



## Fasteignaverð stendur í stað – lækkun á sérbýli

### Talsverð lækkun sérbýlis

Samkvæmt tölum Þjóðskrár lækkaði fasteignaverð á höfuðborgarsvæðinu um 0,1% í mars. Þar af lækkaði verð á fjölbýli um 0,2% en verð á sérbýli lækkaði um 1,1%.

Verð á fjölbýli hefur lækkað um 7,3% á síðustu 12 mánuðum og verð á sérbýli um 8,1%.

Heildarhækkun húsnæðisverðs nemur 7,7%.

Fasteignaverð á höfuðborgarsvæðinu hafði nú í mars lækkað um 1,1% á síðustu sex mánuðum, en lækkaði um 6,6% næstu sex mánuði þar á undan.

Verðhækkunir voru litlar seinni hluta 2017 og væntingar standa til þess að meiri ró verði á þessum markaði á næstu misserum.

Þess er að vænta að framboð á nýjum íbúðum aukist næstu mánuði og því líklegt að vísitalan leiti upp á við. Fermetraverð á nýjum íbúðum er hærra en á eldri íbúðum þannig að aukinn hluti þeirra af viðskiptum ætti að öllu jöfnu að draga verð upp á við.

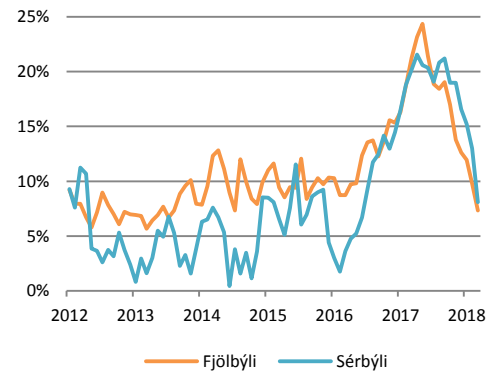
### Raunverð fasteigna hækkar ekki lengur

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 verulega hefur þó hægt á árshækkuninni síðustu mánuði. Þannig var raunverð fasteigna nú í mars um 8,4% hærra en það var í mars 2017. Raunverð fjölbýlis var óbreytt milli febrúar og mars og raunverð sérbýlis lækkaði eilítið.

### Það sem af er árinu

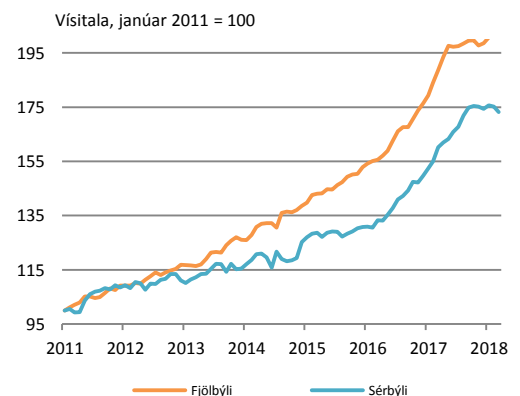
Það er athyglisvert að skoða verðbreytingar á fasteignamarkaði fyrstu þrjú mánuði ársins nokkur ár aftur í tímann. Meðalbreyting fyrstu 3 mánuði ársins frá árinu 2012 var 2,6% hækkun. Breytingin fyrstu þrjú mánuðina í ár var 1,4% þannig að 2018 er vel undir meðallagi miðað við síðustu ár. Árið 2017

### 12 mánaða hækkun húsnæðisverðs



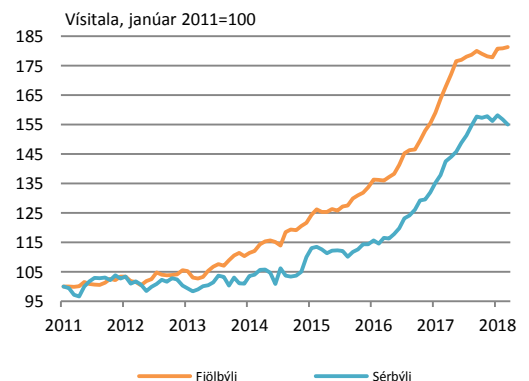
Heimild: Þjóðskrár Íslands, Hagfræðideild

### Þróun nafnverðs á höfuðb.svæðinu



Heimild: Þjóðskrár Íslands, Hagfræðideild

### Þróun raunverðs fasteigna á höfuðborgarsvæðinu



Heimild: Þjóðskrár Íslands, Hagstofa Íslands, Hagfræðideild



sker sig mikið úr. Þá hækkaði verðið um 7,1% fyrstu þrjá mánuði ársins sem hefði þýtt tæplega 32% árshækkun ef sama þróun hefði haldið áfram. Verði hækkunin sú sama það sem eftir lifir ársins og hefur verið frá áramótum mun árshækkunin verða 5,7%.

### Lítill viðskipti í mars

Í mars voru viðskipti með fasteignir á höfuðborgarsvæðinu svipuð og næstu mánuði þar á undan, að febrúar undanskildum. Sé litið á fjölda viðskipta fyrstu 3 mánuði ársins voru þau 17% færri en á sama tíma 2017.

### Svipaður fjöldi viðskipta og var 2015

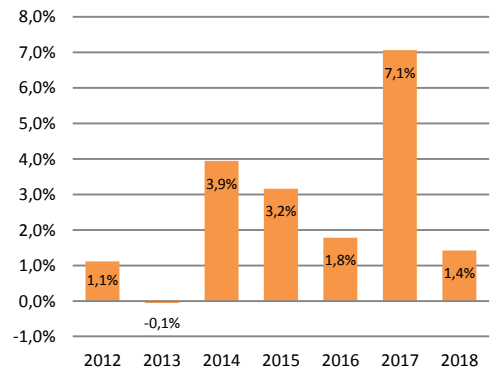
Sé litið á fjölda viðskipta í lengra samhengi má sjá að þeim fækkaði á milli ára í fyrri í fyrsta skipti í langan tíma. Viðskiptin á árinu 2017 voru álíka mikil og á árinu 2015. Fækkunin heldur áfram á fyrstu mánuðum ársins 2018 og er meðalfjöldi viðskipta fyrstu þrjá mánuðina orðinn álíka mikill og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

### Verðbólga ætti að minnka

Þróun verðbólgu á næstu misserum verður væntanlega mest háð þróun launa og fasteignaverðs auk þess sem gengi krónunnar skiptir töluverðu máli. 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 hækkandi 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 mars styrkja þessa stöðu enn frekar. Eftir er að sjá hvort sú þróun muni halda áfram.

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.

Verðbreyting fyrstu þrjá mánuði



Heimild: Þjóðskrár Íslands, Hagfræðideild



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.