



Eru að verða kaflaskil á fasteignamarkaði?

Verulega hefur dregið úr hækkunum

Samkvæmt tölum Þjóðskrár hefur verð á fjölbýli hækkað um 17% á síðustu 12 mánuðum og verð á sérbýli um 19%. Heildarhækkun húsnæðisverðs nemur 17,6%. Fasteignaverð á höfuðborgarsvæðinu hafði nú í október hækkað um 4,5% á síðustu sex mánuðum, en hækkaði um 12,5% næstu sex mánuði þar á undan. Tími mikilla verðhækkana virðist því liðinn a.m.k. í bili.

Vangaveltur um mögulega kólnun á markaðnum hafa verið miklar. Þrátt fyrir meiri ró en á fyrri hluta ársins hafa hækkanir í sumar og haust verið miklar í sögulegu samhengi, allt fram til október þegar þær voru óverulegar.

Betri grunnur nú en áður var

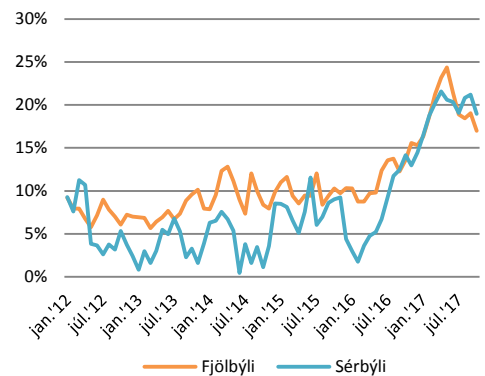
Grunnurinn á bak við hækkun húsnæðisverðs er allt annar nú en var í síðustu uppsveiflu. Fram á síðustu mánuði hefur húsnæðisverð hækkað í takt við mikla hækkun ráðstöfunartekna og nú er ekki um að ræða samhliða hraða aukningu skulda eins og var í síðustu uppsveiflu þegar húsnæðisverð og skuldir hækkuðu töluvert umfram aukningu tekna.

Munurinn á milli þessara tveggja hækkunarskeiða er fyrst og fremst sá að tekjuaukning síðustu ára hefur að miklu leyti byggst á utanaðkomandi raunstærðum eins og aukningu kaupmáttar, m.a. vegna lágrar verðbólgu, sterkara gengis og betri viðskiptakjara. Í síðustu uppsveiflu hækkuðu ráðstöfunartekjur hins vegar fyrst og fremst vegna ósjálfbærrar hækkunar innlendra tekna sem að mestu leyti var fjármögnuð með erlendu lánsfé. Grunnurinn er því mun traustari nú en áður var og skuldir heimilanna eru minni en var þá.

Aðrir þættir skipta miklu máli

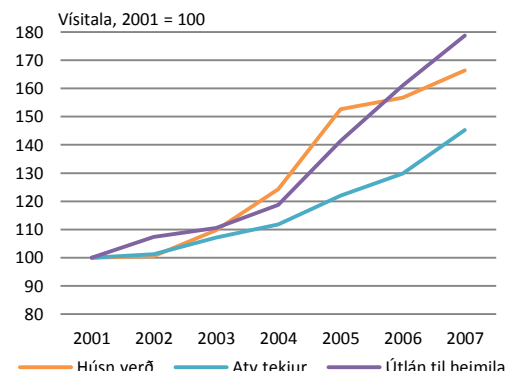
Samhengið á milli húsnæðisverðs, ráðstöfunartekna og lántöku til húsnæðiskaupa skiptir miklu máli í þessu sambandi. Ólíklegt er að húsnæðisverð hækki áfram með sama hraða og gerðist frá miðju ári í

12 mánaða hækkun húsnæðisverðs



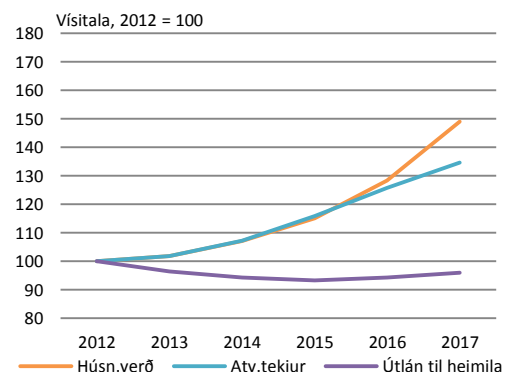
Heimild: Þjóðskrár Íslands, Hagfræðideild

Húsnæðisverð, tekjur og útlán - þá



Heimild: Seðlabanki Íslands

Húsnæðisverð, tekjur og útlán - nú



Heimild: Seðlabanki Íslands



fyrri og fram á sumar án þess að lánveitingar til húsnæðiskaupa aukist verulega á sama tíma. Að sama skapi gætu miklar umbreytingar á vinnumarkaði með miklum tekjuauka einnig haft áhrif á fasteignamarkað. Hvort tveggja er þó ólíklegt.

