



Hækkun fasteignaverðs áfram á fullri ferð

Verðhækkanir í janúar í takt við síðustu mánuði

Samkvæmt nýjum tölum Þjóðskrár hækkaði fasteignaverð á höfuðborgarsvæðinu um 1,8% milli mánaða í janúar. Þar af hækkaði fjölbýli um 1,7% og sérbýli um 1,9%. Síðustu 12 mánuði hefur verð á fjölbýli hækkað um 16,3%, sérbýli um 16,5% og er heildarhækkunin 16,3%. Hækkanir 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 sérbýlis hefur tekið töluvert við sér og er nú ekki eins mikill munur á verðhækkunum á sér- og fjölbýli og verið hefur síðustu misseri. Í janúar 2016 var árshækkun sérbýlis t.d. 3,0%, samanborið við 16,5% árshækkun í janúar 2017. Hækkanir á bæði fjölbýli og sérbýli hafa verið mun meiri á allra síðustu mánuðum en áður var.

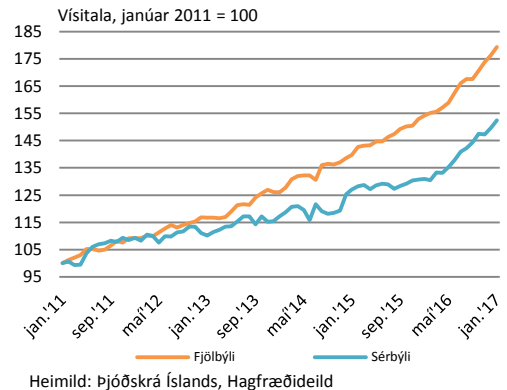
Raunverð hækkar meira en nafnverð

Verðbólga hefur verið lág og stöðug síðustu misseri og því hefur raunverð fasteigna hækkað mun meira en ella. Vísitala neysluverðs án húsnæðis í janúar var um 0,9% lægri en í janúar 2015, þannig að allar nafnverðshækkanir á húsnæði síðasta árið koma nú fram sem raunverðshækkun og rúmlega það. Raunverð fasteigna hefur þannig hækkað um rúmlega 17% á einu ári frá janúar 2016 til janúar 2017.

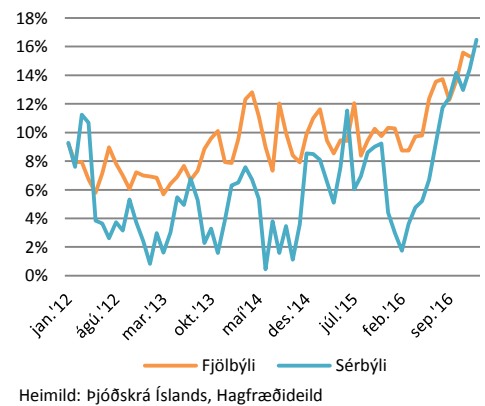
Raunverð íbúða tekur fram úr kaupmáttarþróun

Á árunum 2011-2013 fylgdust þróun kaupmáttar launa og fasteignaverðs nokkuð náið að. Frá miðju ári 2013 til sama tíma 2015 tók fasteignaverðið fram úr, en sú þróun gekk aðeins til baka frá vorinu 2015 fram til sama tíma 2016. Síðan þá hefur fasteignaverð hækkað mun hraðar en kaupmáttar launa. Þar kemur tvennt til, að kaupmáttar aukningin er ekki eins hröð og áður og þá hefur fasteignaverðið hækkað meira en áður. Sé litið á mynd af hlutfallinu á milli þessara tveggja stærða

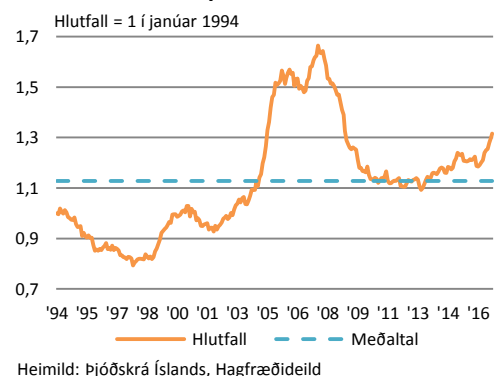
Þróun nafnverðs á höfuðb.svæðinu



12 mánaða hækkun húsnæðisverðs



Hlutfall raunverðs íbúða og kaupmáttar launa





má sjá að hallalínan síðustu mánuði er mjög brött upp á við.

