



Fasteignaverð tók sjaldgæfan kipp í september

Töluverð hækkan á verði í september

Samkvæmt tölum Þjóðskrár hækkaði fasteignaverð á höfuðborgarsvæðinu um 0,6% milli ágúst og september. Verð á fjölbýli hækkaði um 0,7% og verð á sérbýli hækkaði um 0,2%. Þetta er mesta hækkan á fjölbýli frá því í febrúar á þessu ári.

Verð á fjölbýli hefur hækkað um 3,4% á síðustu 12 mánuðum og verð á sérbýli um 4,4%. Árshækkun húsnæðisverðs nemur 3,9% sem er lægsti hækkanartaktur frá því vorið 2011.

Raunverð enn tiltölulega stöðugt

Veruleg hækkan 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 september um 2,1% hærra en það var í september 2017. Þar sem verðbólga er enn tiltölulega lág helst raunverð fasteigna stöðugt, þrátt fyrir hóflegar hækkanir.

Hækkun raunverðs síðustu 12 mánuði er mun minni en árin þar á undan. Samsvarandi tölur voru 23,5% fyrir 2017 og 12,6% fyrir 2016.

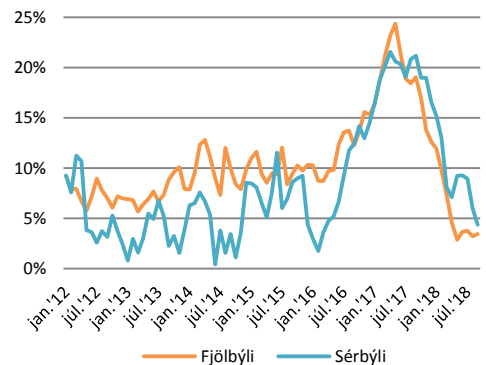
Viðskipti fleiri en í fyrra

Fjöldi viðskipta með húsnæði á höfuðborgarsvæðinu hefur verið nokkuð stöðugur í sumar og mun meiri en á síðasta ári. Meðalfjöldi viðskipta síðustu 4 mánuði fram til september var um 660 viðskipti til samanburðar við u.þ.b. 530 viðskipti á sama tíma á síðasta ári og um 590 á árinu 2016. Sumarið hefur því verið vel nýtt til fasteignaviðskipta.

Aukið hlutfall nýrra íbúða

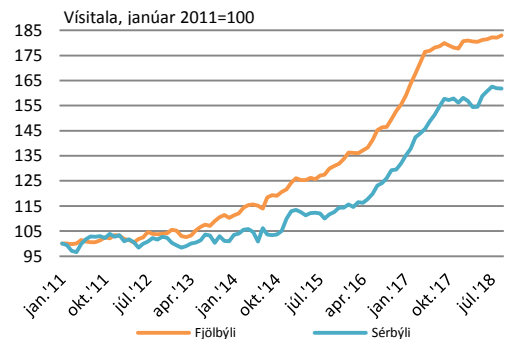
Sífelld er rætt um mikla þörf fyrir íbúðarhúsnæði. Framboð nýrra íbúða hefur aukist mikið upp á

12 mánaða hækkan húsnæðisverðs



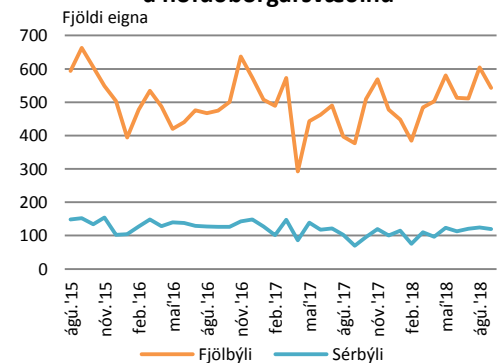
Heimild: Þjóðskrár Íslands, Hagfræðideild

Þróun raunverðs fasteigna á höfuðborgarsvæðinu



Heimild: Þjóðskrár Íslands, Hagstofa Íslands, Hagfræðideild

Fjöldi viðskipta með íbúðarhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu

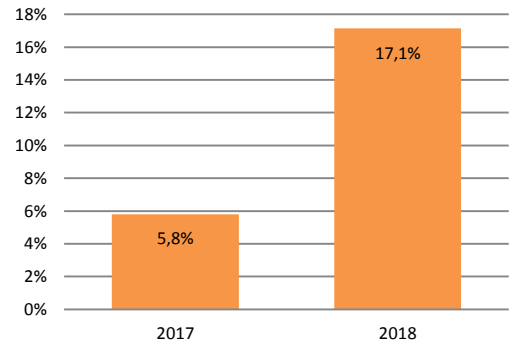


Heimild: Þjóðskrár Íslands



síðkastið. Sé litið á skiptingu viðskipta milli nýrra og eldri íbúða samkvæmt gögnum Þjóðskrár má sjá að hlutfall nýrra íbúða af viðskiptum var mun hærra á fyrstu 8 mánuðum ársins en á síðasta ári. Á þessu ári hafa um 17% viðskipta með fjölbýli á höfuðborgarsvæðinu verið með nýja íbúðir. Segja má að þessi aukna hlutdeild nýrra íbúða haldi fasteignaverðinu uppi þar sem fermetraverð á þeim nýju var 16% hærra en á þeim eldri á þessu tímabili. Aukið hlutfall nýrra íbúða af viðskiptum felur að jafnaði í sér að meðalfermetraverð verður hærra en ella.

Nýjar íbúðir sem hlutfall af viðskiptum



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild

Viðskipti álíka mikil og var 2016

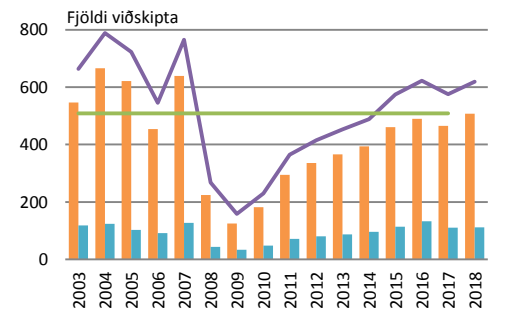
Viðskiptum með fasteignir fækkaði á milli árána 2016 og 2017. Eftir fyrstu 9 mánuðina í ár eru meðalviðskipti á mánuði orðin álíka mikil og á árinu 2016. Munurinn felst fyrst og fremst í meiri viðskiptum með fjölbýli og þar á aukið framboð nýrra íbúða stóran þátt.

Markaður tiltölulega rólegur

Í sögulegu samhengi hefur fasteignamarkaðurinn verið mjög rólegur allt síðasta ár. Sé litið til tímabilsins frá aldamótum hefur meðalhækkun fasteignaverðs á ári verið í kringum 9% og meðalhækkun raunverðs um 5%. Hækkun nafnverðs um 3,4% á einu ári og 2,1% hækkun raunverðs eru langt fyrir neðan áður nefnt langtímameðaltal.

Miklar breytingar eru ekki fyrir sjáanlegar í þessum efnunum. Aukið framboð og sala nýrra íbúða mun væntanlega halda íbúðaverði uppi og reikna má með að óvissa í tengslum við kjarasamninga á næstu mánuðum muni halda markaðnum á rólegri endanum.

Meðalfjöldi fasteignaviðskipta á höfuðborgarsvæðinu á mánuði



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild

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