



Fasteignaverð hækkar verulega - ótti við að framboðsskortur eigi eftir að aukast

Verðhækkanir í febrúar enn meiri en áður

Í síðustu viku birti Þjóðskrá Íslands tölur um fasteignaverð á höfuðborgarsvæðinu í febrúar. Hækkanir milli mánaða voru verulegar að þessu sinni og meiri en hafa sést lengi. Fasteignaverð á höfuðborgarsvæðinu hækkaði um 2,5% milli mánaða í febrúar. Þar af hækkaði fjölbýli um 2,7% og sérbýli um 1,7%. Samkvæmt tölum Þjóðskrár hefur fjölbýli hækkað um 18,7% á síðustu 12 mánuðum, sérbýli um 18,8% og er heildarhækkunin 18,6%. Hækkanir síðustu 12 mánaða eru mjög miklar og þarf að fara allt aftur til upphafs ársins 2006 til að sjá álíka tölur.

Verð á sérbýli hefur tekið verulega við sér síðustu mánuði og þróast nú með svipuðum hætti og á fjölbýlinu en lengi vel síðustu misseri var þróunin talsvert frábrugðin. Í febrúar 2016 var árshækkun sérbýlis t.d. 1,8%, samanborið við 18,8% árshækkun í febrúar 2017. Hækkanir á bæði fjölbýli og sérbýli hafa aukist verulega á allra síðustu mánuðum. Árshækkun fasteignaverðs var lengi vel á bilinu 8-10% en er að nálgast 20% markið.

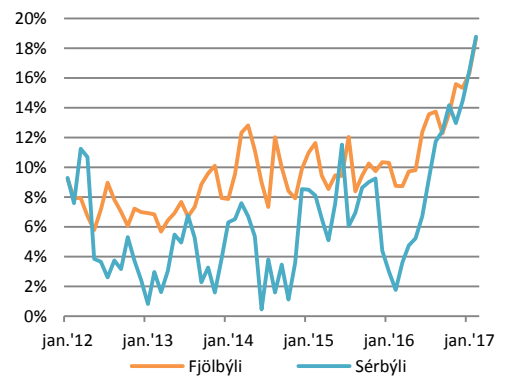
Raunverð hækkar meira en nafnverð

Verðbólga hefur verið lág og stöðug síðustu misseri og því hefur raunverð fasteigna hækkað mun meira en ella. Vísitala neysluverðs án húsnæðis í febrúar var um 0,9% lægri en í febrúar 2016, þannig að allar nafnverðshækkanir á húsnæði síðasta árið koma nú fram sem raunverðshækkun og rúmlega það. Raunverð fasteigna hefur þannig hækkað um u.þ.b. 20% á einu ári frá febrúar 2016 til febrúar 2017.

Íbúðaverð rýkur fram úr kaupmáttarþróun

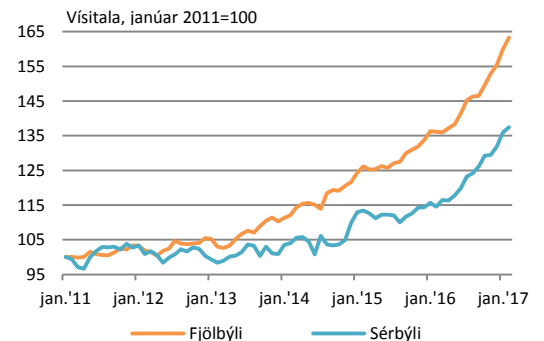
Á árunum 2011-2013 fylgdust þróun kaupmáttar launa og fasteignaverðs nokkuð náið að. Frá miðju ári 2013 til sama tíma 2015 tók fasteignaverðið fram úr, en sú þróun gekk aðeins til baka frá vorinu 2015 fram til sama tíma 2016. Síðan þá hefur fasteignaverð hækkað mun hraðar en kaupmáttur launa, sérstaklega allra síðustu mánuði. Þarna er

12 mánaða hækkun húsnæðisverðs



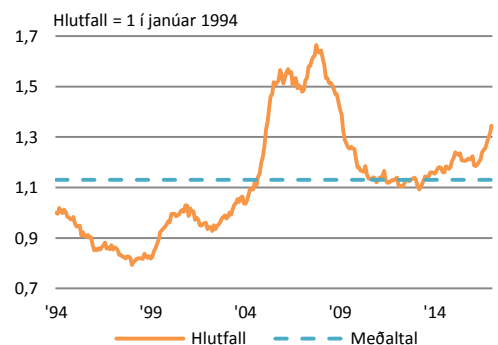
Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild

Þróun raunverðs fasteigna á höfuðborgarsvæðinu



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagstofa Íslands, Hagfræðideild

Hlutfall raunverðs íbúða og kaupmáttar launa



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild



bæði um það að ræða að kaupmáttaraukningin er ekki eins hröð og áður og þá hefur fasteignaverðið hækkað miklu meira en áður. Sé litið á mynd af hlutfallinu á milli þessara tveggja stærða má sjá að hallalínan síðustu mánuði er mjög brött upp á við og er óneitanlega farin að minna á þróunina á árinu 2005.

