



Fasteignaverð á svipuðu róli í október

Aftur hækkun á verði í september

Samkvæmt tölum Þjóðskrár hækkaði fasteignaverð á höfuðborgarsvæðinu um 0,4% milli september og október. Verð á fjölbýli hækkaði um 0,4% og verð á sérbýli lækkaði um 0,6%.

Verð á fjölbýli hefur hækkað um 4,1% á síðustu 12 mánuðum og verð á sérbýli um 3,5%. Árshækkun húsnæðisverðs nemur 4,1%.

Raunverð enn 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 október um 1,7% hærra en í október 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 21,7% fyrir 2017 og 14,7% fyrir 2016.

Viðskipti fleiri en í fyrra

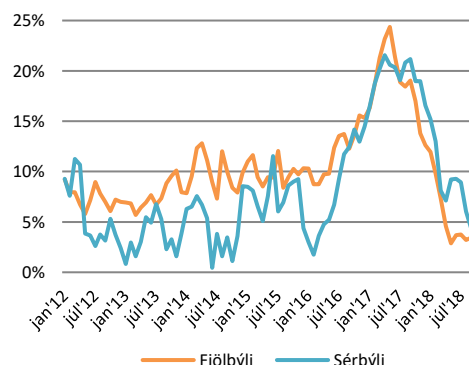
Fjöldi viðskipta með húsnæði á höfuðborgarsvæðinu var nokkuð minni í október en verið hefur allt frá því í apríl á þessu ári. Meðalfjöldi viðskipta síðustu 4 mánuði fram til október var um 650 viðskipti til samanburðar við u.þ.b. 540 viðskipti á sama tíma á síðasta ári og um 610 á árinu 2016. Markaðurinn er því þokkalega líflegur miðað við síðustu ár.

Aukið hlutfall nýrra íbúða

Sala á nýjum íbúðum¹ hefur aukist mikið að undanfögnu. Samkvæmt gögnum Þjóðskrár má sjá að hlutfall nýrra íbúða af viðskiptum var mun hærra

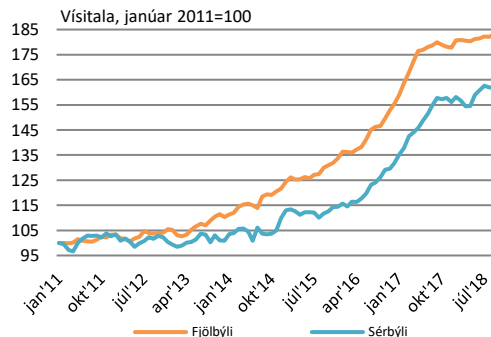
¹ Hér eru þær íbúðir taldar nýjar sem fullbyggðar eru á söluári og á árinu á undan.

12 mánaða hækkun húsnæðisverðs



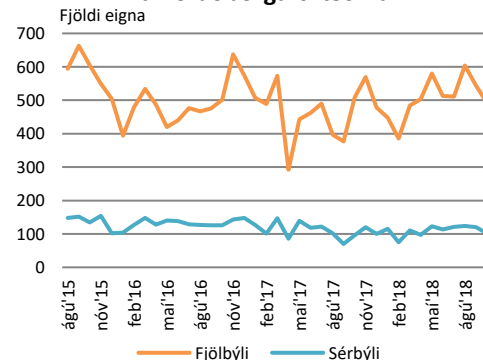
Heimild: Þjóðskrár Íslands, Hagfræðideild

Þróun raunverðs fasteigna á höfuðborgarsvæðinu



Heimild: Þjóðskrár Íslands, Hagstofa Íslands, Hagfræðideild

Fjöldi viðskipta með íbúðarhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu



Heimild: Þjóðskrár Íslands



á fyrstu 10 mánuðum ársins en á síðasta ári. Á þessu ári hafa tæplega 19% viðskipta með fjölbýli á höfuðborgarsvæðinu verið með nýjar íbúðir samanborið við rúm 5% í fyrra. Segja má að þessi aukna hlutdeild nýrra íbúða haldi fasteignaverðinu uppi þar sem fermetraverð á þeim nýju var um 17% 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.

