



Veruleg aukning viðskipta á fasteignamarkaði í maí

Sérbylið tekur kipp

Samkvæmt tölum Þjóðskrár hækkaði fasteignaverð á höfuðborgarsvæðinu um 1,1% milli apríl og maí. Verð á fjölbýli hækkaði óverulega en verð á sérbyli hækkaði um 2,8%.

Verð á fjölbýli hefur hækkað um 2,9% á síðustu 12 mánuðum og verð á sérbyli um 9,2%. Samanveginn hækkun húsnæðisverðs nemur 4,6% og hefur árshækkunin ekki verið minni síðan um mitt ár 2013. Fasteignaverð á höfuðborgarsvæðinu hafði nú í maí hækkað um 2,7% á síðustu sex mánuðum, en hækkaði um 1,8% næstu sex mánuði þar á undan.

Þróunin nú svipuð og árið 2013

Fasteignaverð á höfuðborgarsvæðinu hækkaði um 2,5% fyrstu 5 mánuði ársins. Það þarf að fara aftur til 2013 til þess að finna álíka litlar breytingar. Á árinu 2017 var samsvarandi hækkun 11,4% sem er tæplega fimm sinnum meira en á þessu ári. Árið 2017 var mjög afbrigðilegt og sveiflan niður á við því mjög mikil.

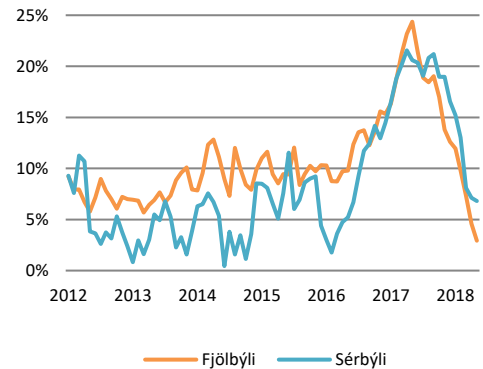
Eðlilegri markaðsaðstæður

Auglýstum eignum til sölu hefur fjölgað mikið frá því á sama tíma á síðasta ári. Síðustu mánuði hefur fjöldi eigna til sölu verið nokkuð stöðugur, eða á bilinu 1.500 til 1.600 eignir. Meðalsölutími húsnæðis hefur lengst og var um 2,6 mánuðir í mars sem er tæpum 1,5 mánuði lengri tími en fyrir ári þegar atgangurinn var sem mestur á fasteignamarkaði.

Raunverðshækkunin svipuð hækkun nafnverðs

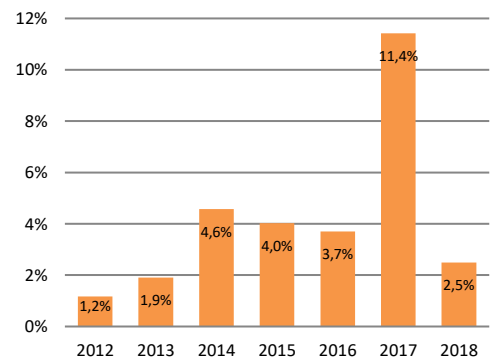
Veruleg hækkun fasteignaverðs á síðustu misserum hefur orðið samhliða lágrri verðbólgu og reyndar hefur verðbólga án húsnæðis verið neikvæð í langan tíma, allt þar til í maímánuði síðastliðnum. Raunhækkun húsnæðisverðs mæld á föstu verðlagi án húsnæðis hefur því verið mikil, en verulega hefur þó hægt á árshækkuninni síðustu mánuði. Þannig

12 mánaða hækkun húsnæðisverðs



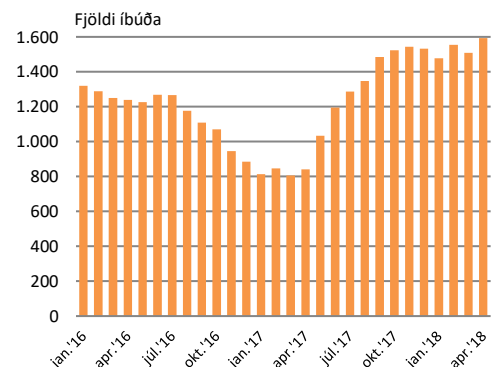
Heimild: Þjóðskrár Íslands, Hagfræðideild

Verðbreyting fyrstu 5 mánuði ársins



Heimild: Þjóðskrár Íslands, Hagfræðideild

Fjöldi íbúða til sölu á höfuðborgarsvæðinu



Heimild: Seðlabanki Íslands



var raunverð fasteigna nú í maí um 4,7% hærra en það var í maí 2017.

