



## Fasteignaverð – tenging við undirliggjandi þætti og uppkaup fyrirtækja

### Sögulega miklar hækkunir þrátt fyrir meiri ró

Heldur hefur hægt á hækkunum fasteignaverðs síðustu mánuði. Hækkunir eru samt enn miklar í sögulegu samhengi og á það sérstaklega við um sérbylíð sem hækkaði um 1,8% í síðasta mánuði og 21,2% síðustu 12 mánuði.

Ein meginástæða verðhækkana er eflaust skortur á framboði. Þannig má ætla að of lítið framboð á fjölbylí stuðli að hækkun verðs á íbúðum sem aftur hvetji fólk til þess að leita meira inn á sérbylismarkaðinn, sem aftur veldur aukinni spennu þar.

### Mjög hagstætt að byggja um þessar mundir

Skort á framboði íbúða er varla hægt að rekja til óhagstæðs árferðis í byggingariðnaði. Hækkunir á íbúðaverði hafa um langa hríð verið mun meiri en á byggingarkostnaði. Sé litið á samhengi íbúðaverðs og byggingarkostnaðar til lengri tíma má sjá að sjaldan hefur verið hagstæðara að byggja en einmitt um þessar mundir.

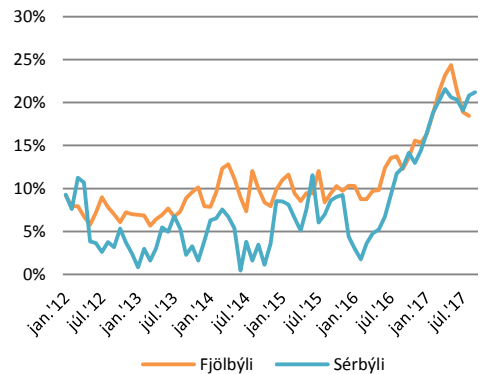
Reyndar hefur heldur dregið úr verðhækkunum á fjölbylí síðustu mánuði en engu að síður er bilið á milli verðhækkana og byggingarkostnaðar enn sögulega mjög mikið.

### Kaupmáttur heldur ekki í við hækkunir fasteignaverðs

Frá árinu 2009 allt fram til 2013 hélst aukning kaupmáttar nokkuð vel í hendur við hækkun fasteignaverðs. Upp frá því fór að skilja á milli og hefur bilið á milli þróunar raunverðs húsnæðis og kaupmáttar launa farið stöðugt vaxandi.

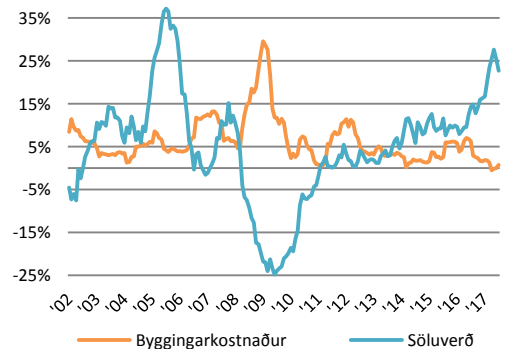
Kaupmáttaraukning hefur sjaldan verið meiri en á síðustu árum, en fasteignaverðið hefur hækkað mun hraðar. Sé litið á þróun síðustu 12 mánaða, frá október 2016 til október 2017, hefur fasteignaverðið hækkað um rúmlega 20% á meðan kaupmáttur hefur aukist um 5,6%. Út frá þessum samanburði má segja að hækkun fasteignaverðs sé töluvert úr korti við þennan undirliggjandi þátt.

12 mánaða hækkun húsnæðisverðs



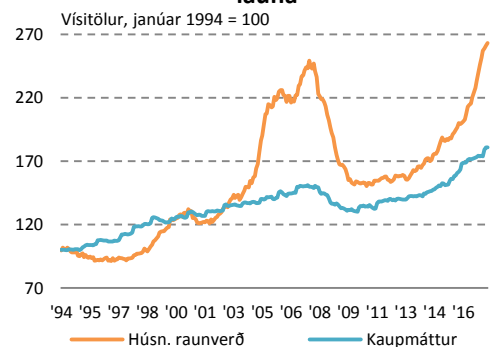
Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild

Byggingarkostnaður og raunvirði fjölbylís á höfuðborgarsvæðinu - 12 mánaða breytingar



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagstofa Íslands, Hagfræðideild

Raunverð húsnæðis og kaupmáttur launa



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild



## Skortur á framboði helsti skýringarþáttur

Nokkur einhugur er um að það sé fyrst og fremst skortur á framboði íbúða á hefðbundnum markaði sem hafi drifið þessa miklu hækkun fasteignaverðs sem við höfum upplifað síðustu misseri. Þrjú atriði skipta miklu í því sambandi. Í fyrsta lagi hefur ekki verið nógu mikið byggt af íbúðum til þess að uppfylla þörf. Í öðru lagi hefur mikill fjöldi íbúða verið keyptur til þess að leigja þær út til ferðamanna og í þriðja lagi hafa leigufélög keypt mikið af íbúðum sem þar með detta út af hefðbundnum kaup- og sölumarkaði einstaklinga. Erfitt hefur verið að setja ákveðna tölu á íbúðir sem leigðar eru út til ferðamanna, en ljóst er að fjöldinn hleypur a.m.k. á hundruðum á höfuðborgarsvæðinu. Þá er einnig erfitt að fylgjast fullkomlega með kaupum leigufélaga á íbúðum út frá þinglýsingargögnum þar sem þau kaupa oft marga íbúðir í einu, nýjar eða notaðar, og þá er ekki um hefðbundnar þinglýsingar á einstökum íbúðum að ræða.

