



Fasteignaverð hækkar – allt of lítið af nýjum íbúðum á markaði

Verðhækkanir halda áfram

Í nóvember hækkaði fasteignaverð á höfuðborgarsvæðinu um 0,3% milli mánaða, þar af hækkaði verð á fjölbýli um 0,1% og 0,9% á sérbýli. 12 mánaða hækkun húsnæðisverðs er því áfram mikil eða 9,6%.

Munur á sérbýli og fjölbýli minnkar

12 mánaða hækkun á sérbýli er komin upp í 9,2% og árshækkunin á fjölbýli er 9,7%. Árshækkunartakturinn er því áfram hár í báðum tilfellum. Hækkun fjölbýlis hefur verið nokkuð jöfn allt frá árinu 2011 en hækkun sérbýlis minni og sveiflukenndari.

Er bóla að fæðast?

Í nýlegri [Hagsjá](#) fjölluðum við um samhengi fasteignaverðs og undirliggjandi stærða. Niðurstaðan þar var að fasteignaverð hafi hækkað í nokkuð góðu samræmi við bæði kaupmáttarþróun og byggingarkostnað. Það er því ekkert sem bendir til þess að verðbólga hafi myndast á fasteignamarkaðnum enn sem komið er.

Viðskiptin aukast stöðugt

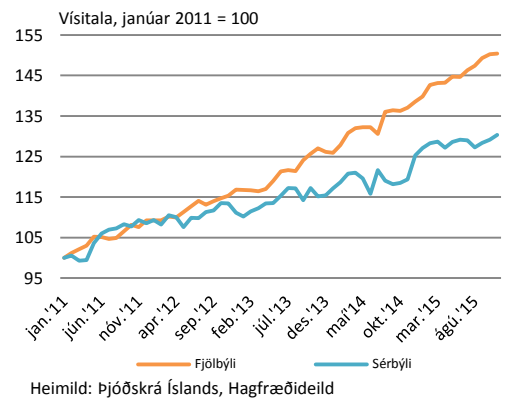
Vegna þess að þinglýsingar á kaupsamningum stöðvuðust á tímabili í vor vegna verkfalla er ekki hægt að skoða þróun viðskipta mánuð fyrir mánuð á þessu ári. Sé meðalfjöldi viðskipta á höfuðborgarsvæðinu það sem af er árinu borinn saman við síðustu ár kemur í ljós að viðskiptin nú eru ennþá á mikilli uppleið og hafa aukist ár frá ári allt frá árinu 2009. Viðskiptin í ár eru nú þegar orðin umfangsmeiri en á árinu 2006.

Séu síðustu fjórir mánuðir bornir saman við sömu mánuði í fyrra sést að viðskiptin eru töluvert meiri í öllum mánuðunum, sérstaklega í nóvember.

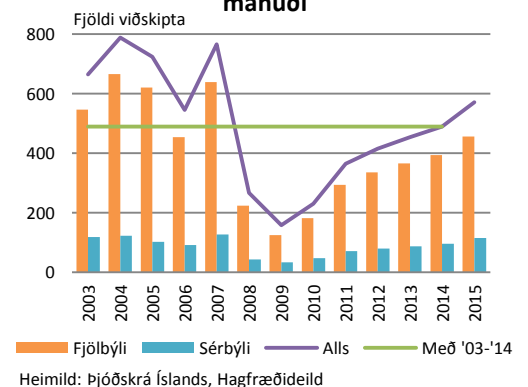
Eftirspurn meiri en framboð

Ein ástæða mikilla verðhækkana er eflaust sú að eftirspurn er mun meiri en framboð, sérstaklega í

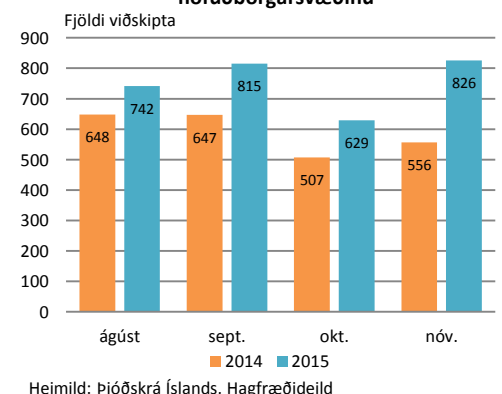
Þróun nafnverðs



Meðalviðskipti með fasteignir á mánuði



Viðskipti með íbúðarhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu





eftirsóttum og vinsælum hverfum. Þá má einnig ætla að eftirspurn sé mun meiri en framboð á litlum íbúðum. Nýjustu tölur Hagstofunnar um íbúðafjárfestingu um þessar mundir benda til þess að byggingastarfsemi sé frekar að dragast saman frekar en hitt sem veldur því að of lítið af nýjum íbúðum kemur inn á markaðinn.