Viðskipti tóku kipp í maí

Viðskipti með fasteignir á höfuðborgarsvæðinu tóku töluverðan kipp upp á við í maí og hafa ekki verið meiri frá því í mars í fyrra. Sé litið á fjölda viðskipta fyrstu 5 mánuði ársins voru þau orðin eilítið meiri en á sama tíma í fyrra.

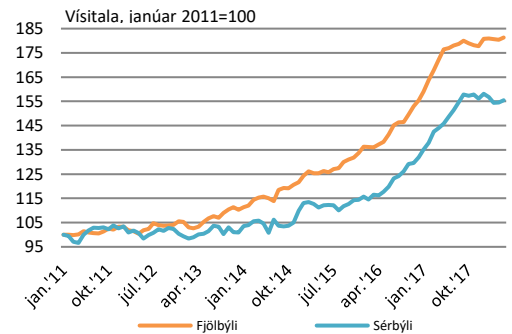
Svipaður fjöldi viðskipta og var 2015

Sé litið á fjölda viðskipta í lengra samhengi má sjá að þeim fækkaði á milli ára í fyrra í fyrsta skipti í langan tíma. Viðskiptin á árinu 2017 voru álíka mikil og á árinu 2015. Fækkunin hélt áfram fyrstu fjóra mánuði ársins 2018 en maímánuður breytti þeirri mynd mikið eins og áður segir. Mánaðarlegur meðalfjöldi viðskipta fyrstu fimm mánuðina í ár er því orðinn meiri nú en var á árinu 2017.

Lognið heldur áfram

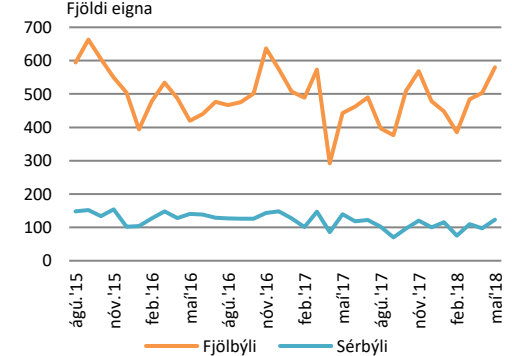
Eins og alltaf er varasamt að horfa mjög mikið á niðurstöðu einstakra mánaða við mat á verðþróun á fasteignamarkaði. Þróunin allt frá miðju síðasta ári sýnir að kaflaskil hafi orðið á fasteignamarkaðnum á höfuðborgarsvæðinu. Verð á fjölbýli er enn stöðugt, en verð á sérbylí tók nokkuð stökk upp á við nú eftir tiltölulega rólega tíma. Að öllu jöfnu ætti sumarið að verða tiltölulega rólegt, en fasteignamarkaðurinn hefur sýnt að hann er þó ekki á vísan að róa með það og því gæti allt eins orðið fjör á markaðnum.

Þróun raunverðs fasteigna á höfuðborgarsvæðinu



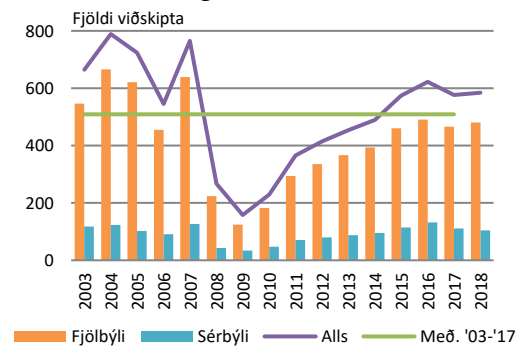
Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagstofa Íslands, Hagfræðideild

Fjöldi viðskipta með íbúðarhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu



Heimild: Þjóðskrá Íslands

Meðalfjöldi fasteignaviðskipta á höfuðborgarsvæðinu á mánuði



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild

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.