



Fasteignaverð stendur í stað – staða komin til að vera?

Óbreytt verð milli mánaða

Samkvæmt tölum Þjóðskrár var fasteignaverð á höfuðborgarsvæðinu óbreytt milli mars og apríl. Verð á fjölbýli lækkaði óverulega en verð á sérbýli hækkaði um 0,2%.

Verð á fjölbýli hefur hækkað um 4,6% á síðustu 12 mánuðum og verð á sérbýli um 7,1%.

Heildarhækkun húsnæðisverðs nemur 5,4% og hefur árshækkunin ekki verið minni síðan um mitt ár 2011. Fasteignaverð á höfuðborgarsvæðinu hafði nú í apríl hækkað um 0,9% á síðustu sex mánuðum, en hækkaði um 4,5% næstu sex mánuði þar á undan.

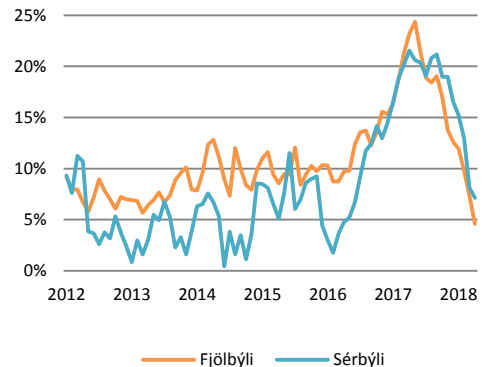
Nýtt og eldra húsnæði

Breytingin á þróun húsnæðisverðs um mitt ár í fyrra var mikil og skörp. Allt í einu var eins og skrúfað hefði verið fyrir krana og hækkunartaktur sem hafði verið á hraðri leið upp á við snarstöðvaðist og hefur síðan verið á nokkuð beinni leið niður. Ekki verður séð að neinar grundvallarbreytingar í umhverfi viðskiptanna hafi breyst mikið, t.d. er ekki vitað til um miklar breytingar á lánskjörum eða aðgangi að fjármagni.

Væntingar hafa lengi verið um að framboð á nýjum íbúðum myndi aukast sem líklega myndi þrýsta vísitölu íbúðaverðs upp á við þar sem fermetraverð á nýjum íbúðum er jafnan hærra en á eldri íbúðum þannig að vaxandi hluti þeirra af viðskiptum ætti að öllu jöfnu að draga verð upp á við.

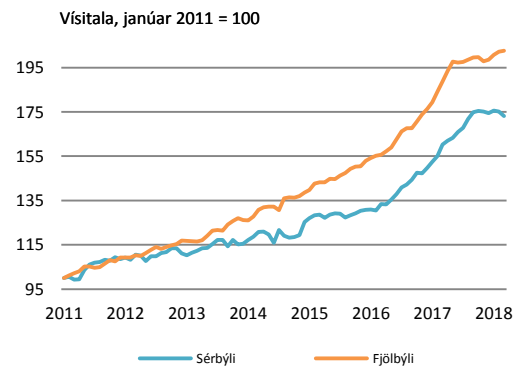
Sé litið á fyrstu fjóra mánuði 2017 og 2018 í verðsjá fasteigna Þjóðskrár má sjá að nýjar íbúðir voru 9,5% af viðskiptum á árinu 2017 og 10,5% í ár. Hlutfall nýrra íbúða er því enn tiltölulega lítið og hefur því ekki svo mikil áhrif á heildarmyndina. Nýjar íbúðir¹ voru reyndar 11,8% dýrari en eldri íbúðir á árinu 2017 og 12,6% dýrari í ár.

12 mánaða hækkun húsnæðisverðs



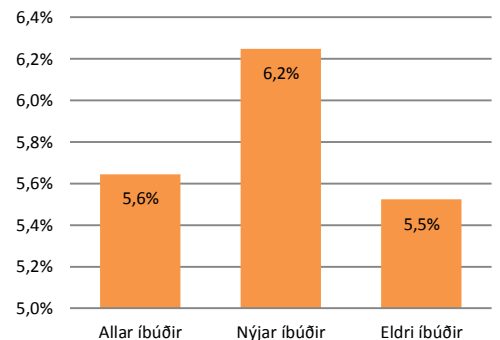
Heimild: Þjóðskrár Íslands, Hagfræðideild

Þróun nafnverðs á höfuðb.svæðinu



Heimild: Þjóðskrár Íslands, Hagfræðideild

Hækkun verðs á fjölbýli milli fyrstu fjögurra mánaða 2017 og 2018



Heimild: Þjóðskrár Íslands, Hagfræðideild

¹ Hér eru seldar íbúðir byggðar 2016 til 2018 sem seldar voru í ár taldar nýjar og að sama skapi eru íbúðir byggðar 2015 til 2017 og seldar 2017 taldar nýjar.



Nýjar íbúðir hækkuðu um 6,2% milli þessara tímabila og eldri íbúðir um 5,5% þannig að það er ekki verulegur munur á verðþróun nýrra og eldri íbúða.

Íbúðafjárfesting hefur aukist verulega á síðustu árum sem sést líka á mikilli aukningu fullbyggðra íbúða. Hluti nýrra íbúða hefur verið seldur til leigufélaga þannig að þær íbúðir koma ekki fram í þeim þinglýsingum sem eru grunnur vísitölu íbúðaverðs.

