



Fasteignaverð – er markaðurinn að hitna aftur?

Töluverð hækkan á verði í júní

Samkvæmt tölum Þjóðskrár hækkaði fasteignaverð á höfuðborgarsvæðinu um 0,8% milli maí og júní. Verð á fjölbýli hækkaði um 0,6% og verð á sérbýli um 1,7%.

Verð á fjölbýli hefur hækkað um 3,7% á síðustu 12 mánuðum og verð á sérbýli um 9,3%. Árshækkun húsnæðisverðs nemur 5,2% og hækkar nú í fyrsta skipti frá því í september 2017. Árshækkunin var 4,6% í maí.

Fasteignaverð á höfuðborgarsvæðinu hafði nú í júní hækkað um 3,4% á síðustu sex mánuðum, en hækkaði um 1,8% næstu sex mánuði þar á undan.

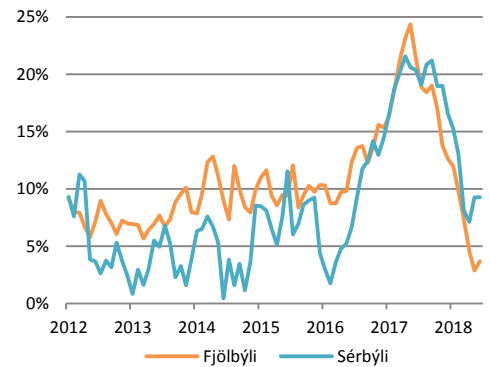
Markaður á leið upp – en úr lágri stöðu

Nú er liðið ár síðan verðhækkanir á fasteignamarkaðinum á höfuðborgarsvæðinu stöðvuðust mjög snögglega. Samanburður á milli ára er því farinn að miðast við mun rólegra ástand sem ríkti á seinni hluta ársins 2017. Eins og áður segir eru 12 mánaða tölurnar farnar að mjakast upp aftur, en það eru hreyfingar frá mun lægri stöðu en hefur verið síðustu ár. Það á sérstaklega við um fjölbýlið, en árshækkun fjölbýlis í maí var sú lægsta frá því í febrúar 2011.

Raunverð tiltölulega stöðugt

Veruleg hækkan fasteignaverðs á síðustu misserum hefur orðið samhliða lágri 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 var raunverð fasteigna nú í júní um 2,6% hærra en það var í júní 2017. Þar sem verðbólga er enn tiltölulega lág helst raunverð fasteigna stöðugt þrátt fyrir hóflegar hækkanir.

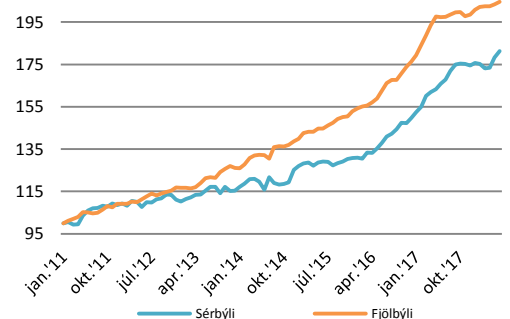
12 mánaða hækkan húsnæðisverðs



Heimild: Þjóðskrár Íslands, Hagfræðideild

Þróun nafnverðs á höfuðb.svæðinu

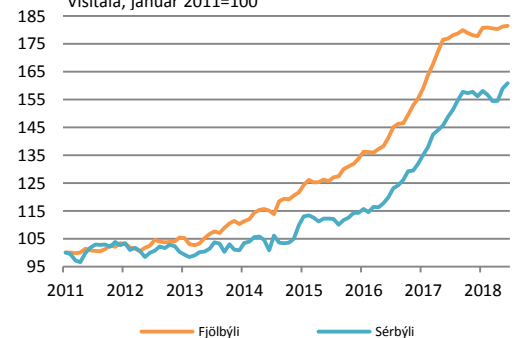
Vísitala, janúar 2011 = 100



Heimild: Þjóðskrár Íslands, Hagfræðideild

Þróun raunverðs fasteigna á höfuðborgarsvæðinu

Vísitala, janúar 2011=100



Heimild: Þjóðskrár Íslands, Hagstofa Íslands, Hagfræðideild



Nýtt og eldra húsnæði

Væntingar hafa lengi staðið til þess að framboð á nýjum íbúðum myndi aukast. Þetta myndi líklega þrýsta vísitölu íbúðaverðs upp á við þar sem fermetraverð á nýjum íbúðum er jafnan hærra en á eldri íbúðum. Vaxandi hluti nýrra íbúða af viðskiptum ætti að öllu jöfnu að draga verð upp á við.

