



Áframhaldandi hækkun fasteignaverðs

Hækkunir í janúar

Fasteignaverð á höfuðborgarsvæðinu hækkaði um 1% í janúar, þar af hækkaði fjölbýli um 0,9% og sérbýli um 1,5%. Þetta eru töluverðar hækkunir sem koma í kjölfar mikilla hækkana í desember. Hækkun á verði fjölbýlis hefur verið sérlega mikil síðasta árið. Árshækkun fjölbýlis hefur þannig aldrei farið undir 6% síðustu tvö ár. Þróun verðs á sérbýli er athyglisverð, en það hefur hækkað um rúmlega 7% á síðustu þremur mánuðum.

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

Vísitala neysluverðs án húsnæðis hefur hækkað lítið síðasta árið og hefur raunverð því hækkað mikið. Raunverð sérbýlis hefur þannig hækkað um 9% frá því í september.

Fjöldi viðskipta hefur verið stöðugur

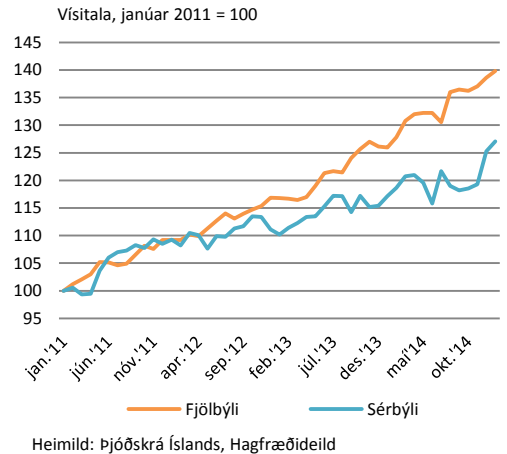
Viðskipti með fasteignir hafa aukist töluvert á síðustu misserum og má segja að fjöldi viðskipta sé kominn að einhverju sem kalla mætti langtímajafnvægi. Viðskiptin jukust um 8% frá árinu 2013 og hafa þrefaldast frá árinu 2009 þegar þau voru í lágmarki.

Að vanda eru viðskiptin sveiflukennd milli einstakra tímabila, en sé lítið á þróun fjölda viðskipta síðustu vikna má sjá að hlaupandi 52 vikna meðaltal hefur verið mjög stöðugt á höfuðborgarsvæðinu allt frá því í nóvember á síðasta ári, eða um 120 fasteignir á viku.

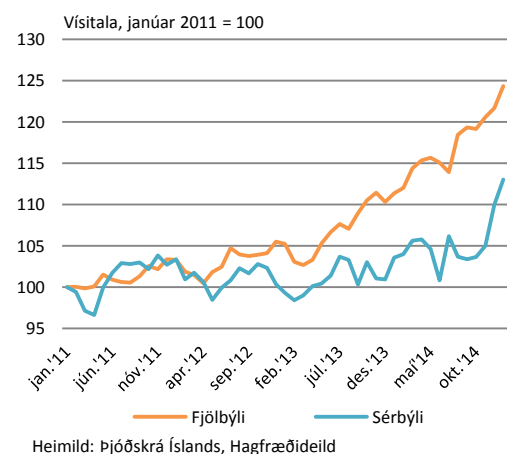
Veldur lítið framboð hækkuðu verði?

Sé lítið á stöðnun í fjölda viðskipta annars vegar og umtalsverða verðhækkun hinsvegar er ekki fráleitt að álykta sem svo að eitthvað vanti upp á til þess að framboð svari eftirspurn. Við höfum spáð því að eftirspurn eftir fasteignum myndi aukast í kjölfar

Þróun nafnverðs



Þróun raunverðs



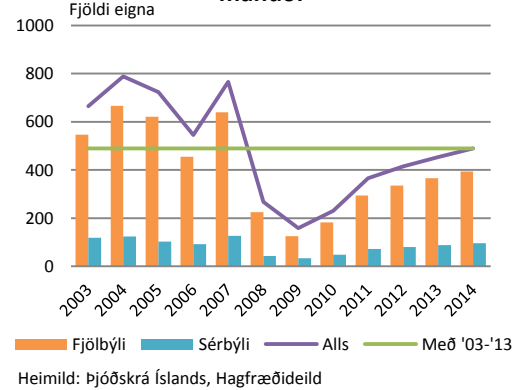
Þess að lækkun höfuðstóls verðtryggðra húsnæðislána lyki. Heimilin hafa fengið meiri vissu um stöðu sína og því til viðbótar hafa nokkrir árgangar ungs fólks ekki verið virkir á fasteignamarkaði í nokkur ár. Aukin eftirspurn samhliða litlu framboði leiðir jafnan til hærri verðs. Í þessu sambandi má líka benda á að verulegur hluti íbúða á miðsvæðum hefur verið keyptur upp og er notaður til útleigu og sú þróun dregur einnig úr framboði.

Spáum áframhaldandi hækkun fasteignaverðs

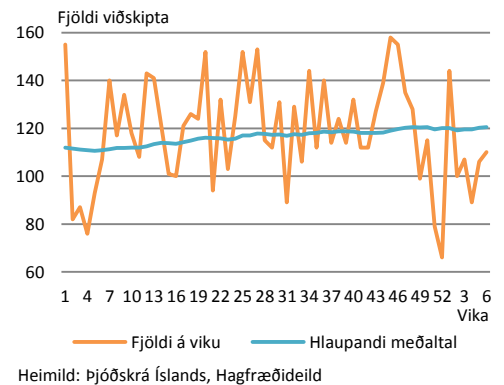
Niðurstöður lækkunar höfuðstóls verðtryggðra íbúðalána ýta eflaust undir hreyfingu á fasteignamarkaði. Mikil óvissa um afleiðingar kjarasamninga kann að hamla þeirri þróun eitthvað. Engu að síður kemur megindrifkrafturinn í hækkun fasteignaverðs jafnan til af hefðbundnum áhrifaþáttum eins og þróun kaupmáttar, tekna og atvinnustigs. Kaupmáttur launa hefur aukist mikið á undanförunum mánuðum og slík þróun smitar yfirleitt yfir í fasteignaverðið.

Þrátt fyrir mikla hækkun fasteignaverðs er það enn í góðu samræmi við aðrar tengdar og undirliggjandi stærðir eins og kaupmátt, tekjur, skuldsetningu heimila og atvinnustig. Okkar skoðun er því sú að ekki sé um bólumyndun að ræða enn sem komið er.

Meðalviðskipti með fasteignir á mánuði



Viðskipti með fasteignir á höfuðborgarsvæðinu 2014 og 2015



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