



Hækkanir fasteignaverðs ennþá mjög miklar

Verðhækkanir í maí eilítið minni en verið hefur

Í gær birti Þjóðskrá Íslands tölur um fasteignaverð á höfuðborgarsvæðinu í maí. Hækkanir milli mánaða voru verulegar að þessu sinni, en þó eilítið minni en verið hefur síðustu mánuði. Fasteignaverð á höfuðborgarsvæðinu hækkaði um 1,8% í maí. Þar af hækkaði fjölbýli um 2,1% og sérbyli um 0,8%. Samkvæmt tölum Þjóðskrár hefur fjölbýli hækkað um 24,4% á síðustu 12 mánuðum, sérbyli um 20,6% og er heildarhækkunin 23,5%. Hækkanir síðustu 12 mánaða eru enn 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 á fjölbýlinu. Þróunin síðustu misseri var lengi vel talsvert ólík. Í maí 2016 var árshækkun sérbylis t.d. 5,2%, samanborið við 20,6% árshækkun í maí 2017. Aðeins hefur þó dregið úr verðhækkunum á sérbyli á allra síðustu mánuði. Árshækkun fasteignaverðs var lengi vel á bilinu 8-10% en hefur verið vel yfir 20% markinu síðustu þrjú mánuði.

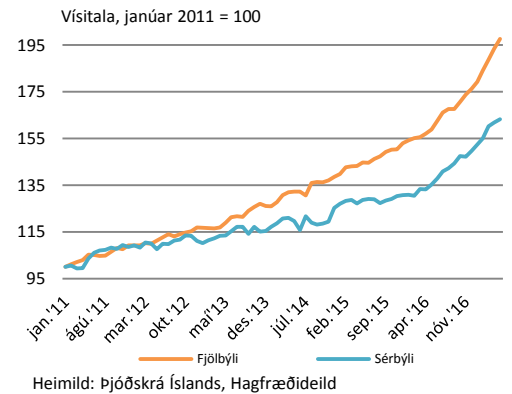
Raunverð hækkar meira en nafnverð

Verðbólga hefur verið lág og stöðug síðustu misseri og því hefur raunverð fasteigna hækkað mun meira en ella. Að undanskildum húsnæðiskostnaði hefur ríkt verðhjöðnun í hagkerfinu frá því um mitt ár 2016. Vísitala neysluverðs án húsnæðis í maímánuði var þannig um 2,6% lægri en í maí 2016, þannig að allar nafnverðshækkanir á húsnæði síðasta árið koma nú fram sem meiri raunverðshækkun sem nemur þeirri tölu. Raunverð fasteigna hefur þannig hækkað um u.þ.b. 26,8% á einu ári frá maí 2016 til maí 2017.

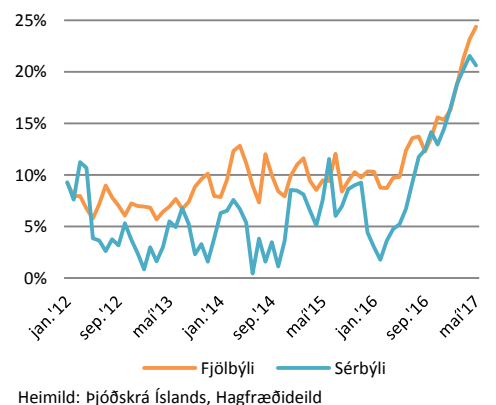
Raunverð orðið hærra en var 2007

Raunverð fasteigna komst hæst í október 2007 en féll síðan mikið eftir það. Nú í maí er raunverðið komið 3,2% yfir hæstu stöðu á árinu 2007.

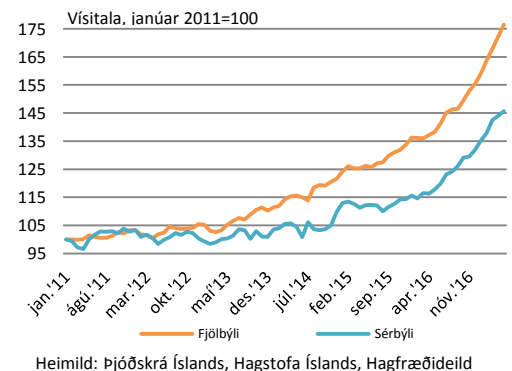
Þróun nafnverðs á höfuðb.svæðinu



12 mánaða hækkun húsnæðisverðs



Þróun raunverðs fasteigna á höfuðborgarsvæðinu





Viðskiptum hefur fækkað

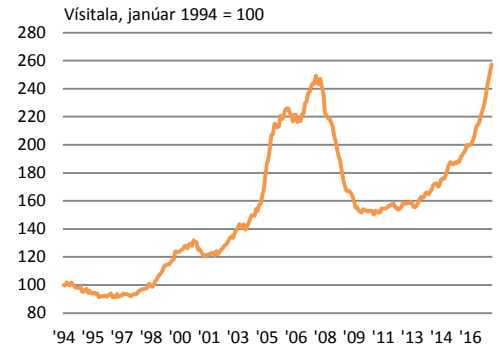
Að undanfögnu hefur verið nokkur umræða um hvort tekið sé að hægja á fasteignamarkaði, bæði hvað umfang viðskipta og verð varðar. Það hefur t.d. verið haft eftir fasteignasölum að þeir telji sig skynja að dregið hafi úr spennunni á markaðnum. Tölurnar nú sýna smá breytingu niður á við, en ekki mikla.

Sé litið á þróun fjölda viðskipta síðustu mánuði má sjá að hún hefur verið heldur niður á við, sérstaklega hvað fjölbýli varðar. Í samanburði mars- og aprilmánaða skiptir alltaf máli hvar páskarnir liggja. Páskarnir voru í apríl í ár og því voru tölurnar lægri þá. Þótt tölurnar fyrir fjölbýli hafi hækkað nokkuð í apríl hefur hægt töluvert á veltunni frá því í nóvember.

Þróunin verður líklega svipuð áfram

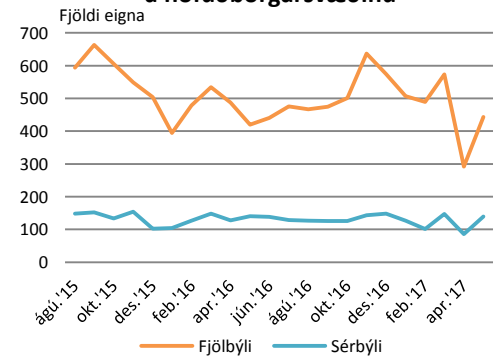
Mikil kaupmáttaraukning ráðstöfunartekna var lengi vel helsti drifkraftur hækkana fasteignaverðs. Nokkuð hefur dregið úr kaupmáttaraukningu og því er það einkum misvægi á milli framboðs og eftirspurnar á fasteignum sem heldur spennunni á markaðnum uppi. Mikið hefur verið rætt og ritað um þá stöðu og virðast flestir sammála um að nokkur ár muni líða þar til jafnvægi næst á markaðnum. Eins og margoft hefur verið bent á hér í Hagsjám hefur bygging nýrra íbúða ekki haldið í við þörfina og það ástand því viðhaldið spennu á markaðnum. Það tekur hins vegar langan tíma að auka framboð húsnæðis og því mun þetta spennuástand vara í nokkur misseri enn.

Rauverð húsnæðis á höfuðborgarsvæðinu



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagstofa Íslands, Hagfræðideild

Fjöldi viðskipta með íbúðarhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu



Heimild: Þjóðskrá Íslands

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.