



Mesta hækkun fasteignaverðs milli ára frá árinu 2005

Skýr umskipti á markaðnum

Samkvæmt tölum Þjóðskrár hækkaði fasteignaverð á höfuðborgarsvæðinu um 0,2% í desember. Þar af hækkaði verð á fjölbýli um 0,4% og verð á sérbýli lækkaði um 0,4%.

Verð á fjölbýli hækkaði um 12,6% frá upphafi til loka ársins 2017 og verð á sérbýli hækkaði um 16,5%. Heildarhækkun húsnæðisverðs innan ársins nemur 13,6%. Fasteignaverð á höfuðborgarsvæðinu hafði nú í desember hækkað um 1,8% á síðustu sex mánuðum, en hækkaði um 13,7% næstu sex mánuði þar á undan. Tími mikilla verðhækkana virðist því nær örugglega vera liðinn og vænta má að meiri ró verði á þessum markaði á næstu misserum.

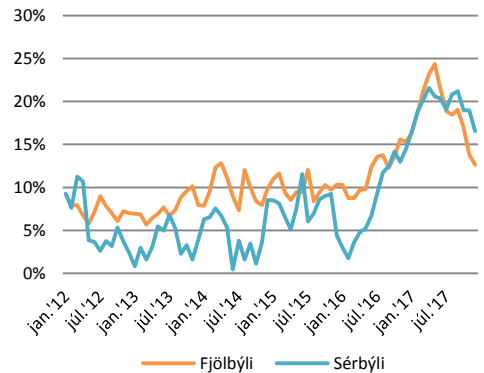
Mesta hækkun milli ára frá 2005

Fasteignaverð hækkaði um 18,9% milli árana 2016 og 2017, fjölbýli um 18,6% og sérbýli um 19,4%. Árið á undan hafði verðið hækkað um 11%. Hagfræðideild hafði spáð 19% hækkun nú. Hækkunin í fyrra er sú mesta frá árinu 2005, þegar hún var 35%. Meðalhækkunin frá árinu 2002 til 2017 var 9% á milli ára þannig að hækkunin í fyrra er rúmlega tvöfalt meiri. Verð fasteigna hefur hækkað sífellt meira ár frá ári allt frá árinu 2009, fyrir utan árið 2013. Eins og staðan er nú verður að teljast hæpið að verð hækki meira á árinu 2018 en 2017. Spá Hagfræðideildar Landsbankans er t.d. upp á 8,5% hækkun fyrir árið 2018, sem er svipað og meðaltal síðustu 15 ára.

Raunverð fasteigna hækkar meira

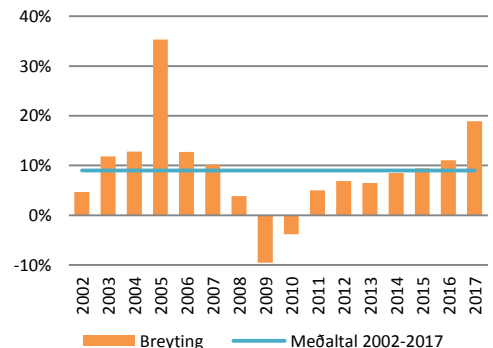
Veruleg hækkun fasteignaverðs á síðustu misserum hefur orðið samhliða mjög lítilli verðbólgu og raunar hefur verðbólga án húsnæðis verið neikvæð í langan tíma. Raunhækkun húsnæðisverðs hefur því verið veruleg. Þannig var raunverð fasteigna í desember um 15,5% hærra en það var í desember 2016. Þar af var raunverð fjölbýlis um 14% hærra og raunverð sérbýlis um 18% hærra.

12 mánaða hækkun húsnæðisverðs



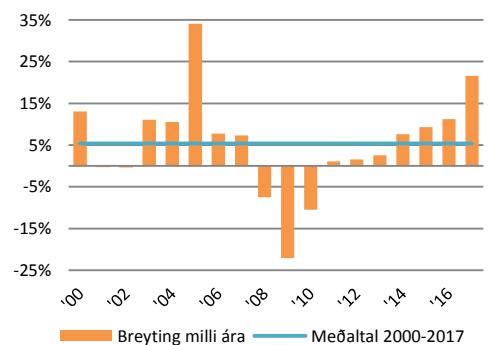
Heimild: Þjóðskrár Íslands, Hagfræðideild

Breyting nafnverðs á fasteignum á höfuðborgarsvæðinu



Heimild: Þjóðskrár Íslands, Hagfræðideild

Breyting raunverðs á fasteignum á höfuðborgarsvæðinu 2000-2017



Heimild: Þjóðskrár Ísland, Hagstofa Íslands, Hagfræðideild



Raunverð fasteigna hækkaði um 21,5% milli áráanna 2016 og 2017 sem er næstmesta hækkun frá árinu 2005. Meðalhækkun frá árinu 2000 er 5,4% þannig að raunhækkunin 2017 var fjórföld á við meðaltalið frá aldamótum.

