



Fasteignaverð tekur kipp eftir rólegt sumar

Áfram verulegar hækkunir sérbylís

Í gær birti Þjóðskrá Íslands tölur um fasteignaverð á höfuðborgarsvæðinu í ágúst. Hækkunir voru nú meiri en verið hefur undanfarna mánuði. Fasteignaverð á höfuðborgarsvæðinu hækkaði um 1% í ágúst. Þar af hækkaði verð á sérbylí um 2,4% og verð á fjölbýli um 0,5%. Hækkunir frá fyrra ári eru enn mjög miklar. Samkvæmt tölum Þjóðskrár hefur verð á fjölbýli hækkað um 18,4% á síðustu 12 mánuðum og verð á sérbylí um 20,8%. Heildarhækkunin nemur 19,1%, sem er svipað og í síðasta mánuði. Á þann mælikvarða hefur lækkun fasteignaverðs stöðvast, a.m.k. í bili.

Verð á fjölbýli hækkaði í síðasta mánuði eftir litlar breytingar síðustu tvo mánuði. Það virðist því sem meiri ró sé yfir þeim markaði en verið hefur, en engu að síður er hækkunin um 0,5% nú töluverð. Verð á sérbylí hækkar enn í svipuðum takti og verið hefur, eða um u.þ.b. 20% á ári.

Vangaveltur um mögulega kólnun á markaðnum fengu því smá mótbyr með ágústtölunum, þar sem hækkunirnar nú eru enn miklar í sögulegu samhengi.

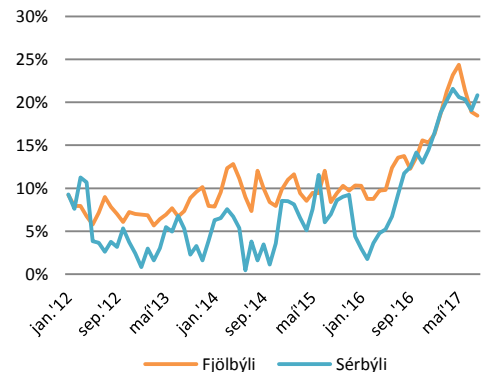
Verulegar raunverðshækkunir

Verðbólga hefur verið lítil 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 nýliðnum ágúst var þannig 3% lægri en í ágúst 2016. Það þýðir að allar nafnverðshækkunir á húsnæði síðasta árið koma nú fram sem meiri raunverðshækkun en sem nemur þeirri tölu. Raunverð fasteigna hefur þannig hækkað um u.þ.b. 23% á einu ári, frá ágúst 2016 til ágúst 2017.

Viðskiptum hefur fækkað

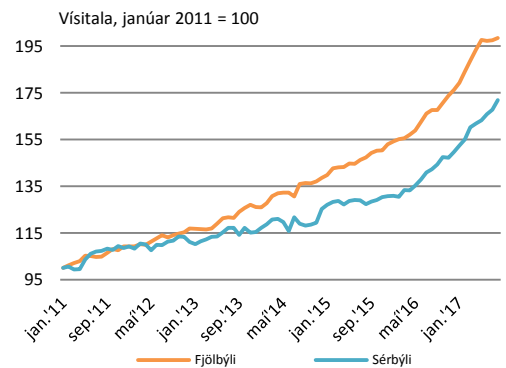
Sé litið á fjölda viðskipta má sjá að þróunin síðustu mánuði hefur verið breytileg hvað fjölbýli varðar

12 mánaða hækkun húsnæðisverðs



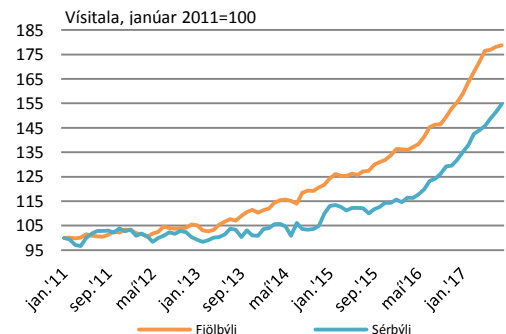
Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild

Þróun nafnverðs á höfuðb.svæðinu



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild

Þróun raunverðs fasteigna á höfuðborgarsvæðinu



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagstofa Íslands, Hagfræðideild



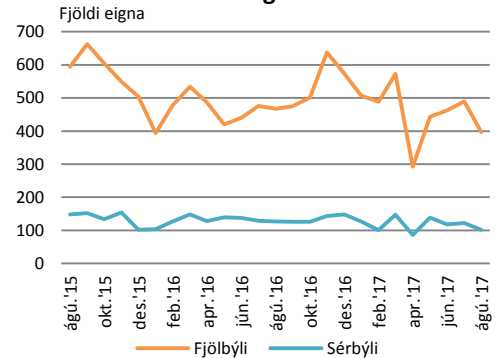
eftir að verulega dró úr fjölda viðskipta í apríl. Tölur um fjölda viðskipta fyrir fjölbýli eru nú mun lægri en fyrir ári síðan. Fjöldi viðskipta með sérbýli er hins vegar ívið minni en fyrir ári og hefur minnkað stöðugt frá því í maí. Sé litið á meðaltal júní til ágúst hefur viðskiptum fækkað um 5% frá því í fyrra.

Sé fjöldi viðskipta til lengri tíma skoðaður er nokkuð ljóst að tími samfellds vaxtar milli ára er liðinn, allavega í bili. Sé meðalfjöldi viðskipta á þessu ári borinn saman við sömu stærðir á síðustu árum má sjá að dregið hefur úr viðskiptum bæði með fjölbýli og sérbýli.

Þróunin verður líklega svipuð áfram

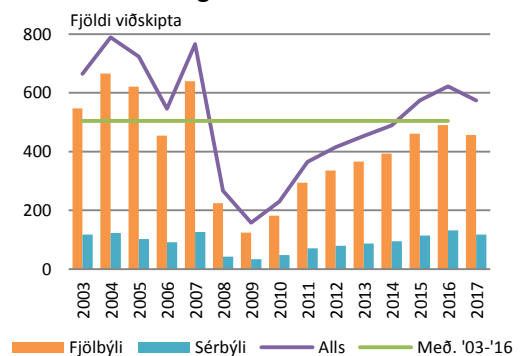
Töluverð umræða hefur verið um mögulega kólnun fasteignamarkaðar eftir mun minni verðhækkanir en áður í júní og júlí. Litlar hækkanir áttu hins vegar einungis við um fjölbýli á þessum tíma; hækkanir á sérbýli voru áfram miklar. Tölurnar núna snúa í dálítið aðra átt og svo virðist sem töluvert líf sé í markaðnum. Spurningunni um hvort markaðurinn sé að kólna er því ekki hægt að svara með nokkurri vissu enn sem komið er.

Fjöldi viðskipta með íbúðarhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu



Heimild: Þjóðskrá Íslands

Meðalfjöldi fasteignaviðskipta á höfuðborgarsvæðinu á mánuði



Heimild: Þjóðskrá 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.