Miklu hagstæðara að byggja nú en 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 og er farin að minna á stöðuna fyrir hrun.

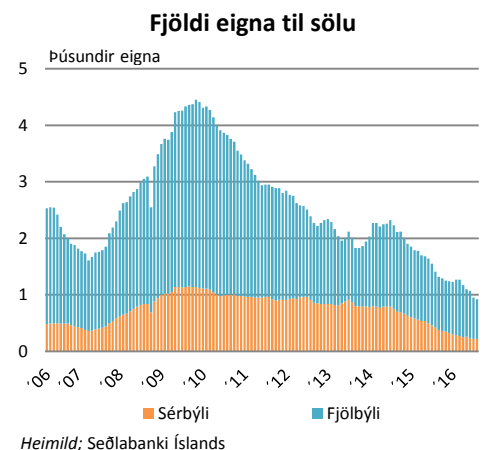
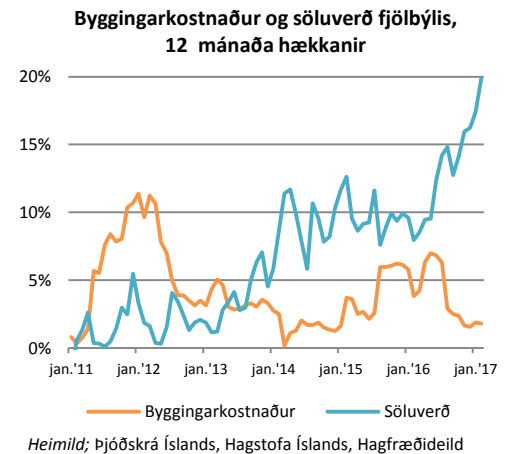
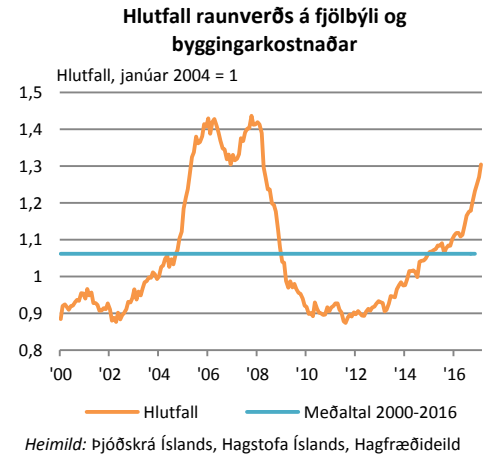
Hækkun vísitölu byggingarkostnaðar milli febrúar 2016 og 2017 var 1,8% á sama tíma og hækkun raunverðs á fjölbýli var tæplega 20%. Það er því augljóst að það er mun hagstæðara að byggja íbúðarhúsnæði og selja nú en var fyrir ári síðan. Í febrúar 2016 var árshækkun íbúðaverðs 7,9% og árshækkun byggingarkostnaðar 3,8%. Frá sl. vori hafa þessar stærðir þróast hratt í sitthvora áttina.

Höfum ekki enn náð í skottið á 2007

Raunverð fasteigna er óðum að ná því stigi þar sem það var hæst í október 2007. Enn vantar um 4% upp á að raunverð fasteigna nái sögulegu hámarki 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

Eins og sjá má er það ekki lengur kaupmáttaraukningin sem ýtir verði fasteigna upp á við. Meginástæða mikilla verðhækkana undanvarið er vafalaust mikill skortur á framboði á húsnæðis og ótti við að sú staða eigi eftir að versna. Kaupgeta fólks hefur almennt aukist í takt við aukinn kaupmátt og atvinnu þannig að sífellt fleiri bítast um þær íbúðir sem koma á markaðinn. Eignum á markaði hefur fækkað verulega á síðustu mánuðum og er framboðið minna en verið hefur sl. 10 ár. Að sama skapi hefur sölutími eigna haldið áfram að stytast og er nú styttri en verið hefur síðustu ár. Slíkt er auðvitað merki um mikla þenslu á



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.



markaðnum og umframeftirspurn. Ekki er að sjá að breytinga sé að vænta á þessu ástandi á næstu mánuðum.

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.