



Hressileg hækkun fasteignaverðs í október - sérbýlið komið af stað

Bæði fjölbýli og sérbýli hækka mikið

Fasteignaverð á höfuðborgarsvæðinu hækkaði um 2% milli mánaða í október. Verð á fjölbýli hækkaði um 1,8% og verð á sérbýli um 2,2%. Síðustu 12 mánuði hefur fjölbýli hækkað um 13,6%, sérbýli um 14,2% og er heildarhækkunin 13,6%. Þetta eru mestu árshækkunir sem sést hafa allt frá árinu 2007.

Það er athyglisvert að árshækkun sérbýlis er meiri en á fjölbýli annan mánuðinn í röð og hefur sú staða ekki verið uppi síðan vorið 2012. Allt frá þeim tíma hefur árshækkun fjölbýlis verið meiri. Síðustu 6 mánuði hefur sérbýlið hækkað um 10,6% og fjölbýli um 8,6%. Sérbýli hefur því tekið nokkuð fram úr á allra síðustu mánuðum. Breytingar á verði sérbýlis eru jafnan mun sveiflukenndari en á fjölbýli, en núverandi hækkunarferill sérbýlis hefur bæði verið óvenju langur og hækkunin óvenju mikil.

Verðhækkunir skila sér í hækkun raunverðs

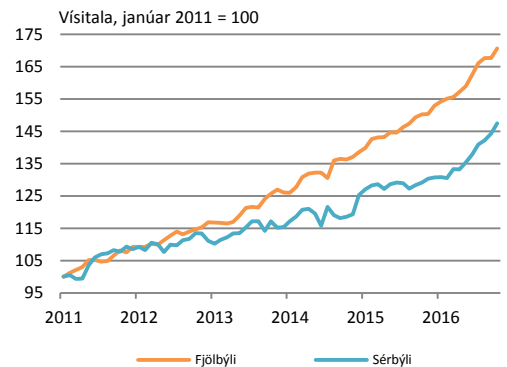
Vísitala neysluverðs án húsnæðis nú í október var 0,5% lægri en í september 2015 þannig að allar nafnverðshækkunir á húsnæði síðasta árið koma nú fram sem raunverðshækkun og rúmlega það. Verðbólga hefur verið lág og stöðug síðustu misseri og því hefur raunverð fasteigna hækkað mun meira en annars hefði orðið. Raunverð fjölbýlis hefur hækkað um 50% frá upphafi ársins 2011 og raunverð sérbýlis um 30%. Síðustu 12 mánuði hefur raunverð fjölbýlis hækkað um 14,2% og raunverð sérbýlis um 14,7% sem í báðum tilvikum er eilítið meira en hækkun á nafnverði.

Mettaður markaður

Það sem af er árinu 2016 eru meðalviðskipti með fasteignir á mánuði eilítið meiri en var á öllu árinu 2015. Viðskipti með fjölbýli eru svipuð en sérbýlin hafa verið mun líflegri en í fyrra.

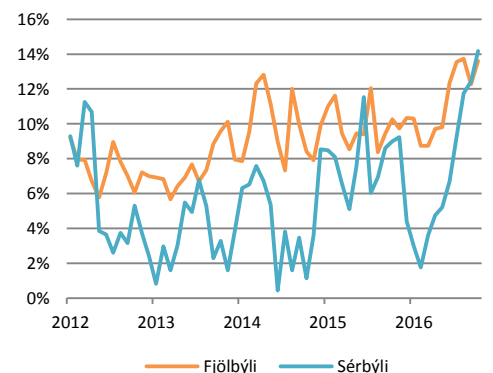
Eftir mikla aukningu fasteignaviðskipta á árinu 2015 lítur nú út fyrir að markaðurinn sé að falla í svipað horf og á árunum 2011-2014, með hóflegri

