



Fasteignaverð – fjölbýli róast aðeins en sérbylí ennþá á fullri ferð

Áfram verulegar hækkunir sérbylís

Í gær birti Þjóðskrá Íslands tölur um fasteignaverð á höfuðborgarsvæðinu í september. Hækkunir voru nú svipaðar og í síðasta mánuði en minni en var mánuðina þar á undan. Fasteignaverð á höfuðborgarsvæðinu hækkaði um 0,8% í september. Þar af hækkaði verð á sérbylí um 1,8% og verð á fjölbýli um 0,5%. Hækkunir frá fyrra ári eru enn mjög miklar. Samkvæmt tölum Þjóðskrár hefur verð á fjölbýli hækkað um 19% á síðustu 12 mánuðum og verð á sérbylí um 21,2%. Heildarhækkunin nemur 19,6%, sem er eilítið meira en í síðasta mánuði. Árshækkun sérbylís er áfram með mesta móti miðað við síðustu ár.

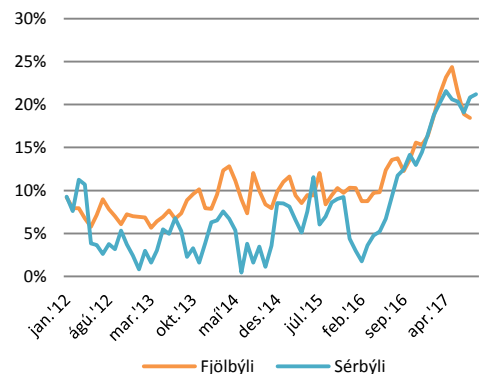
Verð á fjölbýli hefur nú hækkað töluvert tvo mánuði í röð. Þó er meiri ró yfir þeim markaði en verið hefur, en engu að síður er hækkunin um 0,5% nú töluvert - 0,5% á mánuði í heilt ár gefur rúmlega 6% hækkun. Verð á sérbylí hækkar enn í svipuðum takti og verið hefur, eða um u.þ.b. 21% á ári.

Vangaveltur um mögulega kólnun á markaðnum halda væntanlega áfram. Þrátt fyrir meiri ró en á fyrri hluta ársins eru hækkunirnar nú enn miklar í sögulegu samhengi.

Verulegar raunverðshækkunir

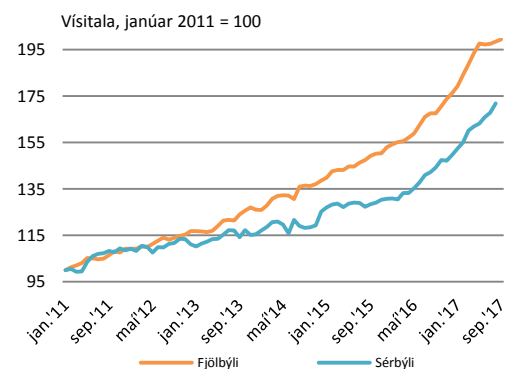
Verðbólga hefur verið lítil og stöðug síðustu misseri og því hefur raunverð fasteigna hækkað mun meira en ella. Að undanskildum húsnæðiskostnaði hefur ríkt verðhjöðnun í hagkerfinu frá því um mitt ár 2016. Vísitala neysliverðs án húsnæðis í nýliðnum september var þannig 3,1% lægri en í september 2016. 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. 23,5% á einu ári, frá september 2016 til september 2017. Raunverð sérbylís hefur hækkað um rúm 25% á sama tíma.

12 mánaða hækkun húsnæðisverðs



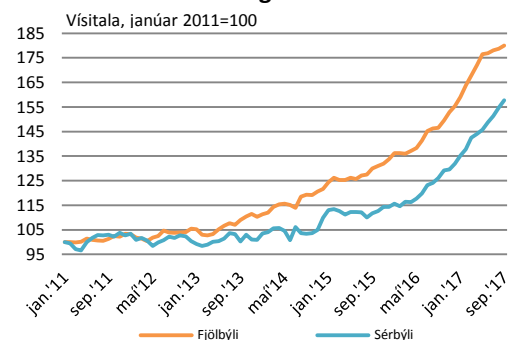
Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild

Þróun nafnverðs á höfuðb.svæðinu



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild

Þróun raunverðs fasteigna á höfuðborgarsvæðinu



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagstofa Íslands, Hagfræðideild



Viðskiptum hefur fækkað

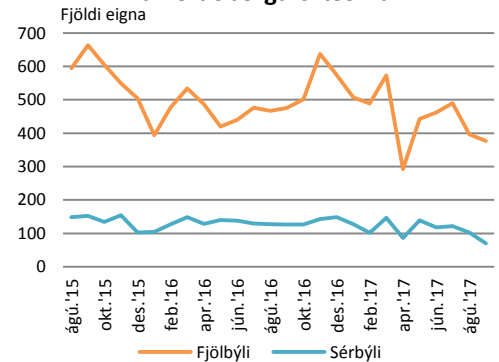
Sé litið á fjölda viðskipta með fjölbýli má sjá að þróunin hefur verið frekar niður á við allt frá því í nóvember. Tölur um fjölda viðskipta fyrir fjölbýli eru þannig mun lægri en fyrir ári síðan og hafa lækkað mikið síðustu mánuði. Sé litið á meðaltal júní til september hefur viðskiptum fækkað um rúm 20% frá sama tímabili í fyrra.

Sé fjöldi viðskipta yfir 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 sérbyli.

Þróunin verður líklega svipuð áfram

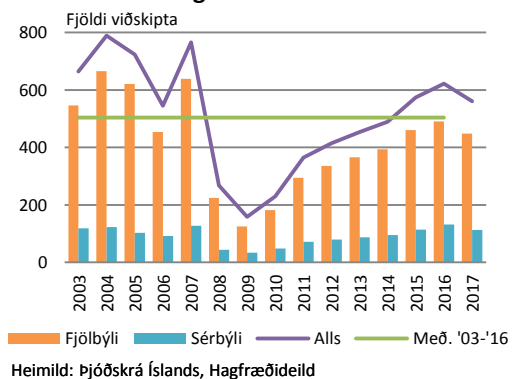
Töluverð umræða hefur verið um mögulega kólnun fasteignamarkaðar eftir mun minni verðhækkanir en áður í júní og júlí. Litlar hækkunir áttu hins vegar einungis við um fjölbýli á þessum tíma; hækkunir á sérbyli voru áfram miklar. Viðskipti með fjölbýli eru hins vegar um 85% allra viðskipta með fasteignir þannig að heildarverðið ræðst mikið af þróun fjölbýlis. Tölurnar síðustu tvo mánuði eru enn töluvert háar og svo virðist sem töluvert líf sé í markaðnum og svo mun væntanlega verða áfram.

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, dótturfélag 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.