## Fyrirtæki ekki eins virk í kaupum íbúða af einstaklingum

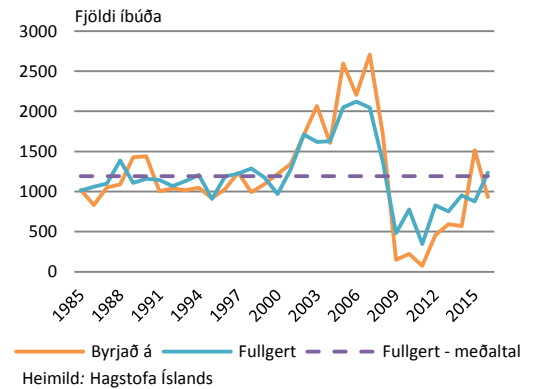
Á síðustu misserum hafa 12-14% íbúða sem einstaklingar selja í Reykjavík vestan Kringlumýrarbrautar verið keyptar af fyrirtækjum. Á árinu 2016 má ætla að seldar hafi verið um 400 fjölbýlisíbúðir á þessu svæði í Reykjavík og því hafi rúmlega 50 íbúðir horfið af markaði vegna slíkra viðskipta. Sé litið á höfuðborgarsvæðið allt seldu einstaklingar um 6% íbúða til fyrirtækja á árinu 2016, eða um 350 íbúðir. Nú er ekki gefið að allar þessar íbúðir hafi farið til leigufélaga og þannig horfið úr hefðbundinni veltu, en verulegur hluti þeirra hefur eflaust farið þá leið.

Á 1. ársfjórðungi 2017 var staðan nokkurn veginn sú sama og var á árinu 2016, en á 2. og 3. ársfjórðungi hefur hlutfall íbúða sem selt er frá einstaklingum á miðsvæði Reykjavíkur lækkað töluvert, niður í 7% og 9%. Ekki er ólíklegt að verð á íbúðarhúsnæði sé orðið of hátt fyrir t.d. leigufélög til þess að útleiga þess gangi upp. Sama þróun virðist í gangi fyrir höfuðborgarsvæðið allt.

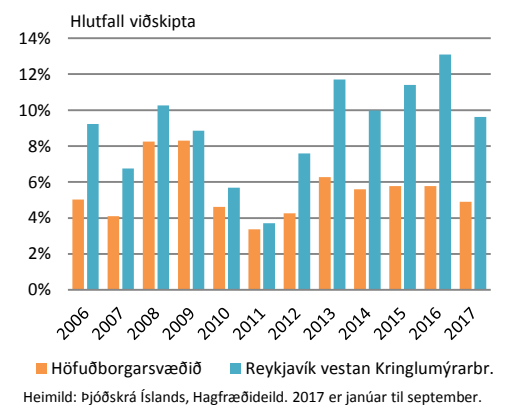
## Blikur á lofti

Niðurstaða alls þessa er sú að um þessar mundir er hagstætt að byggja íbúðarhúsnæði til þess að selja það. Fasteignaverð hefur hækkað mun meira en kaupmáttur launa og því drífur aukinn kaupmáttur

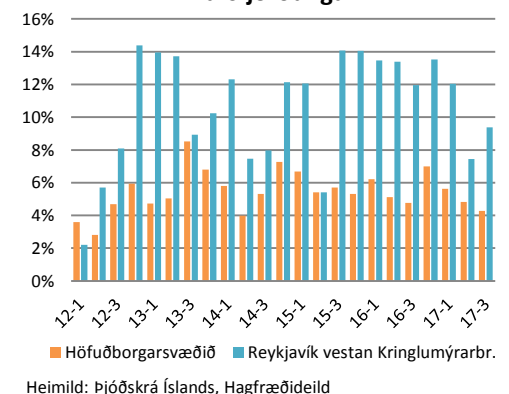
Bygging íbúðarhúsnæðis á höfuðborgarsvæðinu



Íbúðasala einstaklinga til fyrirtækja



Íbúðasala einstaklinga til fyrirtækja - ársfjórðungar





verðhækkunir ekki áfram af sama krafti og var fyrir nokkrum árum. Svo virðist sem dregið hafi úr kaupum fyrirtækja á íbúðum á almennum markaði þannig að sá þáttur ætti ekki að draga jafn mikið úr framboði eins og verið hefur á síðustu misserum. Nokkuð ljóst virðist að byggingarstarfsemi sé orðin töluvert kröftug þannig að framboð íbúða ætti að aukast á næstu misserum.

Innihald og form skjals þessa er unnið af starfsmönnum Hagfræðideildar Landsbankans hf. ([hagfraedideild@landsbankinn.is](mailto: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.