



Fasteignaverð hefur fylgt kaupmætti launa nokkuð vel síðasta ár

Lækkun á verði í júlí

Samkvæmt tölum Þjóðskrár lækkaði fasteignaverð á höfuðborgarsvæðinu um 0,1% milli júlí og ágúst. Verð á fjölbýli stóð í stað og verð á sérbýli lækkaði um 0,3%.

Verð á fjölbýli hefur hækkað um 3,2% á síðustu 12 mánuðum og verð á sérbýli um 6,0%. Árshækkun húsnæðisverðs nemur 4,1% sem er lægri hækkunartaktur en var í júní og júlí þegar hann var 5,2%.

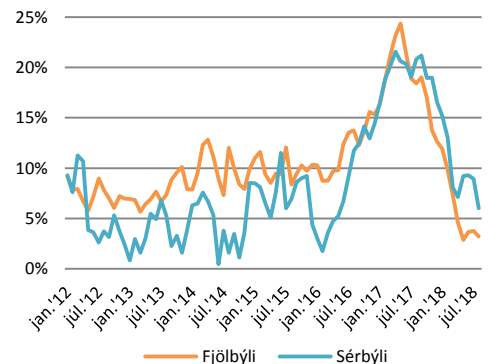
Raunverð tiltölulega stöðugt

Veruleg hækkun fasteignaverðs á síðustu misserum hefur orðið samhliða lágri verðbólgu og reyndar var verðbólga án húsnæðis lengi neikvæð, eða 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 ágúst um 2,8% hærra en það var í ágúst 2017. Þar sem verðbólga er enn tiltölulega lág helst raunverð fasteigna stöðugt þrátt fyrir hóflegar hækkanir.

Fasteignaverð þróast nú svipað og kaupmáttur launa

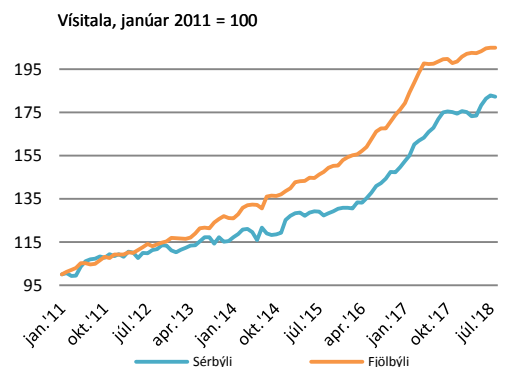
Árin 2016 og 2017 einkenndust að því að verð á fjölbýli hækkaði verulega meira en kaupmáttur launa. Sú þróun stöðvaðist um mitt síðasta ár þegar verulega dró úr verðhækkunum fjölbýlis. Einnig dró nokkuð úr hækkunum á kaupmætti launa á seinni hluta ársins 2017 þannig að þessar stærðir hafa haldist nokkuð vel í hendur allt frá því á miðju ári 2017. Verð á fjölbýli og kaupmáttur launa hafa því þróast með mjög svipuðum hætti síðan um mitt síðasta ár. Í júlí síðastliðnum hafði raunverð fjölbýlis hækkað um 3,7% á meðan kaupmáttur launa hafði hækkað um 3,5%.

12 mánaða hækkun húsnæðisverðs



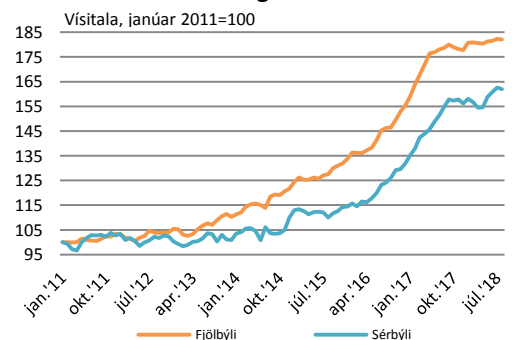
Heimild: Þjóðskrár Íslands, Hagfræðideild

Þróun nafnverðs á höfuðb.svæðinu



Heimild: Þjóðskrár Íslands, Hagfræðideild

Þróun raunverðs fasteigna á höfuðborgarsvæðinu



Heimild: Þjóðskrár Íslands, Hagstofa Íslands, Hagfræðideild



Ekki eins hagstætt að byggja og verið hefur

Allt frá árinu 2016 fram á mitt ár 2017 dró í sundur með hækkun fasteignaverðs og hækkun byggingarkostnaðar. Samkvæmt þessum einfalda samanburði varð sífellt hagstæðara að byggja húsnæði til þess að selja. Þetta tók að breytast um mitt síðasta ár þegar verulega hægði á raunverðshækkun fjölbýlis samtímis því að byggingarkostnaður, mældur með vísitölu byggingarkostnaðar, tók að hækka. Samhengi þessara tveggja ferla hefur snúist við og undanfarna fimm mánuði hefur byggingarkostnaður hækkað meira en söluverð íbúða. Byggingarfyrirtæki geta því ekki lengur gengið að því gefnu að söluverð muni hækka meira en byggingarkostnaður.

Ferðapjónustan og fasteignaverð

Skyndileg áföll í ferðapjónustu gætu haft veruleg áhrif á fasteignamarkað hér á landi. Veruleg fækkun ferðamanna myndi líklega hafa töluverð áhrif á Airbnb-markaðinn. Skyndileg fækkun ferðamanna gæti hugsanlega orðið til þess að einstaklingar myndu draga úr eða hætta þeirri starfsemi og annað hvort selja húsnæðið eða koma því í langtímaleigu. Ef slíkt gerist samhliða auknu framboði á nýbyggðum íbúðum gæti framboð íbúða aukist verulega sem aftur gæti haft áhrif til lækkunar á verði.

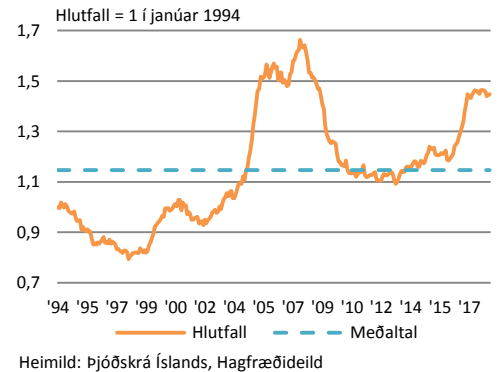
Hér þarf þó að hafa í huga að fasteignaverð er tiltölulega tregbreytanlegt niður á við. Þannig lækkaði nafnverð fasteigna einungis um 15% frá hæsta punkti í janúar 2008 fram að lægsta punkti í desember 2009, eða á u.þ.b. 2ja ára tímabili þar sem íslenska hagkerfið varð fyrir verulegu áfalli. Raunverðslækkunin á sama tíma varð hins vegar mun meiri, eða 36%, þannig að verðbólgan sá um nauðsynlega aðlögun eins og oft hefur gerst í íslensku efnahagslífi.

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.

Hlutfall raunverðs íbúða og kaupmáttar launa



Byggingarkostnaður og söluverð fjölbýlis, 12 mánaða hækkunir

