



## Verð á fjölbýli hækkar áfram – lækkun á sérbýli

### Fjölbýli hækkar meira

Samkvæmt tölum Þjóðskrár hækkaði fasteignaverð á höfuðborgarsvæðinu um 0,5% í febrúar. Þar af hækkaði verð á fjölbýli um 0,7% en verð á sérbýli lækkaði um 0,3%.

Verð á fjölbýli hefur hækkað um 9,8% á síðustu 12 mánuðum og verð á sérbýli um 13%. Heildarhækkun húsnæðisverðs nemur 10,6%. Fasteignaverð á höfuðborgarsvæðinu hafði nú í febrúar hækkað um 1,9% á síðustu sex mánuðum, en hækkaði um 8,5% næstu sex mánuði þar á undan. Verðhækkanir voru litlar seinni hluta 2017 og væntingar hafa staðið til þess að meiri ró verði á þessum markaði á næstu misserum. Þessi niðurstaða fyrir febrúar þarf ekki að raska þeirri spá. Ekki er ólíklegt að verðhækkanir verði meiri en var seinni hluta 2017 og jafnframt mun minni en var í rúmt ár þar á undan.

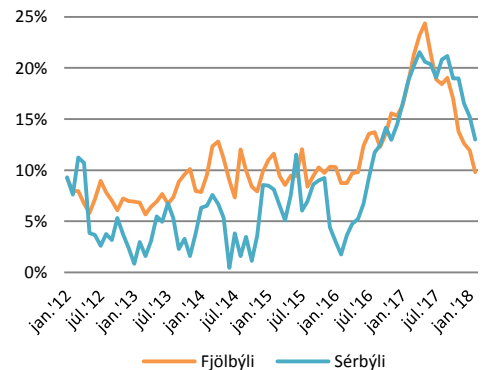
### Dregur úr árshækkun raunverðs fasteigna

Veruleg hækkun fasteignaverðs á síðustu misserum hefur orðið samhliða mjög lítilli verðbólgu og reyndar hefur verðbólga án húsnæðis verið neikvæð í langan tíma. Raunhækkun húsnæðisverðs mæld á föstu verðlagi án húsnæðis hefur því verið veruleg, en ársbreytingin fer ört lækkandi. Þannig var raunverð fasteigna nú í febrúar um 11,5% hærra en það var í febrúar 2017. Þar af var raunverð fjölbýlis um 10% hærra og raunverð sérbýlis um 15% hærra.

### Lítill viðskipti í febrúar

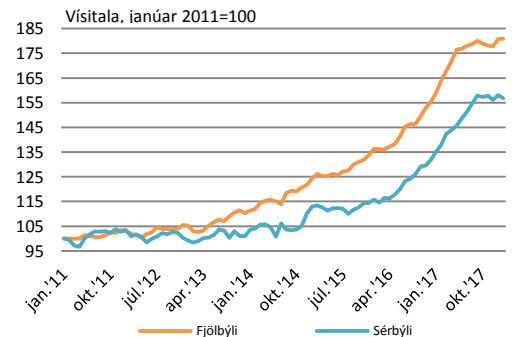
Í febrúar voru viðskipti með fasteignir á höfuðborgarsvæðinu töluvert minni bæði með fjölbýli og sérbýli en næstu mánuði þar á undan. Hluta af því má væntanlega skýra með því hve stuttur febrúarmánuður er, en engu að síður var fjöldi viðskipta nú í febrúar rúmlega 20% minni en var í febrúar í fyrra.

12 mánaða hækkun húsnæðisverðs



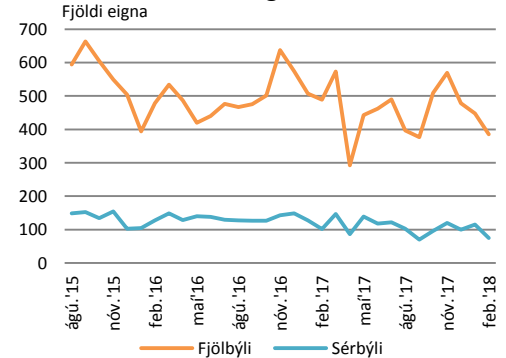
Heimild: Þjóðskrár Íslands, Hagfræðideild

