



Veruleg hækkun fasteignaverðs heldur áfram

Umtalsverð hækkun íbúðaverðs í maí

Fasteignaverð á höfuðborgarsvæðinu hækkaði um 1,2% milli mánaða í maí, þar af hækkaði fjölbýli um 1,1% og sérbýli um 1,6%. Síðustu 12 mánuði hefur fjölbýli hækkað um 9,8%, sérbýli um 5,2% og er heildarhækkunin 8,5%. Hækkunin á fjölbýli er sú mesta frá því í desember 2015. Hækkunin á sérbýli er einnig í meira lagi. Hækkun fjölbýlis hefur verið mikil og stöðug í langan tíma og hefur árs hraði breytinga verið um og yfir 9%. Mun meiri sveiflur hafa verið á verðþróun sérbýlis.

Hagstæð þróun raunverðs

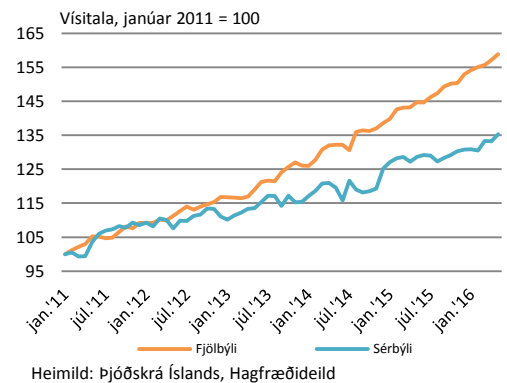
Verðbólga hefur verið lág og stöðug síðustu misseri og því hefur raunverð fasteigna hækkað mun meira en ella. Vísitala neysluverðs án húsnæðis hafði í maí einungis hækkað um 0,3% síðustu 12 mánuði þannig að nær allur hluti hækkananna á húsnæði kemur fram sem raunverðshækkun.

Eru viðskipti með fjölbýli að staðna?

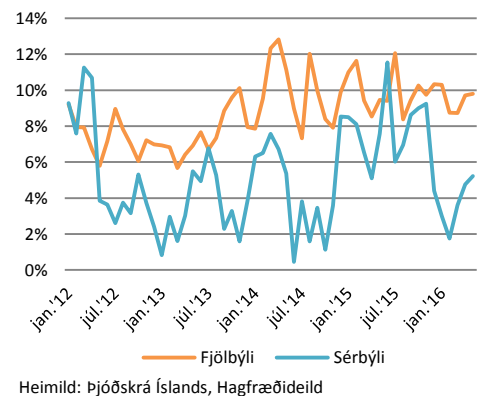
Viðskipti með fasteignir á höfuðborgarsvæðinu í maí voru mun minni en síðustu 3 mánuðina þar á undan. Viðskipti með fjölbýli hafa verið á niðurleið og viðskipti með sérbýli frekar á uppleið. Þó ekki megi taka of mikið tillit til niðurstöðu einstakra mánaða í þessu sambandi er fækkun viðskipta með fjölbýli athyglisverð. Viðskiptin í maí voru 30% minni en þau voru í september 2015 og hefur þróunin því verið niður á við.

Það sem af er árinu 2016 eru meðalviðskipti á mánuði svipuð með fjölbýli og var á öllu árinu 2015 og fjöldi viðskipta með sérbýli töluvert meiri. Hagfræðideild hefur margsinnis bent á að mjög líklegt sé að talsverð umframeftirspurn ríki á markaðnum með fjölbýli og það sé meðal þeirra þátta sem ýti verði upp á við. Svo virðist sem þessi staða sé farin að hafa áhrif á viðskipti með sérbýli sem hafa aukist.

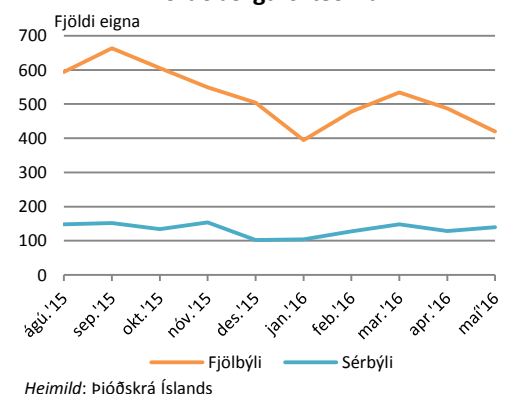
Þróun nafnverðs



12 mánaða hækkun húsnæðisverðs



Fjöldi viðskipta á höfuðborgarsvæðinu





Framboðið annar ekki eftirspurn

Niðurstöður þjóðhagsreikninga um íbúða-fjárfestingu og tölur um hlutfall nýrra íbúða af seldum íbúðum benda einnig til þess að töluvert vanti upp á að framboð íbúða á höfuðborgarsvæðinu anni eftirspurn sem aftur ýtir undir hækkun fasteignaverðs.

Sé litið á hlutfall nýrra íbúða af viðskiptum í einstökum sveitarfélögum á höfuðborgarsvæðinu kemur mikill munur í ljós milli sveitarfélaga. Fjöldi nýrra seldra íbúða á svæðinu hefur hins vegar aukist mikið. Var 85 á árinu 2013, 115 á árinu 2014 og 320 2015. Þessi þróun virðist því á réttri leið.