Þróun nafnverðs



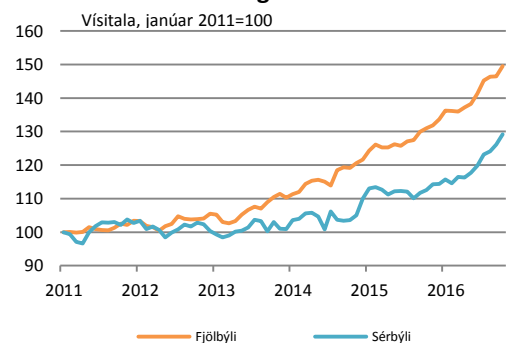
Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild

12 mánaða hækkun húsnæðisverðs



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild

Þróun raunverðs fasteigna á höfuðborgarsvæðinu



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagstofa Íslands, Hagfræðideild



aukningu. Almennt er talið að mikil eftirspurn sé eftir húsnæði, sérstaklega litlum íbúðum. Þeirri eftirspurn hefur ekki verið mætt. Almennt má segja að skortur á framboði íbúða, ásamt mikilli kaupmáttaraukningu, sé helsti skýringarþáttur mikilla verðhækkana á síðustu misserum.

Hversu mikið er selt af nýjum íbúðum?

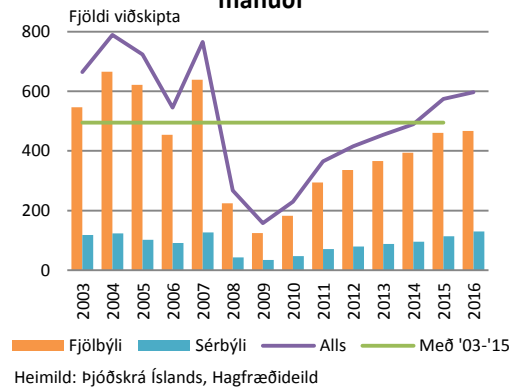
Samkvæmt gögnum Þjóðskrár, sem byggð eru á þinglýstum kaupsamningum, hafa á síðustu fjórum árum einungis rúmlega 1.000 íbúðir á höfuðborgarsvæðinu sem byggðar hafa verið 2012 og síðar verið seldar, eða sem nemur tæplega 8% af viðskiptum tímabilsins. Það er því varla hægt að halda því fram að dýrari nýbyggingar séu ráðandi í verðþróun síðustu missera.

Hlutfall nýrra íbúða af viðskiptum hefur verið mjög mismunandi eftir sveitarfélögum, langlægst í Reykjavík og langhæst í Garðabæ. Síðustu 4 ár hefur einungis um 3% af viðskiptum í Reykjavík verið með nýjar íbúðir og 2% í ár. Í Garðabæ hefur rúmlega 40% af viðskiptum í ár verið með nýjar íbúðir og um 26% að meðaltali á síðustu fjórum árum.

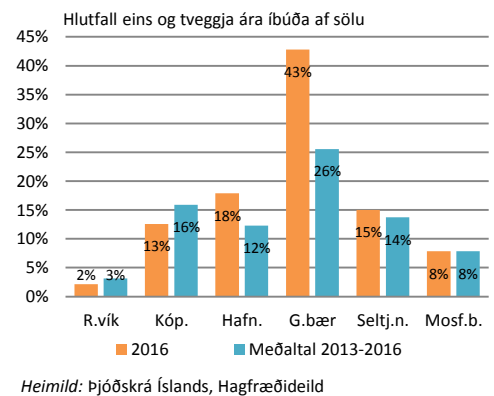
Garðabær í nokkrum sérflokki

Í [nýlegri Hagsjá](#) kom fram að viðskipti hafa aukist mest í Garðabæ af sveitarfélögum á höfuðborgarsvæðinu. Það þarf ekki að koma á óvart miðað við fjölda nýbygginga þar á síðustu árum.

Meðalviðskipti með fasteignir á mánuði



Hlutfall nýrra íbúða af viðskiptum



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.