Sé litið á fyrri hluta ársins 2017 og 2018 í verðsjá fasteigna Þjóðskrár¹ má sjá að nýjar² íbúðir voru um 10% af viðskiptum á árinu 2017 og um 23% í ár. Hlutfall nýrra íbúða hefur því aukist töluvert með tilheyrandi áhrifum á heildarmyndina. Nýjar íbúðir voru reyndar 15,4% dýrari pr. m² en eldri íbúðir á árinu 2017 og 16,2% dýrari í ár.

Nýjar íbúðir hækkuðu um 5,2% milli þessara tímabila þannig að nokkur munur er á verðþróun nýrra og eldri íbúða. Sé litið á verðþróunina frá áramótum hafa nýrri íbúðir hækkað verulega meira en þær eldri.

Nýjar íbúðir mun minni en í fyrra

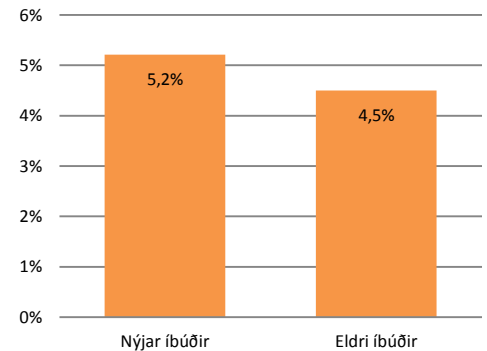
Á fyrstu sex mánuðum þessa árs var meðalstærð nýrra seldra íbúða 102 m² en stærð eldri íbúða 99 m². Þessi munur (3,4%) var mun meiri á sama tíma í fyrra þegar nýjar seldar íbúðir voru að meðaltal 121 m² og eldri íbúðir 98 m² (23,2%). Þessar tölur benda til þess að það gangi betur nú að svara eftirspurn eftir minni íbúðum en verið hefur á síðustu árum.

Ef þróunin í byggingastarfseminni er sú að tiltölulega fleiri minni íbúðir komi á markað mun það að öðru jöfnu þrýsta verði upp á við. Fermetraverð er jafnan hærra á minni íbúðum en þeim stærri.

Hvað er framundan?

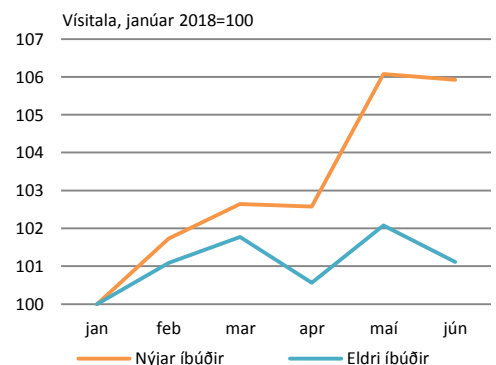
Það er ætíð varasamt að einblína á niðurstöðu einstakra mánaða við mat á verðþróun á fasteignamarkaði. Þróunin allt frá miðju síðasta ári sýndi að kaflaskil urðu á fasteignamarkaðnum á höfuðborgarsvæðinu. Síðustu tölur gætu verið vísbendingar um að staðan sé að breytast. Ársbreyting fasteignaverðs er nú tekin að hækka eftir samfellda lækkun í langan tíma. Þá virðist sem

Hækkun verðs á fjölbýli milli fyrstu sex mánaða 2017 og 2018



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild

Verðþróun nýrra og eldri íbúða frá áramótum



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild

¹ Tölur fyrir júní 2018 eru ekki endanlegar

² 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.



framboð sé að aukast á minni íbúðum sem að öðru jöfnu ætti að þrýsta verði upp á við. Reyndar styður mismunandi verðþróun nýrra og eldri íbúða frá áramótum þá kenningu. Niðurstaðan gæti því verið sú að vænta megi nýrra verðhækkana, en örugglega í mun hægari takti en á undanförunum árum.

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.