Snögg og skörp leiðrétting á húsnæðisverði eins og við upplifðum í tengslum við hrunið er því ekki líkleg. Vegna þess að grunnurinn er tiltölulega traustur er líklegt að hægja muni hægt og rólega á hækkun húsnæðisverðs og markaðurinn finna jafnvægi.

Aukið framboð á markaði

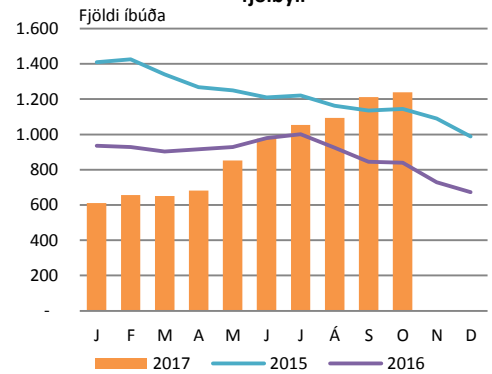
Íbúðum til sölu á höfuðborgarsvæðinu hefur fjölgað nokkuð á þessu ári eftir nær stöðuga fækkun á árunum 2015 og 2016. Magnið er nú svipað og það var á á seinni hluta ársins 2015. Þá hefur sölutími fasteigna einnig lengst. Hvort tveggja er dæmi um að meiri ró hefur færst yfir markaðinn.

Nýjar íbúðir halda verðinu uppi

Ef litið er á viðskipti með íbúðir á síðustu tveimur árum sést að þær nýju eru bæði stærri og með herra fermetravæð en heildin. Nýjar íbúðir sem seldar hafa verið í ár eru t.d. að meðaltali 14% stærri og 14% dýrari pr. m² en eldri íbúðir. Þröskuldurinn til þess að eignast nýja íbúð er því að jafnaði um 30% hærri en að eignast þá eldri. Það er því ljóst að einingarverð á nýjum íbúðum er mun herra en á þeim eldri. Það er því ekki líklegt að aukið framboð nýrra íbúða leiði til verðlækkana. Aukið framboð gæti minnkað spennu, en ekki lækkað verð til skemmri tíma, nema framboð aukist verulega á skömmum tíma.

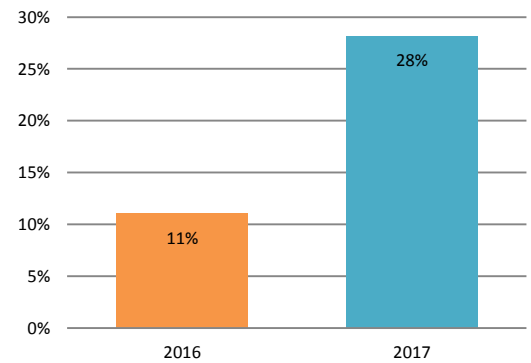
Hagfræðideild spáir 19% hækkun fasteignaverðs milli árunna 2016 og 2017. Við reiknum síðan með að meiri ró færist yfir markaðinn og að verð hækki um 8,5% á árinu 2018, 7% 2019 og 6% 2020.

Fjöldi íbúða til sölu á höfuðborgarsvæðinu - fjölbyli



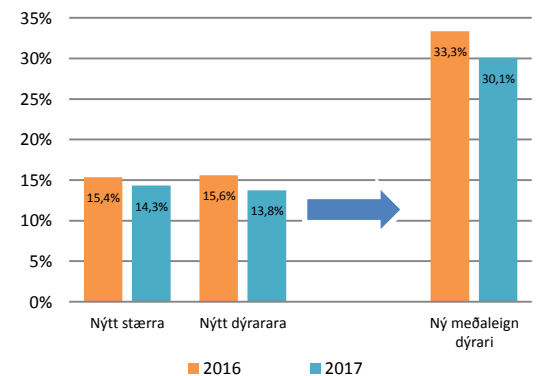
Heimild: Fasteignavefur Morgunblaðsins, Seðlabanki Íslands

Hlutfall nýrra íbúða af viðskiptum



Heimild: Þjóðskrá Íslands

Viðskipti með nýtt og eldra húsnæði



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.