Þróun raunverðs fasteigna á höfuðborgarsvæðinu



Heimild: Þjóðskrár Íslands, Hagstofa Íslands, Hagfræðideild

Fjöldi viðskipta með íbúðarhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu



Heimild: Þjóðskrár Íslands



## Svipaður fjöldi viðskipta og var 2015

Sé litið á fjölda viðskipta í lengra samhengi má sjá að þeim hefur fækkaði á milli ára í fyrsta skipti í langan tíma. Viðskiptin á árinu 2017 voru álíka mikil og á árinu 2015. Fækkunin heldur áfram á fyrstu mánuðum ársins 2018 og er meðalfjöldi viðskipta fyrstu tvo mánuði orðinn minni en var að meðaltali á árunum 2003-2017.

## Fasteignaverð hækkar enn meira en kaupmáttur

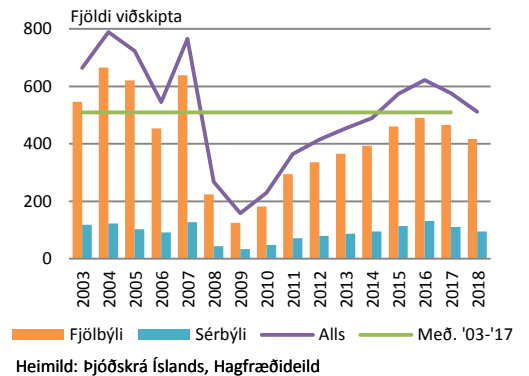
Síðustu 2-3 ár hafa einkennst að því að verð á fjölbýli hefur hækkað verulega meira en kaupmáttur launa. Sú þróun stöðvaðist um mitt síðasta ár þegar verulega dró úr verðhækkunum fjölbýlis. Einnig dró nokkuð úr hækkunum á kaupmætti launa á seinni hluta ársins 2017 þannig að þessar stærðir héldust nokkuð vel í hendur á seinni hluta ársins 2017. Verðið hefur síðan þá hækkað heldur meira en kaupmátturinn þannig að það lítur ekki út fyrir að hlutfall þessara stærða sé á leiðinni hratt niður á við eins og gerðist á árunum eftir hrún.

## Meginrót verðbólgu að hverfa?

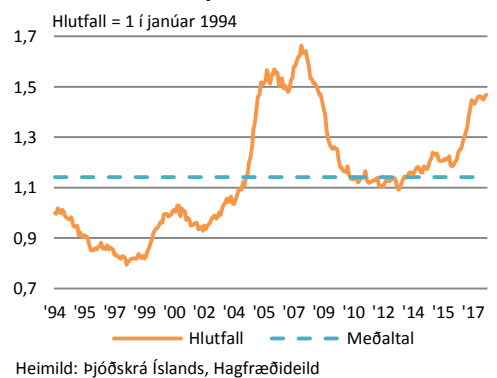
Þróun verðbólgu á næstu misserum verður væntanlega mest háð þróun launa og fasteignaverðs. Á síðustu misserum hafa tveir meginþættir togast á sem áhrifaþættir verðbólgu, annars vegar fasteignaverð og hins vegar styrking gengis, sem mikið til hefur eytt áhrifum hækkanði launakostnaðar. Hefði fasteignaverð ekki hækkað með viðlíka hætti og raunin hefur verið er ljóst að verðhjöðnun hefði mælst hér á landi í töluverðan tíma. Stöðnun fasteignaverðs frá miðju síðasta ári breytti þessari þróun nokkuð og tölur um fasteignaverð í nóvember sneru stöðunni algerlega við þar sem fasteignaverðið fór þá frekar að draga verðlag og þar með verðbólgu niður á við. Tölur um fasteignaverð í janúar sýndu dálítið frábrugðinn takt, sem var svo dálítið veikari í febrúar. Eftir er að sjá hvort sú þróun haldi áfram með sama hætti.

Eins og alltaf er varasamt að horfa mjög mikið á niðurstöðu einstakra mánaða við mat á verðþróun á fasteignamarkaði. Þróunin á seinni hluta ársins 2017 bendir hins vegar eindregið til þess að kaflaskil hafi orðið á fasteignamarkaðnum á höfuðborgarsvæðinu.

## Meðalfjöldi fasteignaviðskipta á höfuðborgarsvæðinu á mánuði



## Hlutfall raunverðs íbúða og kaupmáttur launa





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.