Minni viðskipti í desember

Viðskipti með fasteignir á höfuðborgarsvæðinu voru minni í desember en síðustu tvo mánuði þar á undan og gildir það bæði um fjölbýli og sérbyli. Viðskiptin í nóvember voru engu að síður álíka mikil og þau voru að meðaltali á árinu.

Svipuð viðskipti 2017 og var 2015

Sé litið á fjölda viðskipta yfir lengra tímabil má sjá að þeim fækkaði töluvert frá síðasta ári og voru svipuð og á árinu 2015. Fækkun viðskipta var hlutfallslega mun meiri með sérbyli en þar var fækkun viðskipta um 16%. Viðskiptum með fjölbýli fækkaði um 5% milli ára. Sjö ára tímabili síaukinna viðskipta á höfuðborgarsvæðinu lauk því á árinu 2016.

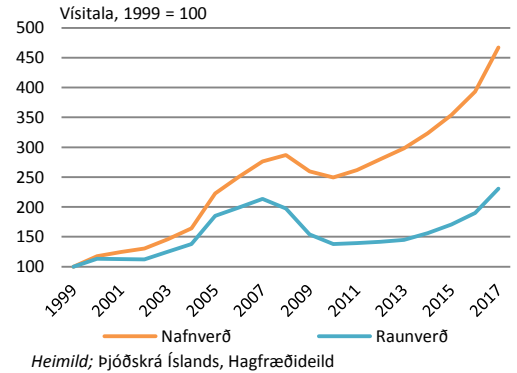
Meginrót verðbólgu að hverfa?

Á síðustu misserum hafa tveir meginþættir togast á sem áhrifaþættir verðbólgu - fasteignaverð og styrking gengis. Hefði fasteignaverð ekki hækkað með viðlíka hætti og raunin var hefði mælst verðhjöðnun hér á landi í nokkurn tíma. Verðtölnurnar í nóvember sneru þessari þróun algerlega við þar sem fasteignaverðið dró verðlag og þar með verðbólgu niður á við. Svipaða sögu má segja um desember hvað breytingar á fasteignaverði varðar.

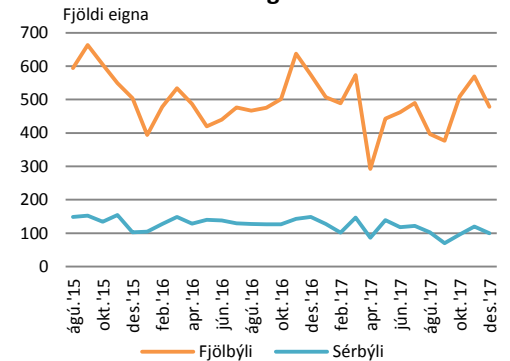
Kaflaskipti staðreynd?

Eins og alltaf er varasamt að horfa mjög mikið á niðurstöður einstakra mánaða við mat á verðþróun á fasteignamarkaði. Samanburður milli ára segir ávallt sína sögu en engu að síður bendir þróun síðustu mánaða óneitanlega til þess að kaflaskil hafi orðið á fasteignamarkaðnum á höfuðborgarsvæðinu.

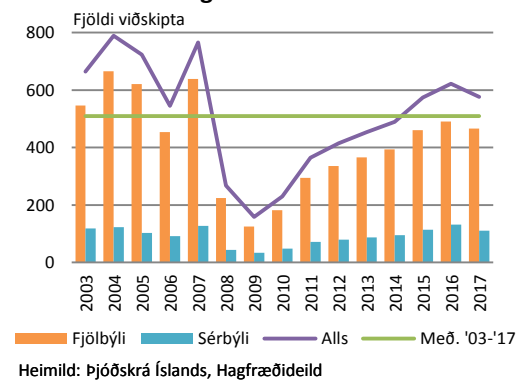
Nafnverð og raunverð fasteigna á höfuðborgarsvæðinu



Fjöldi viðskipta með íbúðarhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu



Meðalfjöldi fasteignaviðskipta á höfuðborgarsvæðinu á mánuði





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.