Nýjar íbúðir mun stærri

Á fyrstu fjórum mánuðum þessa árs var meðalstærð nýrra seldra íbúða 104 m² en stærð eldri íbúða 99 m². Þessi munur var mun meiri á fyrstu fjórum mánuðum ársins í fyrra þegar nýjar seldar íbúðir voru að meðaltal 124 m² og eldi íbúðir 98 m². Þessi stærðarmunur kemur ekki heim og saman við þá skoðun að mesta eftirspurnin á markaðnum sé eftir minni íbúðum. Byggingargeirinn virðist ekki vera að sinna þeirri þörf að fullu og því kemur sú spurning upp hvort byggingar á of stórum íbúðum eigi eftir að koma í bakið á byggingarfyrirtækjum þegar að sölu kemur.

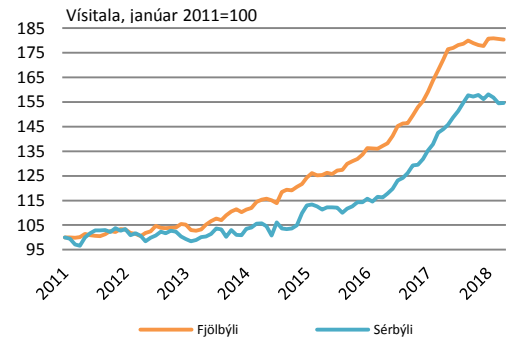
Raunverð fasteigna hækkar ekki lengur

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 apríl um 5,6% hærra en það var í apríl 2017. Raunverð bæði fjölbýlis og sérbylis var nær óbreytt milli mars og apríl enda verðbólga lítil.

Samhengi hlutanna passar

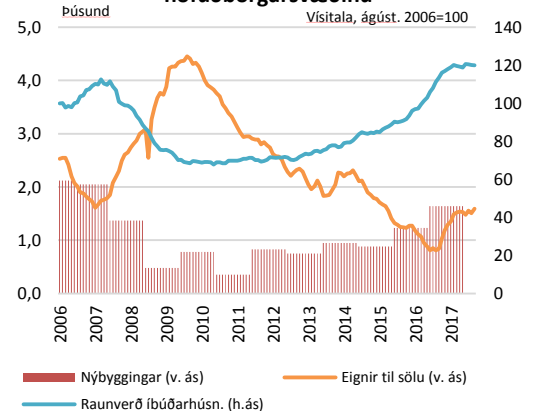
Samfelld og mikil hækkun raunverðs stoppaði skyndilega um mitt ár í fyrra. Skortur á framboði og mikill áhugi á kaupum voru einna helstu áhrifaþættir þeirrar þróunar. Á svipuðum tíma tók framboð á markaði að aukast og fjöldi nýbygginga einnig. Aukið framboð hefur að öllu jöfnu áhrif á verð sem hætti að hækka eins mikið og áður var. Þá má einnig ætla að kaupendur hafi verið búnir að fá nóg á þessum tíma og ákveðið að bíða og sjá hver þróunin yrði.

Þróun raunverðs fasteigna á höfuðborgarsvæðinu



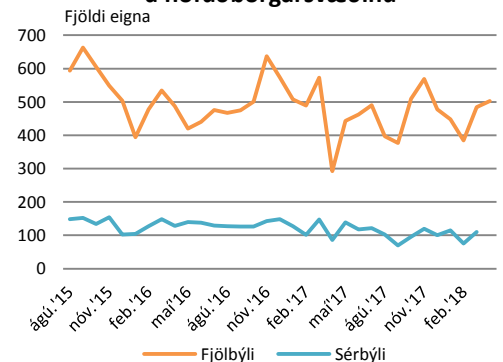
Heimild: Þjóðskrár Íslands, Hagstofa Íslands, Hagfræðideild

Þróun raunverðs, fjöldi nýbygginga og framboð íbúða til sölu á höfuðborgarsvæðinu



Heimild: Seðlabanki Íslands, Hagstofan, Þjóðskrár, Hagfræðideild

Fjöldi viðskipta með íbúðarhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu



Heimild: Þjóðskrár Íslands



Lítill viðskipti í mars

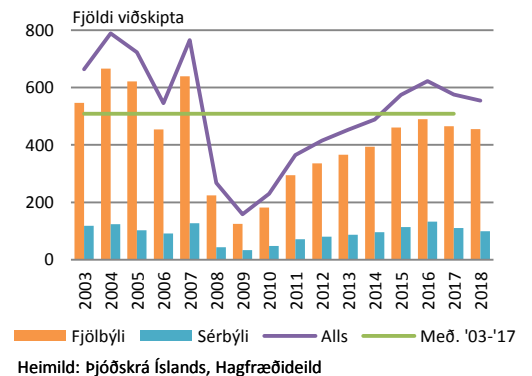
Þrátt fyrir aukið framboð hafa viðskipti dregist saman. Í apríl voru viðskipti með fasteignir á höfuðborgarsvæðinu eilítið fleiri en næstu mánuði þar á undan. Sé litið á fjölda viðskipta fyrstu 4 mánuði ársins voru þau 5% færri en á sama tíma 2017.

Svipaður fjöldi viðskipta og var 2015

Sé litið á fjölda viðskipta í lengra samhengi má sjá að þeim fækkaði á milli ára í fyrria 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.

Eins og alltaf er varasamt að horfa mjög mikið á niðurstöðu einstakra mánaða við mat á verðþróun á fasteignamarkaði. Þróunin allt frá miðju síðasta ári sýnir að kaflaskil hafi orðið á fasteignamarkaðnum á höfuðborgarsvæðinu. Litlar vísbendingar eru um að breytingar verði í bráð og því kann að vera að aukin viðskipti með nýjar íbúðir láti bíða eftir sér.

Meðalfjöldi fasteignaviðskipta á höfuðborgarsvæðinu á mánuði



Innihald og form skjals þessa er unnið af starfsmönnum Hagfræðideildar Landsbankans hf. (hagfraedeild@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.