



Yfir 11% raunverðshækkun fasteigna milli áráanna 2015 og 2016

Verðhækkunir í desember í takt við fyrri mánuði

Samkvæmt nýjum tölum Þjóðskrár hækkaði fasteignaverð á höfuðborgarsvæðinu um 1,5% milli mánaða í desember. Þar af hækkaði fjölbýli um 1,5% og sérbyli um 1,6%. Síðustu 12 mánuði hefur verð á fjölbýli hækkað um 15,3%, sérbyli um 14,5% og er heildarhækkunin 15%. Hækkunir síðustu 12 mánaða eru mjög miklar og þarf að fara allt aftur til ársins 2007 til að sjá álíka tölur.

Sú þróun hefur verið áberandi á árinu að verðþróun sérbylis hefur tekið töluvert við sér og er nú ekki eins mikill munur á verðhækkunum á sér- og fjölbýli og verið hefur síðustu misseri. Í desember 2015 var árshækkun sérbylis t.d. 4,4%, samanborið við 14,5% árshækkun í desember 2016.

Raunverð hækkar meira en nafnverð

Verðbólga hefur verið lág og stöðug síðustu misseri og því hefur raunverð fasteigna hækkað mun meira en ella. Vísitala neysluverðs án húsnæðis í desember var um 0,8% lægri en í nóvember 2015, þannig að allar nafnverðshækkunir á húsnæði síðasta árið koma nú fram sem raunverðshækkun og rúmlega það. Raunverð fasteigna hækkaði um 11,2% milli 2015 og 2016 en nafnverðið um 11%.

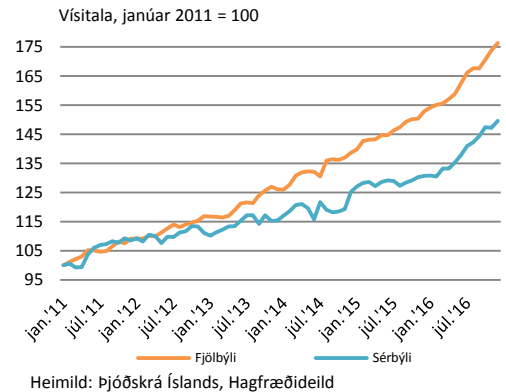
Viðskipti jukust áfram á árinu 2016

Í [nýlegri Hagsjá](#) var fjallað um þróun viðskipta með fasteignir á síðustu árum og var meginniðurstaðan sú að umfang viðskipta á höfuðborgarsvæðinu jókst um 8,3% milli ára 2016, samanborið við 17,5% árið 2015 og 7,8% árið 2014. Aukning viðskipta var því mun minni í fyrra en árið áður.

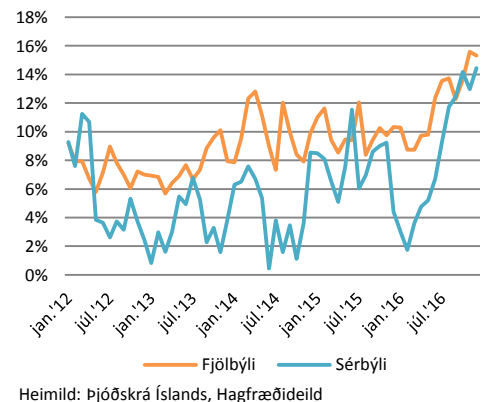
Áframhaldandi jöfn þróun upp á við árið 2016

Stígandin í hækkun fasteignaverðs hefur verið næstum stöðug frá árinu 2010. Þannig hækkaði nafnverð fasteigna um 11% milli áráanna 2015 og 2016, sem er mesta hækkun frá árinu 2005. Hagfræðideild hafði spáð 10,5% hækkun milli 2015

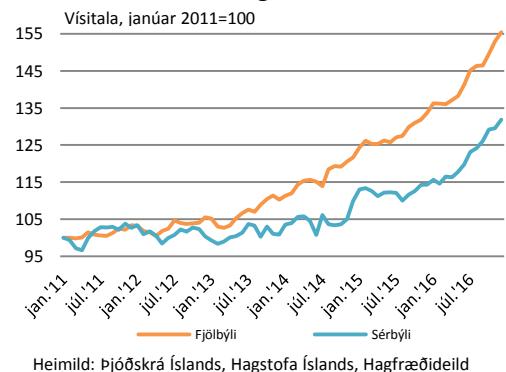
Þróun nafnverðs á höfuðb. svæðinu



12 mánaða hækkun húsnæðisverðs



Þróun raunverðs fasteigna á höfuðborgarsvæðinu





og 2016. Vísitala neysliverðs án húsnæðis lækkaði um 0,1% milli árunna 2015 og 2016 þannig að raunverð fasteigna hefur hækkað meira en nafnverð á milli ára.