Það er greinilega hagstæðara að byggja en áður

Að sama skapi hefur bilið á milli húsnæðisverðs og byggingarkostnaðar¹ aukist mikið á síðustu mánuðum. Allt frá síðasta vori hefur hallalínan á hlutfalli þessara tveggja stærða farið hratt upp á við.

Hækkun vísitölu byggingarkostnaðar milli árána 2015 og 2016 var 4% á sama tíma og hækkun verðs á fjölbýli var 12%. Það er því greinilegt að það verður sífellt hagstæðara að byggja íbúðarhúsnæði.

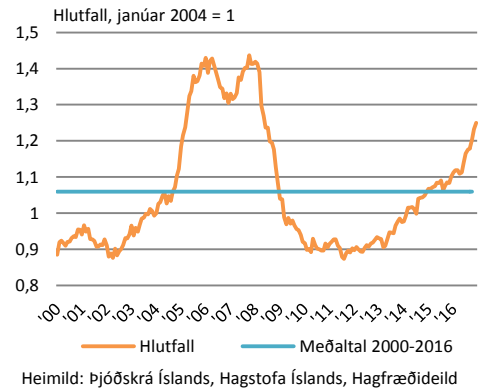
Höfum ekki enn náð í skottið á 2007

Þrátt fyrir þessar miklu hækkunir á fasteignaverði er enn dálítið í land með að raunverð fasteigna nái því stigi þar sem það var hæst í október 2007. Enn vantar um 6% upp á að raunverð fasteigna nái hæstu stöðu á árinu 2007. Haldi verðþróunin áfram með sama hætti ásamt því að verðbólga haldist áfram lág er þess hins vegar ekki langt að bíða að raunverð fasteigna á höfuðborgarsvæðinu nái nýjum hæðum.

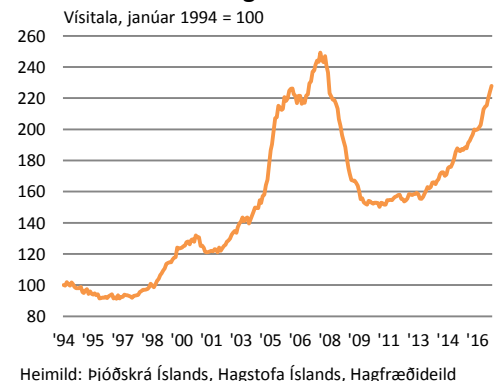
Framboðsskorturinn segir til sín

Helsta ástæða þessara miklu verðhækkana er m.a. skortur á framboði á húsnæði. Kaupgeta hefur aukist í takt við aukinn kaupmátt og atvinnu þannig að sífellt fleiri bítast um þær íbúðir sem komast á markað. Eignum á markaði hefur fækkað verulega á síðustu mánuðum og að sama skapi hefur sölutími eigna haldið áfram að stytast. Ekki er að sjá að breyting verði á þessu ástandi á næstu mánuðum.

Hlutfall raunverðs á fjölbýli og byggingarkostnaðar



Raunverð húsnæðis á höfuðborgarsvæðinu



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.

¹ Hér er vísitala byggingarkostnaðar notuð til þess að mæla byggingarkostnað. Hún tekur hins vegar ekki tillit til nokkurra veigamikilla kostnaðarliða, t.d. lóðaverðs og hönnunarkostnaðar.