Þá hefur verið nýrra íbúða hækkað talsvert meira en þeirra eldri á fyrstu 10 mánuðum þessa árs miðað við sama tíma í fyrra. Nýjar íbúðir hafa hækkað um 5,7% á þessu tímabili en þær eldri um 4%. Þetta felur líka í sér að munur á fermetraverði nýrra og eldri íbúða hefur aukist. Á fyrstu 10 mánuðum ársins 2017 voru nýjar íbúðir 15% dýrari en þær eldri, samanborið við að þær hafa verið 17% dýrari á þessu ári.

Samkvæmt gögnum Þjóðskrár hefur verið nýrra íbúða hækkað meira en þeirra eldri allt frá því í júlí í sumar og verulega meira í sumum mánaðanna.

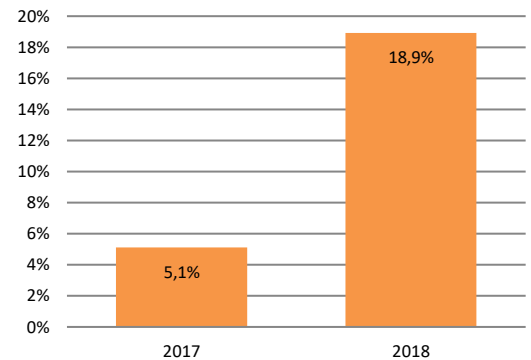
Nýjar íbúðir minni en áður – en samt stórar

Mikil umræða hefur verið um skort á minni íbúðum á markaði. Fyrstu 10 mánuði ársins 2017 voru seldar nýjar íbúðir að jafnaði um 117 m² samkvæmt tölum Þjóðskrár. Meðalstærð seldra nýrra íbúða er mun minni í ár, eða um 102 m². Á þessum tíma í fyrra voru nýjar íbúðir að jafnaði um 19% stærri en seldar eldri íbúðir. Í ár hafa nýjar íbúðir verið 3,4% stærri en þær eldri. Það er hins vegar ólíklegt að meðalstærð nýrra íbúða upp á rúmlega 100 m² sé nógu stórt skref til þess að svara kröfum markaðarins.

Verulega minni hækkun en í fyrra

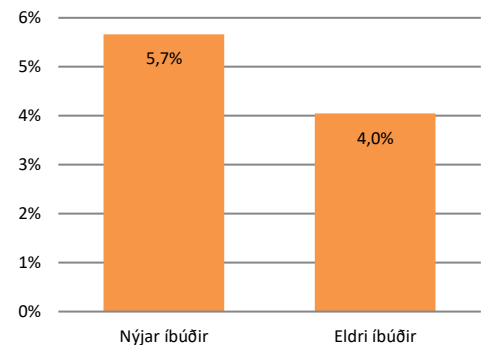
Fasteignaverð á höfuðborgarsvæðinu hækkaði um 18,9% milli árána 2016 og 2017 og var það langmesta hækkun frá árinu 2005. Nú lítur út fyrir að hækkunin milli árána 2017 og 2018 verði rúmlega 4% sem verður þá minnsta hækkun milli ára allt frá árinu 2010 þegar verðið lækkaði um 3,8% milli ára. Það hefur því orðið grundvallarbreyting á fasteignamarkaðnum á höfuðborgarsvæðinu.

Hlutfall nýrra íbúða af viðskiptum



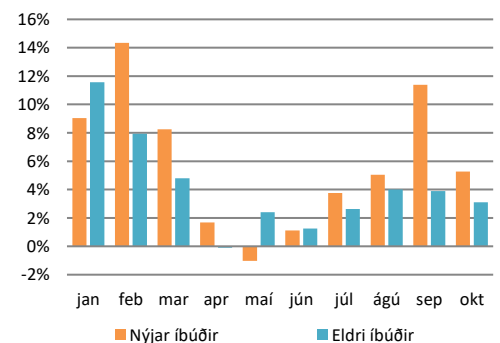
Heimild: Þjóðskrár Íslands, Hagfræðideild

Hækkun verðs á fjölbýli milli fyrstu 10 mánaða 2017 og 2018



Heimild: Þjóðskrár Íslands, Hagfræðideild

Verðbreyting eldri og nýrra íbúða milli ára



Heimild: Þjóðskrár Íslands, Hagfræðideild



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.