



Veruleg hækkun fasteignaverðs á árinu 2015

Töluverð hækkun í desember

Fasteignaverð á höfuðborgarsvæðinu hækkaði um 1,4% milli mánaða í desember, þar af hækkaði fjölbýli um 1,7% og sérbyli um 0,3%. Í heild hækkaði fasteignaverð um 9,4% frá fyrra ári, þar af hækkaði fjölbýli um 10% og sérbyli um 7,6%. Þetta eru mestu verðhækkunir milli ára sem sést hafa frá árinu 2007. Hækkun á verði sérbylis var meiri en áður síðasta árið. Árshækkun fjölbýlis var einnig mikil og hefur aldrei farið undir 6% síðustu fjögur ár.

Í þjóðhagsspá Hagfræðideildar Landsbankans frá því í nóvember var því spáð að fasteignaverð myndi hækka um 9,5% á árinu 2015 þannig að sú spá hefur gengið vel eftir. Hagfræðideildin spáir 8% hækkun fasteignaverðs á ári næstu þrjú árin.

Hagstæð þróun raunverðs

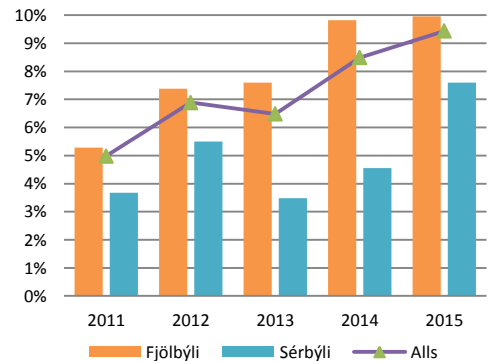
Verðbólga hefur verið lág á árinu og því hefur raunverð fasteigna hækkað umtalsvert. Vísitala neysliverðs án húsnæðis var nær óbreytt frá árinu 2014 þannig að nafn- og raunhækkunir á húsnæði voru nánast þær sömu, sem er mjög óvenjuleg staða.

Höfuðborgarsvæðið ekki með sérstöðu

Sé litið á stærri sveitarfélög utan höfuðborgarsvæðisins má sjá að verðhækkunir¹ á milli ára voru mismunandi milli bæja, en sums staðar var hækkunin meiri eða álíka og á höfuðborgarsvæðinu.

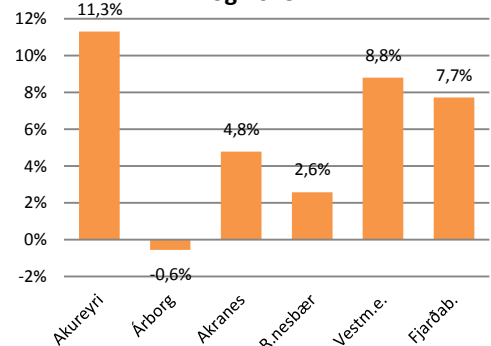
Hækkunin á Akureyri milli ára var t.a.m. töluvert meiri en á höfuðborgarsvæðinu, en hækkunirnar í Vestmannaeyjum og í Fjarðabyggð voru svipaðar og á höfuðborgarsvæðinu. Áborg og Reykjanesbær skera sig nokkuð úr og hefur verðið lækkað í Árborg og einungis hækkað um 2,6% í Reykjanesbæ.

Hækkun fasteignaverðs frá fyrra ári



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild

Breyting fasteignaverðs milli 2014 og 2015



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild

¹ Meðaltal fjölbýlis og sérbylis. Birt með fyrirvara um að einhverjum viðskiptum á 4. ársfjórðungi hafi ekki verið þinglýst.



Viðskiptum fjölgaði mikið

Alls var þinglýst um 6.900 kaupsamningum íbúðarhúsnæðis á höfuðborgarsvæðinu á árinu 2015, sem var 17,5% aukning frá árinu áður. Meðalfjöldi viðskipta á ári síðustu 13 árin var um 6.000 á ári og viðskiptin í fyrra voru þannig um 16% meiri en verið hefur að jafnaði síðustu 13 ár og má því segja að þau hafi náð mun betra jafnvægi en verið hefur á síðustu árum.

Nýtt húsnæði lítill hluti viðskipta

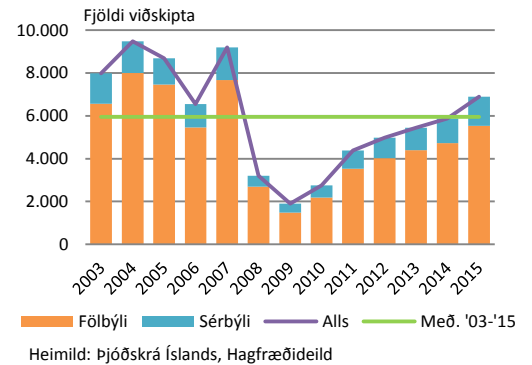
Sé litið á tölur Þjóðskrár um viðskipti síðustu 3 árin kemur í ljós að af u.þ.b. 12.150 íbúðum sem seldar voru í fjórum stærstu bæjunum á árunum 2013-2015 voru einungis um 830 2ja ára eða yngri, eða um 7%. Hlutfall nýrra íbúða var mjög mismunandi eftir sveitarfélögum, að jafnaði lægst í Reykjavík, en mun hærra í hinum bæjunum og langhæst í Kópavogi á árinu 2015.

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.

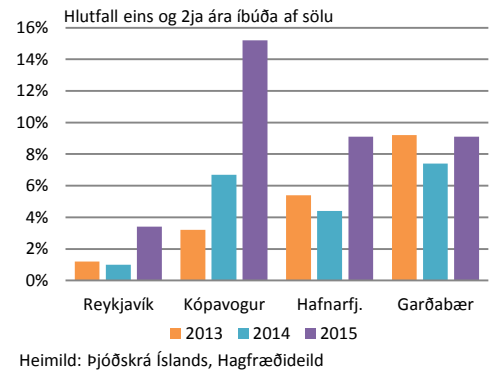
Spáum áframhaldandi hækkun fasteignaverðs

Að jafnaði kemur megindrifkrafturinn í hækkun fasteignaverðs til af hefðbundnum áhrifaþáttum eins og þróun kaupmáttar, tekna og atvinnustigs. Allir þessir þættir stefna nú í þá átt að ýta undir hækkun fasteignaverðs. Þessu til viðbótar er nokkuð ljóst að verulega vantar á að framboð íbúða anni eftirspurn og greinilega er þörf á nýjum íbúðum inn á markaðinn til þess að hægt sé að anna eftirspurn. Flestir undirliggjandi þættir vísa því í áframhaldandi hækkun fasteignaverðs. Hagfræðideild spáði í nóvember 8% árlegri hækkun fasteignaverðs á árunum 2016-2018.

Viðskipti með íbúðarhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu



Hlutfall nýrra íbúða af viðskiptum á árinu 2015



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