



Fasteignaverð á stökki – raunverð fasteigna hefur aldrei verið hærra

Stórt stökk upp á við í apríl

Í gær birti Þjóðskrá Íslands tölur um fasteignaverð á höfuðborgarsvæðinu í apríl. Hækkarnir síðustu mánuði hafa verið verulegar og meiri en hafa sést lengi. Nú í apríl tók verðið stórt stökk einu sinni enn og hækkaði um 2,2% frá því í mars. Þar af hækkaði fjölbýli um 2,6% og sérbyli um 1,1%. Samkvæmt tölum Þjóðskrár hefur fjölbýli hækkað um 23,2% á síðustu 12 mánuðum, sérbyli um 21,6% og er heildarhækkunin 22,7%. Hækkarnir síðustu 12 mánaða eru mjög miklar og þarf að fara allt aftur til upphafs ársins 2006 til að sjá álíka tölur.

Verð á sérbyli hefur tekið verulega við sér síðustu mánuði og þróast nú með svipuðum hætti og verð á fjölbýli, ólíkt þróuninni síðustu misseri. Í apríl 2016 var árshækkun sérbylis t.d. 4,8%, samanborið við 21,6% árshækkun í febrúar 2017. Hækkarnir á bæði fjölbýli og sérbyli hafa aukist verulega á allra síðustu mánuðum. Árshækkun fasteignaverðs var lengi vel á bilinu 8-10% en er nú komin vel yfir 20% markið.

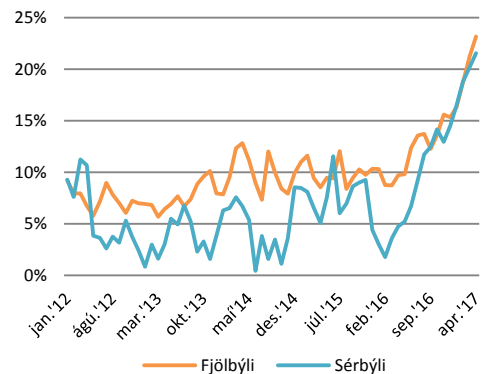
Raunverð hækkar meira en nafnverð

Verðbólga hefur verið lág og haldist stöðug undanfarin þrjú ár og því hefur raunverð fasteigna hækkað mun meira en ella. Vísitala neysluverðs án húsnæðis í apríl var um 1,9% lægri en í apríl 2016 (verðhjöðnun), þannig að allar nafnverðshækkarnir á húsnæði síðasta árið koma nú fram sem u.þ.b. 2% meiri raunverðshækkarnir. Raunverð fasteigna hefur þannig hækkað um 25% á einu ári frá apríl 2016 til apríl 2017.

Íbúðaverð rýkur fram úr kaupmáttarþróun

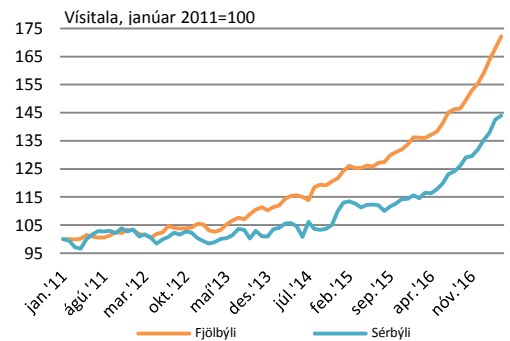
Á árunum 2011-2013 var nokkuð sterk fylgni á milli þróunar fasteignaverðs og kaupmáttar launa. Frá miðju ári 2013 til sama tíma 2015 tók fasteignaverðið fram úr, en sú þróun gekk aðeins til baka frá vorinu 2015 fram til sama tíma 2016. Síðan þá hefur fasteignaverð hækkað mun hraðar en kaupmáttur launa, sérstaklega allra síðustu mánuði. Þarna er bæði um það að ræða að kaupmáttar-

12 mánaða hækkun húsnæðisverðs



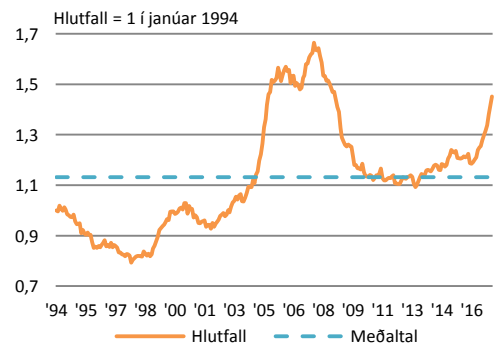
Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild

Þróun raunverðs fasteigna á höfuðborgarsvæðinu



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagstofa Íslands, Hagfræðideild

Hlutfall raunverðs íbúða og kaupmáttar launa



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild



aukningin 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. Munurinn á þróun raunverðs og byggingarkostnaðar hefur aukist sérstaklega mikið allra síðustu mánuði og er farinn að minna á stöðuna fyrir hrún.

Vísitala byggingarkostnaðar lækkaði um 0,5% milli apríl 2016 og á sama tíma 2017 og hækkun raunverðs á fjölbýli var tæplega rúmlega 25%. Það liggur því í augum uppi að það er mun hagstæðara að byggja íbúðarhúsnæði til að selja nú en var fyrir ári síðan.

Höfum skotist fram úr 2007

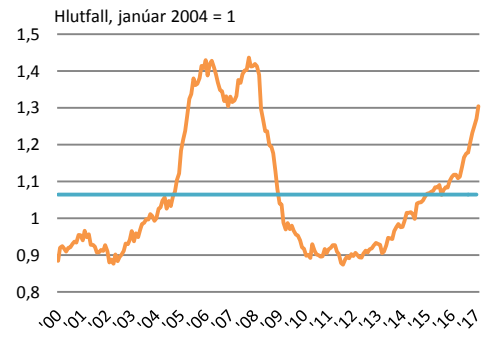
Raunverð fasteigna hefur nú farið upp fyrir það stig þar sem það var hæst í október 2007. Raunverðið í apríl var tæplega 1% hærra en það varð hæst. Kaupmáttur launa komst upp fyrir hæsta stig í nóvember 2014 og nú hefur raunverð fasteigna náð sama marki.

Framboðsskorturinn segir til sín

Það er ekki lengur kaupmáttaraukningin sem leikur meginhlutverk í að þrýsta verði fasteigna upp á við. Meginástæða mikilla verðhækkana undanfarið er vafalaust mikill skortur á framboði húsnæðis og ótti við að sú staða eigi eftir að versna. Kaupgeta fólks hefur almennt aukist í takt við aukinn kaupmátt og herra atvinnustig þannig að sífellt fleiri bitast 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.

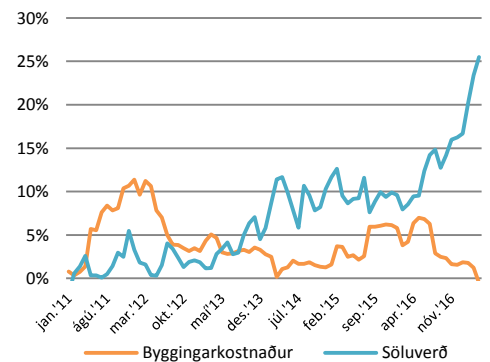
Hækkun fasteignaverðs hefur verið með eindæmum síðustu mánuði og spurning hve lengi kaupendur setta sig við þá þróun sem er í gangi.

Hlutfall raunverðs á fjölbýli og byggingarkostnaðar



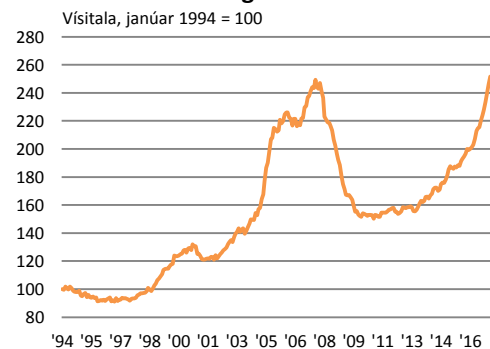
Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagstofa Íslands, Hagfræðideild

Byggingarkostnaður og söluverð fjölbýlis, 12 mánaða hækkunir



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagstofa Íslands, Hagfræðideild

Raunverð húsnæðis á höfuðborgarsvæðinu



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagstofa Íslands, Hagfræðideild

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.



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.