



Verð á fjölbýli hækkar mikið milli mánaða

Umtalsverð hækkun á fjölbýli í apríl

Fasteignaverð á höfuðborgarsvæðinu hækkaði um 0,7% milli mánaða í apríl, þar af hækkaði fjölbýli um 1,0% og sérbýli lækkaði um 0,1%. Síðustu 12 mánuði hefur fjölbýli hækkað um 9,7%, sérbýli um 4,8% og er heildarhækkunin 8,5%. Hækkun fjölbýlis var mikil í apríl, en upp á síðkastið hefur komið inn á markaðinn talsverður fjöldi nýrra íbúða á Seltjarnarnesi og í Reykjavík sem kann að hafa haft áhrif til hækkunar. Stöðugur hækkunartaktur fasteignaverðs heldur því áfram og er eftir sem áður meginfóður verðbólgunnar.

Hagstæð þróun raunverðs

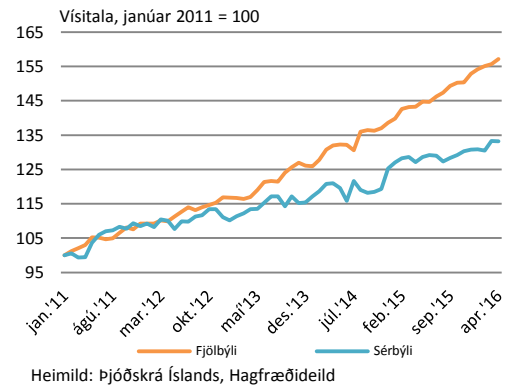
Verðbólga hefur verið lág og stöðug síðustu misseri og því hefur raunverð fasteigna hækkað mun meira en ella. Vísitala neysluverðs án húsnæðis hafði í apríl einungis hækkað um 0,2% síðustu 12 mánuði sem þýðir að raunverð húsnæðis hækkaði um rúm 8% á þeim tíma.

Viðskiptin aukast aftur eftir samdrátt

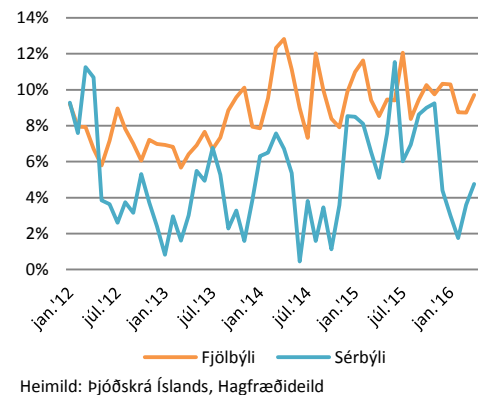
Meðalfjöldi viðskipta með fasteignir á höfuðborgarsvæðinu ári síðustu 13 árin var tæplega 6.000 og meðalfjöldi viðskipta á mániði því um 500. Fjöldi viðskipta í fyrra var þannig um 16% meiri en verið hefur að jafnaði síðustu 13 ár. Sé lítið á þróunina frá ágúst mánuði 2015 má sjá að viðskiptum á tímabilinu frá september til janúar fækkaði stöðugt. Sú þróun var frábrugðin því sem var á árinu 2015, sérstaklega hvað fjölbýlið varðar. Viðskiptin tóku síðan kipp upp á við í febrúar og mars en voru eilítið minni í apríl. Þáskarnir voru í lok mars í ár þannig að ekki er ólíklegt að sú tímasetning hafi haft áhrif á fjölda þinglýsinga í apríl.

Ekki er hægt að bera viðskiptin fyrstu fjóra mánuðina í ár saman við sama tíma 2015 vegna þess að ekki var þinglýst kaupsamningum nema fyrstu dagana í apríl í fyrra vegna verkfalla. Meðalfjöldi

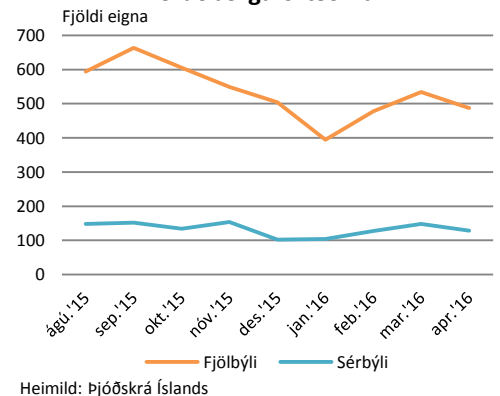
Þróun nafnverðs



12 mánaða hækkun húsnæðisverðs



Fjöldi viðskipta á höfuðborgarsvæðinu



viðskipta fyrstu fjóra mánuðina í ár er 600 samningar sem er um 25 fleiri en í meðaltalsmánuði á öllu árinu 2015.

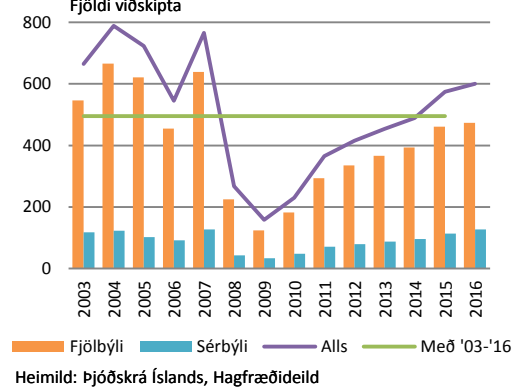
Framboðið annar ekki eftirspurn

Við höfum áður sagt að tölur Hagstofunnar um íbúðafjárfestingu og tölur um hlutfall nýrra íbúða af seldum íbúðum styðji þá skoðun okkar að töluvert vanti upp á að framboð íbúða á höfuðborgarsvæðinu anni eftirspurn og að umframeftirspurnin ýti undir áframhaldandi hækkun fasteignaverðs. Mikil útleiga til ferðamanna hefur einnig orðið til þess að draga úr hefðbundnu framboði íbúða.

Spáum áframhaldandi hækkun fasteignaverðs

Þrátt fyrir miklar hækkunir fasteignaverðs er ekki hægt að segja að verðið hækki úr takti við aðrar tengdar stærðir. Kaupmáttur launa hefur aukist stöðugt á síðustu misserum og almenn hjartsýni ríkir í þjóðfélaginu. Fasteignaverð hækkar jafnan fyrst og fremst vegna hefðbundinna áhrifaþátta eins og þróunar kaupmáttar, tekna, vaxtastigs af húsnæðislánum og atvinnustigs. Allir þessir þættir stefnir nú í þá átt að ýta undir hækkun fasteignaverðs. Þessu til viðbótar er sú staða nú uppi að framboð íbúða annar ekki eftirspurn og greinileg þörf virðist vera á fleiri nýjum íbúðum inn á markaðinn til þess að anna mikilli eftirspurn. Flestir undirliggjandi þættir vísa því í áframhaldandi hækkun fasteignaverðs. Hagfræðideild spáði í nóvember 8% árlegri hækkun fasteignaverðs á árunum 2016-2018.

Meðalviðskipti með fasteignir á mánuði



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.