



Fasteignaverð á fleygiferð

Mjög miklar hækkunir í sumar

Fasteignaverð á höfuðborgarsvæðinu hefur hækkað mikið á síðustu mánuðum, t.d. um 2,2% bæði í júní og júlí. Hækkun undanfarna tólf mánuði nam 12,4% í lok júlí. Þar af hafði verð á fjölbýli hækkað um 13,6% og sérbýli um 9,3%. Frá áramótum nemur hækkunin 8,3% en Hagfræðideild hafði spáð 9% hækkun íbúðaverðs milli árunna 2015 og 2016. Það blasir því við að hækkunir á fasteignamarkaði á árinu verði talsvert meiri en spár gerðu ráð fyrir.

Jafn miklar hækkunir á sérbýli og fjölbýli síðustu mánuði

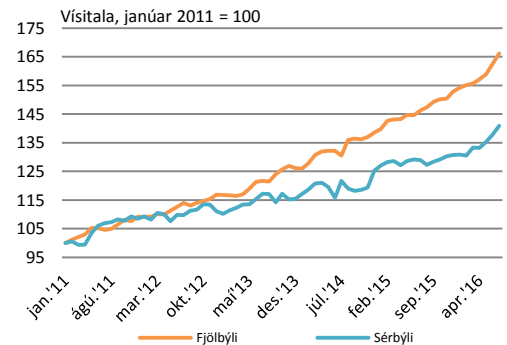
Verð á sérbýli hefur hækkað mun minna en á fjölbýli á undanförunum misserum. Sú staða virðist vera að breytast. Sé litið á hækkunir síðustu 6 mánaða sést að verð á fjölbýli og sérbýli hefur hækkað jafn mikið eða um 7,7%. Lengi hefur verið rætt um að framboð á íbúðarhúsnæði í fjölbýli anni ekki eftirspurn og hafi sú staða átt þátt í mikilli verðhækkun fjölbýlis. Svo virðist sem skortur á framboði fjölbýlis hafi leitt til meiri áhuga og eftirspurnar eftir sérbýli sem aftur hafi áhrif á verð. Þá hefur kaupmáttaraukning verið veruleg á síðustu misserum og því ekki ólíklegt að stærri hluti kaupenda en áður leiti eftir sérbýli.

Íbúðaverð hækkar langt umfram almennt verðlag

Raunhækkun íbúðaverðs hefur veruleg síðustu misseri. Vísitala neysluverðs án húsnæðis hafði t.d. einungis hækkað um 0,1% síðustu 12 mánuði í júlí. Það er því ljóst að sé hækkun húsnæðiskostnaðar ekki talin með ríkir nánast fast verðlag hér á landi um þessar mundir. Hækkun raunverðs á fjölbýli hefur verið nær stöðug allt frá árinu 2012. Raunverð sérbýlis hefur sveiflast meira en þar hefur hækkunin verið nokkuð stöðug frá árinu 2014.

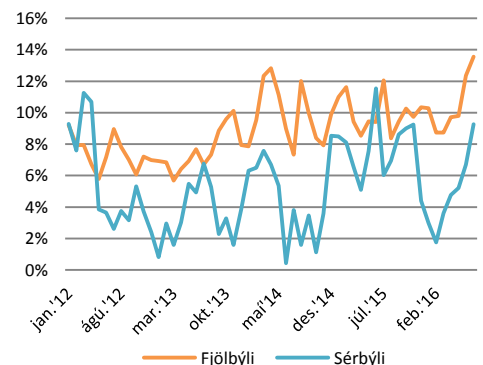
Eigið fé íbúðaeigenda í fasteignum sínum hefur því aukist verulega á síðustu árum, bæði vegna lækkunar skulda, en þó fyrst og fremst vegna verðhækkana á fasteignum.

Þróun nafnverðs á höfuðborgarsvæðinu



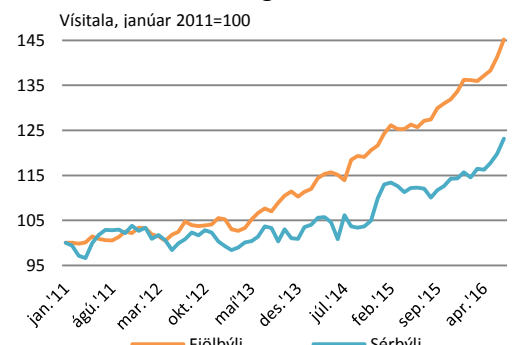
Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild

12 mánaða hækkun húsnæðisverðs



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild

Þróun raunverðs fasteigna á höfuðborgarsvæðinu



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagstofa Íslands, Hagfræðideild



Er þetta hættuleg þróun?

