



Undirstöður á fasteignamarkaði traustari en oft áður

Óvenju stöðugt fasteignaverð

Samkvæmt tölum Þjóðskrár fyrir september hækkaði fasteignaverð um 3,9% síðustu 12 mánuði. Þar af hækkaði verð á fjölbýli um 3,4% og verð á sérbýli um 4,4%. Þessi 3,9% árshækkun húsnæðisverðs er lægsti hækkunartaktur frá því vorið 2011.

Grundvallarbreyting hefur orðið á þróun íbúðaverðs allt frá því að verðhækkningar nánast stöðvuðust á miðju ári 2017. Framboð nýrra íbúða hefur aukist mikið á þessum tíma, og viðskiptum hefur fjölgað að sama skapi.

Viðskipti fleiri en í fyrra

Fjöldi viðskipta með húsnæði á höfuðborgarsvæðinu var nokkuð stöðugur í sumar og mun meiri en á síðasta ári. Meðalfjöldi viðskipta síðustu 9 mánuði fram til september var um 620 viðskipti til samanburðar við u.þ.b. 560 viðskipti á sama tíma á síðasta ári og um 590 á árinu 2016. Viðskiptum hefur því fjölgað í takt við aukið framboð og betra jafnvægi virðist ríkja á markaðnum en oft áður.

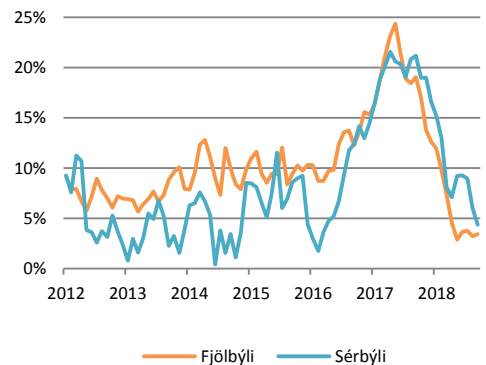
Reiknum ekki með miklum breytingum

Í nýútkominni [þjóðhagsspá](#) Hagfræðideildar kemur fram að við reiknum með 4,3% hækkun fasteignaverðs á höfuðborgarsvæðinu milli 2017 og 2018. Það er veruleg breyting frá u.þ.b. 19% hækkun árið áður. Við reiknum svo með 4% hækkun á árinu 2019, 6% árið 2020 og 8% árið 2021. Meðalhækkun nafnverðs fasteigna á tímabilinu 2001-2017 var 8,8% þannig að segja má að skoðun okkar sé að hækkun fasteignaverðs nálgist sögulegt meðaltal á spátímabilinu.

Aukið hlutfall nýrra íbúða

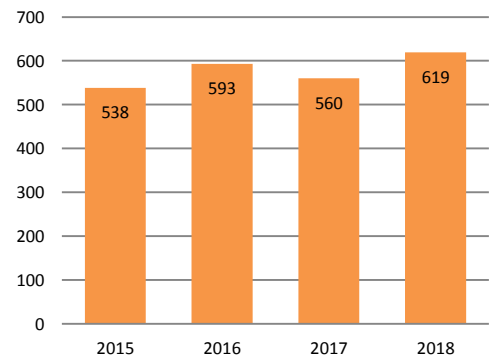
Á fyrstu 9 mánuðum þessa árs hafa um 17% viðskipta með fjölbýli á höfuðborgarsvæðinu verið með nýja íbúðir. Segja má að þessi aukna hlutdeild nýrra íbúða haldi fasteignaverðinu uppi þar sem

12 mánaða hækkun húsnæðisverðs



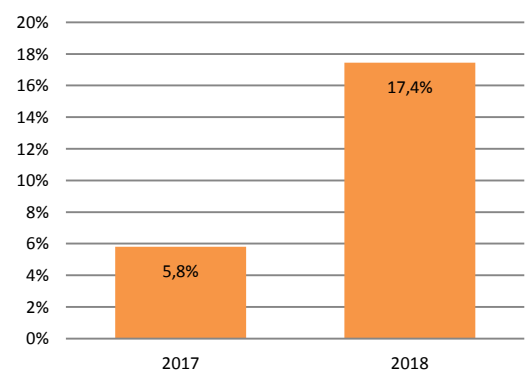
Heimild: Þjóðskrár Íslands, Hagfræðideild

Meðalfjöldi viðskipta með íbúðarhúsnæði fyrstu 9 mánuði ársins



Heimild: Þjóðskrár Íslands

Nýjar íbúðir hlutfall af viðskiptum



Heimild: Þjóðskrár Íslands, Hagfræðideild



fermetraverð á þeim nýju var rúmlega 16% hærra en á þeim eldri á þessu tímabili.

Grunnur fasteignamarkaðarins sterkari en áður

Raunverð íbúðarhúsnæðis er nú hærra en nokkru sinni fyrr, og var t.d. 2,1% hærra nú í september en það var í sama mánuði í fyrra.

