hefur vísitala neysluverðs án húsnæðis hækkað um 2,8%. Verð á fjölbýli hefur hækkað um 6,2% og verð á sérbýli um 2,8%. Raunverð fjölbýlis hefur því hækkað um 3,3% á árinu meðan raunverð sérbýlis er óbreytt. Raunverð fjölbýlis hefur hækkað um rúm 8% frá ársbyrjun 2011 en raunverð sérbýlis er nú það sama og þá.

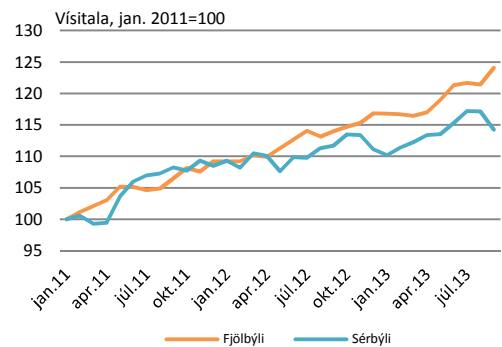
Veltan á markaðnum eykst hægt og sígandi

Veltan jókst nokkuð á milli mánaða og hefur aukist með nokkuð stöðugum hætti á þessu ári og undanfarin misseri. Meðalvelta á viku á það sem af er árinu 2013 er um 90% af meðalveltu árunna 2003-2012. Reyndar var meðalvelta þensluáranna 2001-2007 164 íbúðir á mánuði, þannig að veltan á þessu ári nemur einungis um tveimur þriðju af þeirri tölu. Það vantar því enn nokkuð upp á að viðskipti með fasteignir á höfuðborgarsvæðinu nái því stigi sem var í kringum síðustu aldamót áður en bankarnir komu inn á markaðinn og allt fór á fleygiferð.

Þróun leiguverðs miðað við kaupverð

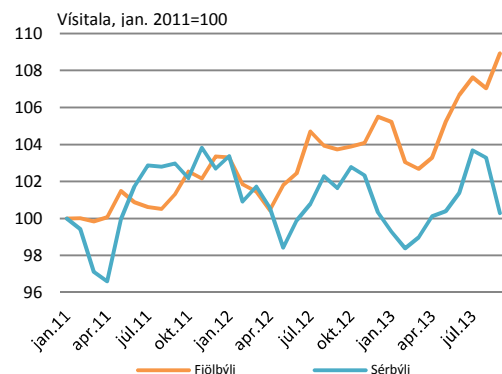
Mikil umræða hefur verið uppi um þróun leigumarkaðarins sem stækkaði mikið í kjölfar efnahagshrunsins.

Þróun nafnverðs á höfuðborgarsvæðinu



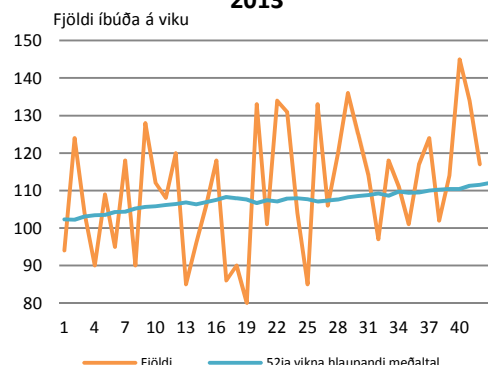
Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild

Þróun raunverðs



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagstofa Íslands, Hagfræðideild

Velta með húsnæði eftir vikum 2013



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild



Á árinu 2012 hækkaði leiguverð og kaupverð íbúða á höfuðborgarsvæðinu jafn mikið. Það sem af er þessu ári hefur leiguverð hækkað um 10% á meðan kaupverð hefur hækkað um 6,2%. Leiguverð hefur því hækkað töluvert umfram kaupverð. Á síðustu misserum hefur á stundum myndast bil á milli leiguverðs og kaupverðs en yfirleitt hefur sú þróun gengið til baka. Það er því erfitt að fullyrða að húsaleiga á höfuðborgarsvæðinu sé að hækka marktækt umfram kaupverð íbúða sé horft yfir lengra tímabil.

Eru minni íbúðir að hækka meira en þær stærri?

Mikið hefur verið rætt um þörf fyrir litlar og ódýrar íbúðir inn á markaðinn, m.a. til þess að svara húsnæðisþörf ungs fólks. Miðað við aðstæður kaupenda í dag mætti ætla að eftirspurn eftir minni íbúðum sé mikil og gæti jafnvel haft áhrif á verðþróun þar sem litlar íbúðir myndu hækka meira í verði en þær stærri.

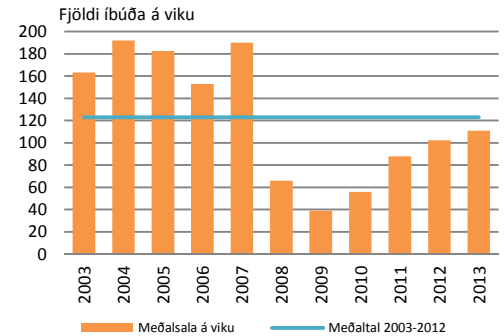
Sé litið á fermetraverð 2ja, 3ja og fjögurra herbergja íbúða í Reykjavík kemur í ljós að hækkunin er svipuð á öllum þessum íbúðastærðum. Sé t.d. miðað við hækkun frá 1. ársfjórðungi 2011 fram á 3. ársfjórðung 2013 nemur hækkun 2ja herbergja íbúða í Reykjavík 21%, 3ja herbergja 20% og fjögurra herbergja 17%. Það lítur því ekki út fyrir að minni íbúðir hafi hækkað meira en þær stærri, reyndar nemur hækkun 5 herbergja íbúða 30% á þessu tímabili, en stór hluti þeirrar hækkunar kom fram strax í upphafi tímabilsins, en síðan hefur þróunin verið keimlík.

