



Fasteignaverð hækkar áfram – en viðskiptin virðast fara minnkandi

Töluverð hækkan í janúar

Fasteignaverð á höfuðborgarsvæðinu hækkaði um 0,6% milli mánaða í janúar, þar af hækkaði fjölbýli um 0,8% og sérbýli um 0,1%. Síðustu 12 mánuði hefur fjölbýli hækkað um 10,3%, sérbýli um 3,0% og heildarhækkunin er 8,5%. Stöðugur hækkunarferill húsnæðis heldur því áfram.

Hagstæð þróun raunverðs

Verðbólga hefur verið lág á síðustu misserum og því hefur raunverð fasteigna hækkað umtalsvert. Vísitala neysluverðs án húsnæðis hefur einungis hækkað um 0,6% síðustu 12 mánuði þannig að stærstur hluti hækkana á húsnæði kemur fram sem raunverðshækkun sem er mjög óvenjuleg staða.

Viðskiptum fjölgaði mikið á árinu 2015

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.

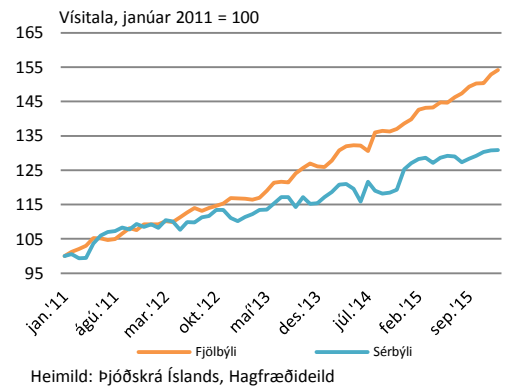
Þróunin heldur niður á við upp á síðkastið

Vegna stöðvunar á þinglýsingum vegna verkfalla síðastliðið sumar er ekki hægt að sjá þróun viðskipta á höfuðborgarsvæðinu eftir mánuðum allt árið. Sé litið á þróunina frá ágúst mánuði 2015, þegar þinglýsingar kaupsamninga voru komnar aftur í fastar skorður, sést að fjöldi viðskipta á tímabilinu frá september til janúar hefur farið stöðugt minnkandi. Þetta ferli er frábrugðið því sem var á síðasta ári, sérstaklega hvað fjölbýlið varðar.

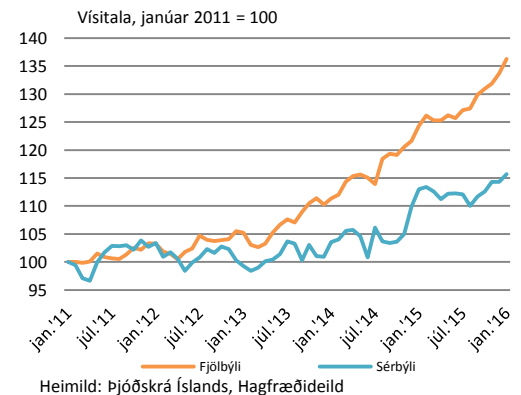
Séu viðskiptin í janúar í ár hins vegar borin saman við janúar 2015 sést að þau eru töluvert meiri í ár en í fyrra.

Myndin er því sú að aukning viðskipta milli 2014 og 2015 hafi fyrst og fremst komið til vegna aukningar

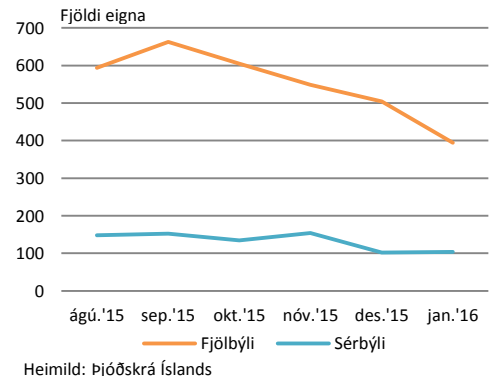
Þróun nafnverðs



Þróun raunverðs



Viðskipti með fasteignir á höfuðborgarsvæðinu





fyrri hluta ársins 2015 og að heldur hafi dregið úr seinni hlutann.

Framboðið annar ekki eftirspurn

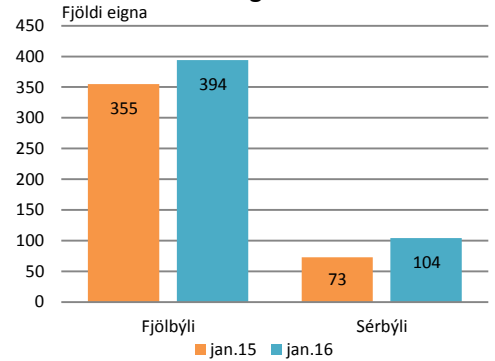
Áður hefur verið fjallað um það í [Hagsjá](#) að væntanlega sé töluvert bil á milli framboðs og eftirspurnar eftir húsnæði og að eftirspurnin sé ívið meiri sem leiði til verðhækkana. Það er t.d. augljóst að viðskipti með nýjar íbúðir er tiltölulega lágt hlutfall af öllum viðskiptum.

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.

Spáum áframhaldandi hækkun fasteignaverðs

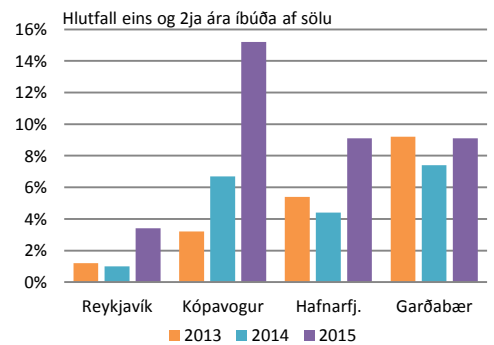
Að jafnaði kemur megindrifkrafturinn í hækkun fasteignaverðs til af hefðbundnum áhrifaþáttum eins og þróun kaupmáttar, tekna og atvinnustigs. Allir þessir þættir stefna nú í þá átt að ýta undir hækkun fasteignaverðs. Þessu til viðbótar er nokkuð ljóst að verulega vantar á að framboð íbúða anni eftirspurn 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 fasteignir á höfuðborgarsvæðinu



Heimild: Þjóðskrá Íslands

Hlutfall nýrra íbúða af viðskiptum á árinu 2015



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.