Nýjar íbúðir lítil hluti viðskipta

Sé lítið á hlutfall nýrra íbúða af viðskiptum síðustu 4 mánuði kemur í ljós að af um 1.640 íbúðum í fjölbýli sem voru seldar á höfuðborgarsvæðinu á tímabilinu voru einungis um 100 byggðar 2013 og síðar, eða um 6% íbúða. Hlutfallið er mjög mismunandi eftir sveitarfélögum, eða allt frá u.þ.b. 2% í Reykjavík upp í 16-17% í Kópavogi, Seltjarnarnesi og Mosfellsbæ.

Nýjar íbúðir lítil hluti af viðskiptum

Sé lítið á tölur Þjóðskrár um viðskipti síðustu 3 árin kemur í ljós að af u.þ.b. 12.200 íbúðum sem seldar voru á árunum 2013-2015 voru einungis um 490 2ja ára eða yngri, eða um 4%. Hlutfall nýrra íbúða var mjög mismunandi eftir sveitarfélögum, að jafnaði lægst í Reykjavík, en mun hærra t.d. í Kópavogi, Garðabæ og Mosfellsbæ.

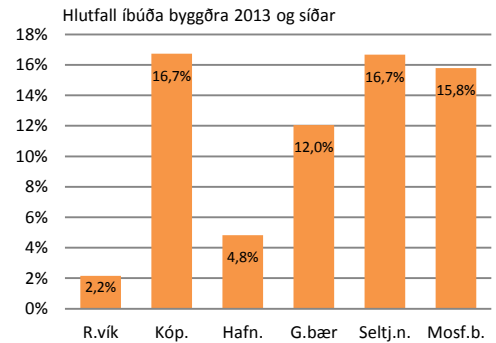
Þá sýna tölurnar þá athyglisverðu niðurstöðu að á þessum þremur árum hafa mun fleiri nýbyggðar íbúðir verið seldar í Kópavogi en í Reykjavík, eða um 190 á móti um 150.

Hvað er mikið og hvað er lítið í þessu sambandi liggur kannski ekki í augum uppi, en til samanburðar var hlutfall nýrra íbúða af viðskiptum verulega mikið meira á árunum 2005-2007 í þremur stærstu bæjunum, sérstaklega tvö seinni árin. Árin 2006 og 2007 voru nýjar íbúðir t.d. 20-30% af öllum seldum íbúðum sem er meira en tvöfalt meira en nú.

Það þarf mun meira framboð af nýjum íbúðum

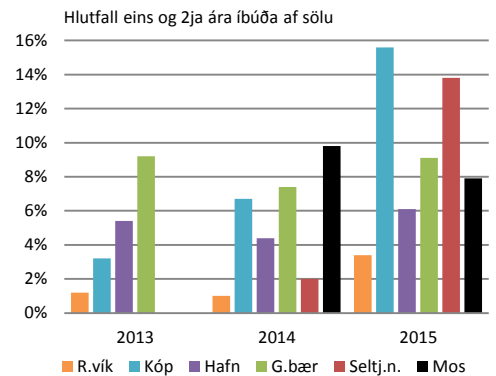
Þessar tölur Þjóðskrár eru enn ein vísbendingin um að allt of fáar nýjar íbúðir koma inn á markaðinn og það er þörf á mun fleiri íbúðum til þess að jafna stöðuna á milli framboðs og eftirspurnar. Stöðug umframeftirspurn leiðir einungis til mikilla verðhækkana.

Hlutfall nýrra íbúða af sölu síðustu fjóra mánuði



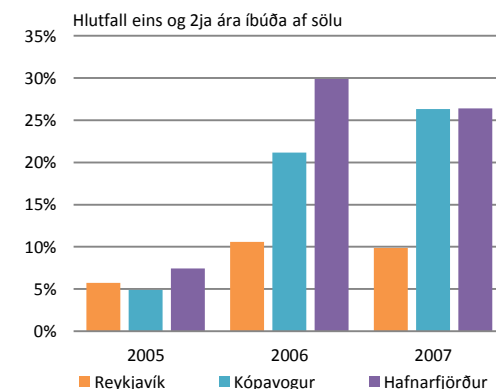
Heimild: Þjóðskrá Íslands

Hlutfall nýrra íbúða af viðskiptum



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild

Hlutfall nýrra íbúða af viðskiptum



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, 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.