Meintur skortur á litlum íbúðum og mikil eftirspurn eftir þeim virðist því ekki hafa haft mikil áhrif á verðmyndun á markaði í Reykjavík á síðustu misserum. Tilgátur eru einnig uppi um að staðsetning hafi skipt verulegu máli fyrir verðmyndun að undanförunu, en því miður liggja gögn um mismunandi verðmyndun eftir hverfum ekki fyrir.

Reykjavík og nágrannasveitarfélögin

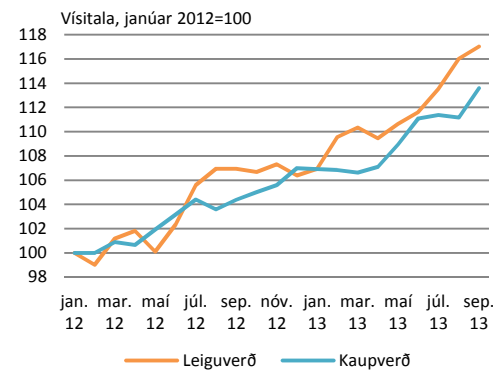
Umræðan um mikla eftirspurn eftir íbúðum hefur hingað til einskorðast við Reykjavík og miðlæg svæði þar. Það er því athyglisvert að skoða hvort verðþróun í nálægum bæjum sé með öðrum hætti en gerist í höfuðborginni.

Fjöldi seldra fasteigna á höfuðborgarsvæði



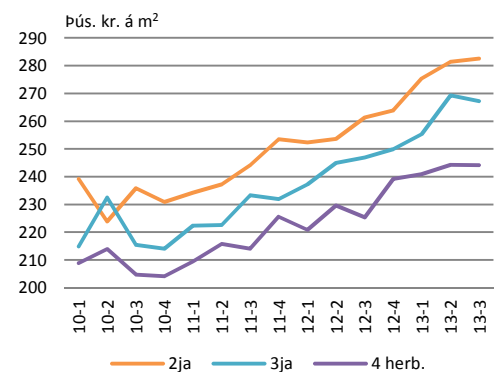
Heimild: Þjóðskrár Íslands, Hagfræðideild

Leiguverð og kaupverð íbúða



Heimild: Þjóðskrár Íslands, Hagfræðideild

Verðþróun fjölbýlis í Reykjavík



Heimild: Verðsjá Þjóðskrár Íslands, Hagfræðideild

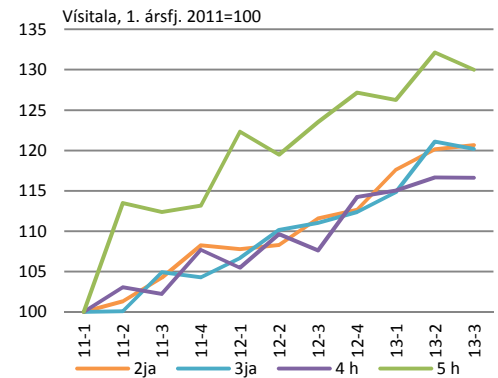


Sé þróunin í Reykjavík borin saman við Kópavog og Hafnarfjörð kemur í ljós að verðið í Kópavogi hefur hækkað meira en í Reykjavík og verðið í Hafnarfirði aðeins minna.

Sé litið á verðbreytingu frá 1. ársfjórðungi 2011 til 3. ársfjórðungs 2013 sést að verðhækkun á 2ja herbergja íbúðum var um 20% bæði í Reykjavík og Kópavogi, en um 7% í Hafnarfirði. Verð á 3ja herbergja íbúðum hækkaði hins vegar meira í bæði Kópavogi og Hafnarfirði en í Reykjavík. Verð á fjögurra herbergja íbúðum hækkaði mest í Kópavogi. Það veður athygli að verð á minnstu íbúðunum hækkaði minnst í bæði Kópavogi og Hafnarfirði.

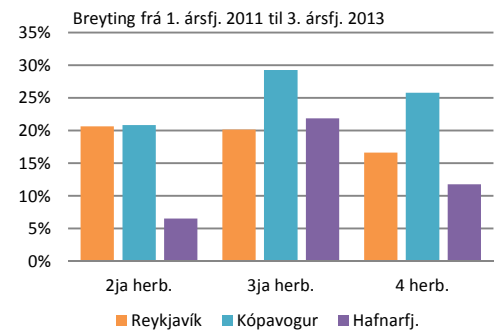
Niðurstaðan er því sú að þrátt fyrir mikla umræðu um að skortur sé á litlum íbúðum virðist sem eftirspurn eftir þeim hafi ekki þau áhrif á verð sem vænta mætti. Ein hugsanleg skýring á því er að kaupgeta þeirra sem einkum vilja minnstu íbúðirnar sé með þeim hætti að ekki sé líklegt að hún hniki verðum upp á við. Þá veður einnig athygli að verðhækkun íbúða er svipuð og jafnvel meiri í Kópavogi en í Reykjavík. Sú þróun stangast að einhverju leyti á við þá kenningu að verð hækki meira miðlægt en í hverfum lengra frá miðju. Það ber þó að ítreka að margir aðrir þættir sem ekki hafa verið nefndir hér geta haft veruleg áhrif á verð íbúða, t.d. aldur og ástand húsnæðis og nánari upplýsingar um staðsetningu innan viðkomandi sveitarfélags.

Verðþróun fjölbýlis í Reykjavík



Heimild: Verðsjá Þjóðskrár Íslands, Hagfræðideild

Verðbreytingar í þremur sveitarfélögum



Heimild: Verðsjá Þjóðskrár 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.