Allt fram á mitt ár 2017 hækkaði húsnæðisverð verulega meira en laun, tekjur og byggingarkostnaður, en meira jafnvægi hefur nú verið á milli þessara stærða í rúmt ár. Þá þróun má að einhverju leyti tengja við aukið framboð íbúða, minni uppkaup leigufélaga á íbúðum og lægra hlutfalls íbúða sem eru í útleigu til ferðamanna. Allt veldur þetta því að þrýstingur á verð upp á við er mun minni en var á árunum 2016-2017.

Stórbætt staða heimilanna

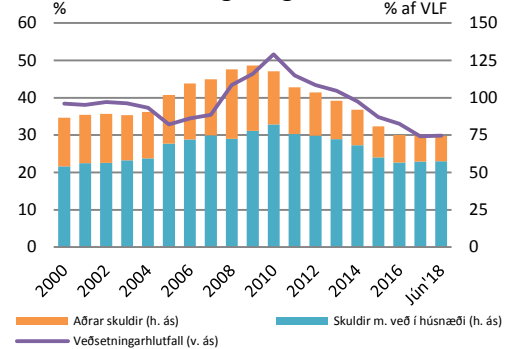
Hrein eign heimila í íbúðarhúsnæði hefur aukist mikið á síðustu árum. Skuldir heimilanna lækkuðu fram til ársins 2017. Þær hafa aukist nokkuð síðan en aukningin hefur samt verið hófleg miðað við aðrar hagstærðir. Skuldir heimilanna vegna húsnæðis hafa aukist síðustu ársfjórðunga en aðrar skuldir þeirra hafa dregist saman.

Skuldir heimila vegna húsnæðis jukust um 5,8% að raunvirði frá ágúst 2017 fram til sama tíma 2018 og hafa þær aukist um u.þ.b. 200 ma.kr. að raunvirði á u.þ.b. þremur síðustu árum. Eins og áður segir hafa aðrar skuldið heimilanna dregist saman og því hefur skuldaaukning heimilanna þróast með álíka hætti og ráðstöfunartekjur og verg landsframleiðslu á allra síðustu árum.

Fleiri skulda minna

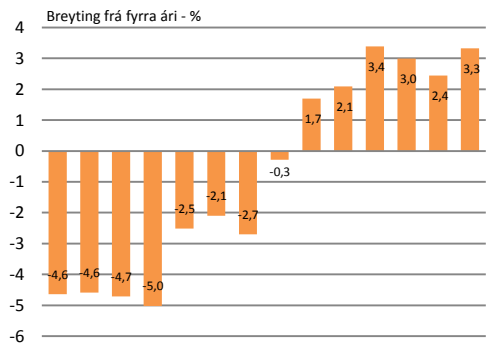
Sé litið á þróun skulda heimilanna eftir skuldsetningarhlutfalli má sjá að staða margra hefur batnað. Þannig voru um 14% einstaklinga með íbúðaskuldir með skuldsetningarhlutfall undir 50% (heildarskuldir/heildareignir) á árinu 2011. Á árinu 2017 var þetta hlutfall komið upp í 30% og á því ári voru 55% með skuldsetningu undir 70%, en þeir voru 25% á árinu 2011. Hér leggst margt á eitt, s.s. hækkun fasteignaverðs ásamt eftirgjöfum og uppgreiðslum skulda.

Skuldir heimila sem hlutfall af virði fasteigna og VLF



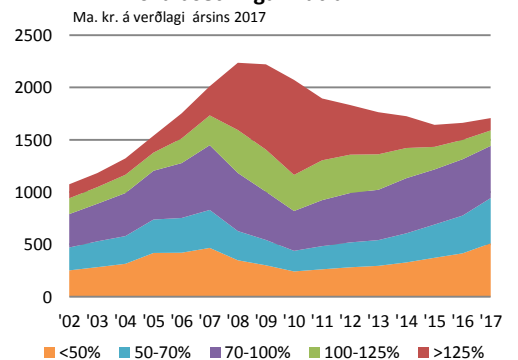
Heimild: Seðlabanki Íslands

Raunvöxtur skulda heimila



Heimild: Hagstofa Íslands, Seðlabanki Íslands

Heildarskuldir einstaklinga eftir skuldsetningarhlutfalli



Heimild: Hagstofa Íslands, Seðlabanki Íslands



Staðan góð en varasöm

Í síðasta riti Seðlabankans um fjármálastöðugleika er bent á hættuna sem kann að skapast þegar saman fara hátt fasteignaverð, mikil velta á fasteignamarkaði og auknar íbúðaskuldir. Þar bendir Seðlabankinn á að kerfisáhætta tengd íbúðamarkaði kunni að byggjast upp. Sporin hræða í því sambandi, en þrátt fyrir að mikið sé um endurfjármögnun á íbúðalánnum um þessar mundir sjást þess ekki merki enn að heimilin séu farin að nota aukið veðrymi í fasteignum til aukinnar neyslu.

Töluverðir óvissutímar eru framundan í íslensku efnahagslífi. Það er því eftir sem áður ráðlegt fyrir lánastofnanir og fasteignakaupendur að vera vel á verði gagnvart breytingum í umhverfi fasteignakaupa.

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.