Jafnari þróun síðustu ár en oft áður

Sé litið á þróun fasteignaverðs til lengri tíma má sjá að þróunin síðustu sex ár er jafnari en oft áður. Nafnverðshækkanir hafa farið vaxandi og sérstaklega má segja að raunverðshækkanir hafi farið vaxandi á því tímabili. Það er einkum athyglisvert hvernig hækkunir á raun- og nafnverði hafa haldist í hendur síðustu ár. Þannig þarf að fara allt aftur til ársins 2005 til þess að finna jafn miklar hækkunir á raunverði og urðu árið 2016.

Aukin hækkun fjölbýlis ...

Verð á fjölbýli hækkaði um 12% milli 2015 og 2016 og þarf að fara aftur til ársins 2005 til þess að finna sambærilegar hækkunir. Takturinn í hækkun fjölbýlis hefur aukist stöðugt frá árinu 2010.

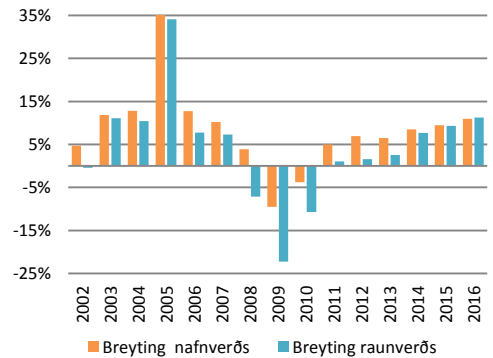
... en sérbýlið hefur sótt verulega á

Takturinn í hækkun sérbýlis hefur verið ójafnari en á fjölbýli, en hækkunir hafa þó farið vaxandi frá 2013 og var hækkunin milli 2015 og 2016 8,4%. Síðustu tvö ár hafa hækkunir verið meiri á sérbýli en allt frá árinu 2007.

Hvað endist þessi þróun lengi?

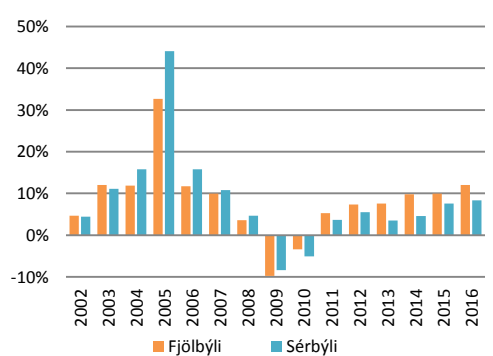
Hækkunarferillinn á fasteignum á höfuðborgar-svæðinu er nú orðinn lengri en oft áður, og það sama gildir reyndar líka um stærri sveitarfélög hér á landi. Það er ljóst að framboð húsnæðis, einkum fjölbýlis, hefur í langan tíma verið minna en markaðurinn getur tekið við og er það mikilvæg ástæða mikilla verðhækkana. Nú hillir undir að nýjum íbúðum fjölgi á næstu misserum. Verð nýrra íbúða er væntanlega hærra nú en gengur og gerist um eldri íbúðir og verður svo eitthvað áfram. Byggingarkostnaður hefur hins vegar hækkað mun minna á síðustu árum en íbúðaverð og því ætti að skapast svigrúm til þess að nýjar íbúðir dragi íbúðaverð niður á við.

Breytingar nafnverðs og raunverðs íbúðarhúsnæðis milli ára



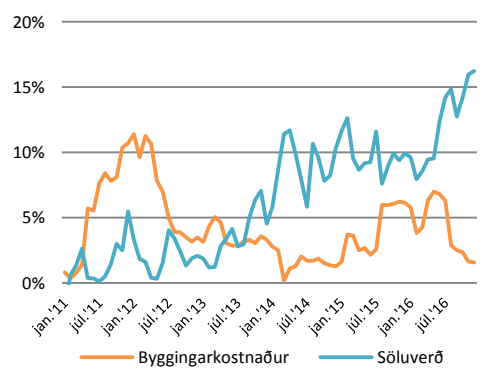
Heimild; Þjóðskrár Íslands, Hagstofa Íslands, Hagfræðideild

Breytingar á nafnverði íbúðarhúsnæðis milli ára



Heimild; Þjóðskrár Íslands, Hagstofa Íslands, Hagfræðideild

Byggingarkostnaður og söluverð fjölbýlis, 12 mánaða hækkunir



Heimild; Þjóðskrár 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.