Bólueinkenni ekki komin fram

Á árunum 2004-2006 hækkaði fasteignaverð mjög mikið og þá úr takti við mikilvægar tengdar stærðir eins og kaupmátt ráðstöfunartekna. Bættur aðgangur að lánsfé en verið hafði, hækkun lánsfjárlutfalla og lán á lægri vöxtum (einna helst í erlendum gjaldmiðlum) skýra mikinn hluta hækkunarinnar þá. Aðgangur að lánsfé var þrengdur nokkuð eftir hrun, t.d. með auknum kröfum um eiginfjárframlag, en engar grundvallarbreytingar hafa orðið í þessum efnunum á allra síðustu árum. Í langtímasamhengi verður þó að telja að kjör á íbúðalánamarkaði séu nokkuð hagstæð nú.

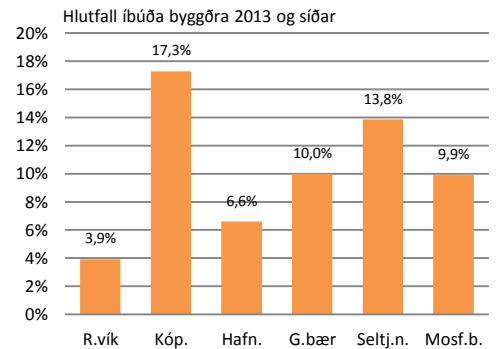
Kaupmáttur launa og ráðstöfunartekna hefur hins vegar aukist verulega á síðustu misserum og hefur hækkun fasteignaverðs haldist nokkuð vel í hendur við þá þróun. Hlutfallið milli raunverðs íbúða og kaupmáttar launa hækkaði nokkuð frá ársbyrjun 2013 fram til ársloka 2015 en fór svo lækkandi og er enn lægra en þá var. Það er því alls ekki tímabært að fullyrða að bóllumyndun sé í gangi á fasteignamarkaði.

Samhengi verðs og byggingarkostnaðar orðið hagstæðara

Þeir sem byggja íbúðarhúsnæði standa alltaf frammi fyrir þeirri spurningu hvort það borgar sig að byggja til þess að selja. Miklar sveiflur hafa verið á samhengi söluverðs og byggingarkostnaðar¹ frá aldamótum. Tímabilið 2004-2008 sker sig nokkuð úr, en þá var mjög hagstætt að byggja sé litið á samhengi kostnaðar og söluverðs. Þetta samhengi varð svo verulega óhagstætt á árunum eftir hrun og

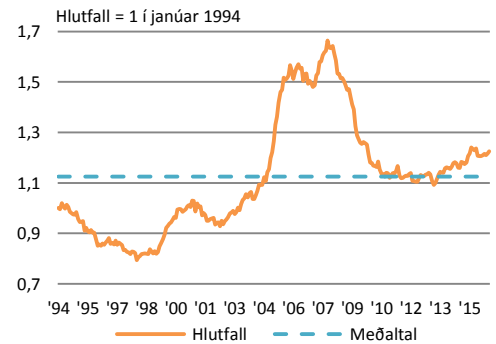
¹ Hér er byggingarvísitala notuð sem mælikvarði fyrir byggingarkostnað.

Hlutfall nýrra íbúða af sölu á árinu 2015



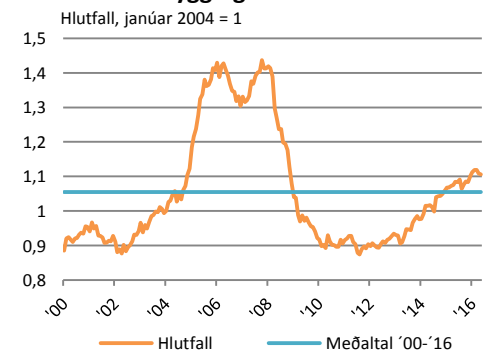
Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild

Hlutfall raunverðs íbúða og kaupmáttar launa



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild

Hlutfall raunverðs á fjölbýli og byggingarkostnaðar



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagstofa Íslands, Hagfræðideild



varð lægst á árinu 2011. Síðan hefur söluverð hækkað meira en byggingakostnaður og samhengið náði langtímameðaltali um mitt ár 2014 og síðan hefur það orðið sífellt hagstæðara fyrir þá sem byggja. Sé miðað við þessar stærðir er þó langt í land með að ástandið komist í nánd við það sem var 2004-2008.

Spáum áframhaldandi hækkun fasteignaverðs

Miklar veðhækkunir í maí eru nokkuð vel í samræmi við spár Hagfræðideildar. Að mati deildarinnar vísa flestir undirliggjandi þættir, t.d. lítið framboð og aukning kaupmáttar, í áframhaldandi hækkun fasteignaverðs. Í þjóðhagsspá Hagfræðideildar, sem birt var í lok maí, er gert ráð fyrir 9% hækkun fasteignaverðs í ár og 8% hækkun bæði 2017 og 2018.

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