



## Ekkert lát á hækkun fasteignaverðs - sérbylíð að taka við sér

### Enn töluverð hækkun íbúðaverðs í ágúst

Fasteignaverð á höfuðborgarsvæðinu hækkaði um 0,9% milli mánaða í ágúst og hækkaði fjölbýli og sérbylí jafn mikið. Síðustu 12 mánuði hefur fjölbýli hækkað um 13,7%, sérbylí um 11,7% og er heildarhækkunin 13,1%. Hækkanir síðustu 12 mánaða eru mjög miklar og þarf að fara allt aftur til ársins 2007 til að sjá álíka tölur.

Hækkunartakturinn hefur farið vaxandi. Þannig hækkaði vísitala fasteignaverðs um 5,4% síðastliðna 3 mánuði og um 8,2% síðustu 6 mánuði.

Hækkun fjölbýlis hefur verið mikil og stöðug í langan tíma og hafa meiri sveiflur verið í verðþróun sérbylís. Sérbylíð hefur þó tekið vel við sér á síðustu mánuðum.

### Verðhækkanir skila sér í hækkun raunverðs

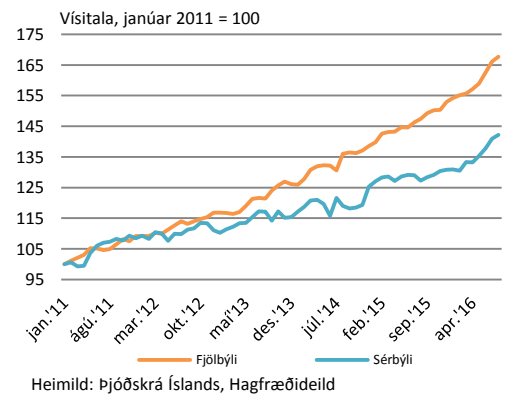
Verðbólga hefur verið lág og stöðug síðustu misseri og því hefur raunverð fasteigna hækkað mun meira en ella. Vísitala neysluverðs án húsnæðis í ágúst var um 1% lægri en í ágúst 2015 þannig að allar nafnverðshækkanir á húsnæði síðasta árið koma nú fram sem raunverðshækkun og rúmlega það.

### Ekki nógu mikið framboð á fjölbýli

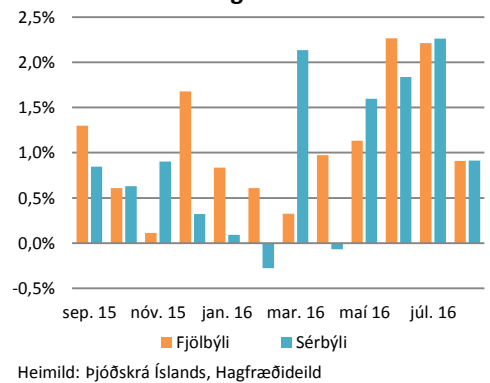
Viðskipti með fasteignir á höfuðborgarsvæðinu í ágúst voru mun minni en á sama tíma í fyrra. Það eru einkum viðskipti með fjölbýli sem hafa verið á niðurleið, t.d. var fjöldi viðskipta rúmlega fjórðungi minni nú en í fyrra. Þó ekki megi taka of mikið tillit til niðurstöðu einstakra mánaða í þessu sambandi er þessi fækkun viðskipta með fjölbýli athyglisverð og hefur þróunin verið niður á við síðustu 12 mánuði.

Það sem af er árinu 2016 eru meðalviðskipti með fjölbýli á mánuði svipuð og var á öllu árinu 2015 og fjöldi viðskipta með sérbylí töluvert meiri. Hagfræðideild hefur lengi talið að umframeftirspurn ríki á markaðnum með fjölbýli og það sé meðal þeirra þátta sem ýti verði upp á við.

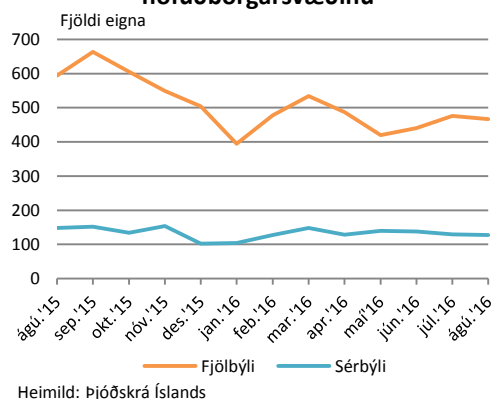
### Þróun nafnverðs



### Mánaðarlegar breytingar á fasteignaverði



### Fjöldi viðskipta á höfuðborgarsvæðinu





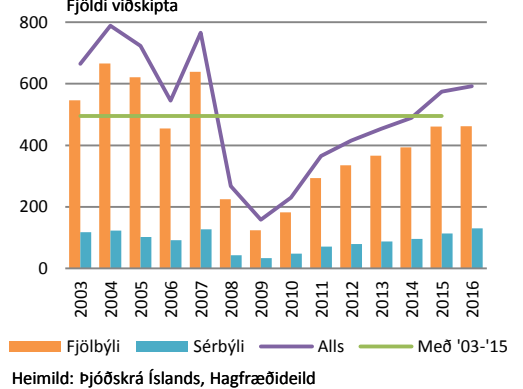
### Framboðið annar ekki eftirspurn

Samkvæmt þjóðhagsreikningum dróst íbúða-fjárfesting saman um 3,1% á árinu 2015 eftir um 15% aukningu árið á undan. Flestar spár benda nú til aukningar íbúðafjárfestingar á þessu ári. Þannig spáir Seðlabankinn um 8% aukningu og Hagfræðideild Landsbankans 15% aukningu. Spá Landsbankans byggir m.a. á því að byrjað var á byggingu mun fleiri íbúða á árinu 2015 en verið hefur lengi og því má ætla að starfsemin verði töluverð á þessu ári.

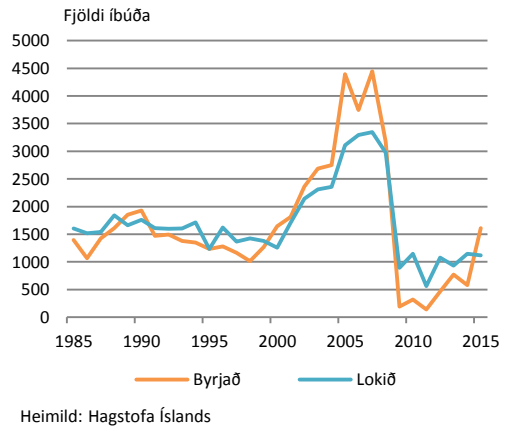
### Spár um áframhaldandi hækkunir munu rætast

Þessar miklu verðhækkunir á síðustu mánuðum benda til þess að spá Hagfræðideildar um verðþróun í ár hafi verið full íhaldssöm. Í þjóðhagsspá Hagfræðideildar, sem birt var í lok maí, var gert ráð fyrir 9% hækkun fasteignaverðs í ár og 8% hækkun bæði 2017 og 2018. Að mati deildarinnar vísa flestir undirliggjandi þættir, t.d. mun minna framboð en eftirspurn og aukning kaupmáttar og meiri kaupgeta í áframhaldandi hækkunir fasteignaverðs.

#### Meðalviðskipti með fasteignir á mánuði



#### Íbúðabyggingar - landið allt



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.