Margir horfa til baka til árunna 2004-2006 þegar rætt er um hækkun fasteignaverðs og er oft rætt um bólumyndun í því sambandi. Á árunum 2004-2006 varð mikil breyting á fjármögnunarmöguleikum við íbúðakaup, lánskjör bötnuðu mikið og mikil samkeppni var um veitingu lána. Á þessum árum var þróun kaupmáttar í svipuðu horfi og hafði verið mörg ár þar á undan. Kaupmáttur jókst þannig um 1-2% á árunum 2004 og 2005 á meðan fasteignaverð hækkaði um 13% á árinu 2004 og 35% á árinu 2005. Fasteignaverð hækkaði því verulega umfram kaupmátt og aðrar tengdar stærðir. Í slíku tilviki er klárlega um bólumyndun að ræða.

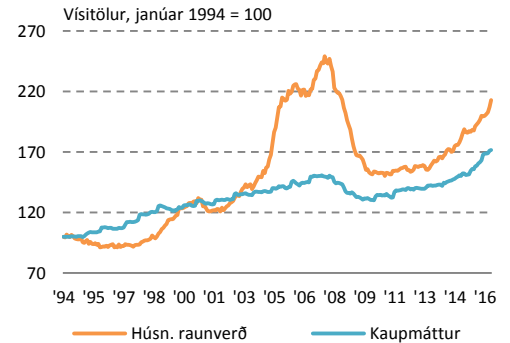
Þróunin er með allt öðrum hætti nú

Sé litið á þróun síðustu ára er greinilegt að hækkun húsnæðisverðs og kaupmáttar hefur fylgst betur að en var á tímabilinu 2004-2006. Á árinu 2014 hækkaði fasteignaverð um 8,5% á meðan kaupmáttur hækkaði um 3,7% og á árinu 2015 hækkaði verðið um 9,4% og kaupmátturinn um 5,5%. Sé litið til síðustu 12 mánaða hefur verðið hækkað um 12% og kaupmátturinn um 6%. Það er því mun minni munur á hækkun fasteignaverðs og kaupmáttar en var á árunum fyrir hrún.

Það er einnig mikilvægt að horfa til vaxtastigs á hverjum tíma þegar velt er vöngum yfir því hvort húsnæðisverð sé orðið of hátt. Breytingar á fjármögnunarkjörum hafa verið mun minni nú en var á fyrra tímabilinu, en nú er gerð mun meiri krafa til lántakenda, t.d. um að þeir leggi fram eigið fé en áður var. Reyndar eru lánakjör til íbúðakaupa nú með allra besta móti í sögulegu samhengi og ekki spillir lítil verðbólga síðustu misseri fyrir þeirri stöðu. Verðtryggðir vextir nýrra húsnæðislána hjá viðskiptabönkunum eru í kringum 3,8% og hafa aldrei verið lægri. Lífeyrissjóðir hafa einnig verið umsvifamiklir á veitingu svokallaðra sjóðsfélagahúsnæðislána á undanförunum misserum og eru kjör þeirra með lægsta móti miðað þau verðtryggðu kjör sem boðist hafa húsnæðis kaupendum í gegnum árin hér á landi.

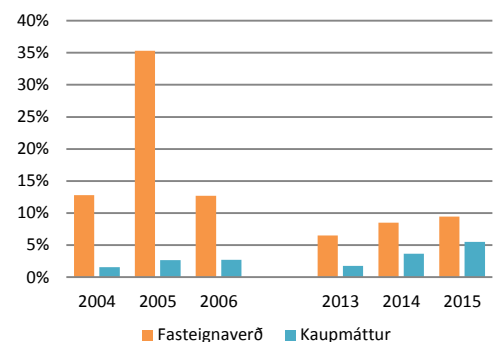
Niðurstaðan er því sú að það er, enn sem komið er, ekki ástæða til þess að hafa áhyggjur af því að fasteignabóla sé komin í gang með sama hætti og var á árunum 2004-2006.

Raunverð húsnæðis og kaupmáttur launa



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild

Breyting fasteignaverðs og kaupmáttar á tveimur tímabilum



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagstofa 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.