



## Fasteignaverð hækkaði hressilega í nóvember

### Veruleg hækkun á verði í nóvember

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

Verð á fjölbýli hefur hækkað um 5,9% á síðustu 12 mánuðum og verð á sérbýli um 5,4%. Árshækkun húsnæðisverðs nemur nú 5,9%.

### Raunverð enn á leið upp á við

Veruleg hækkun fasteignaverðs á síðustu misserum hefur orðið samhliða lágrri verðbólgu og reyndar var verðbólga án húsnæðis lengi neikvæð, eða allt þar til í maí síðastliðnum. Raunverð íbúðarhúsnæðis hefur aldrei verið hærra en einmitt nú í nóvember.

Raunverð fór hæst í október 2007 fyrir hrun en lækkaði svo mikið. Það náði aftur sama stigi í apríl 2017 og síðan hefur það hækkað um 8,7%.

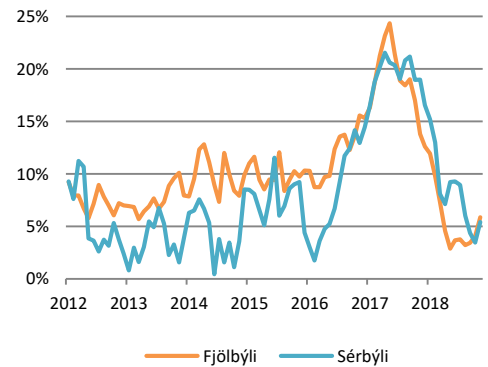
Verulega hefur hægt á árshækkuninni síðustu mánuði. Þannig var raunverð fasteigna nú í nóvember um 3,4% hærra en í nóvember 2017. Þar sem verðbólga er enn tiltölulega lág helst raunverð fasteigna nokkuð stöðugt, þrátt fyrir hóflegar hækkanir sem halda nokkurn veginn í við verðbólgu.

Hækkun raunverðs síðustu 12 mánuði er mun minni en árin tvö þar á undan. Samsvarandi tölur voru 17,9% fyrir 2017 og 15,2% fyrir 2016.

### Viðskipti fleiri en í fyrra

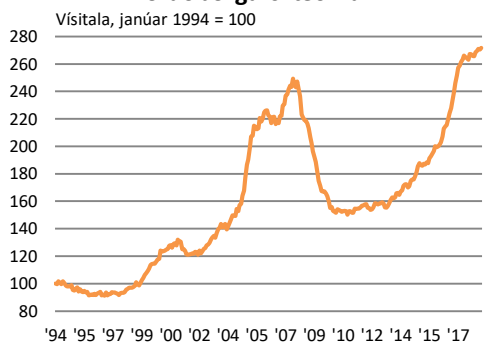
Viðskipti með íbúðarhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu voru töluvert fleiri í nóvember en mánuðina tvo þar á undan. Meðalfjöldi viðskipta síðustu 4 mánuði fram til nóvember var um 670 viðskipti til samanburðar við u.þ.b. 560 viðskipti á sama tíma á síðasta ári og um 650 á árinu 2016. Markaðurinn er því þokkalega líflegur miðað við síðustu ár.

### 12 mánaða hækkun húsnæðisverðs



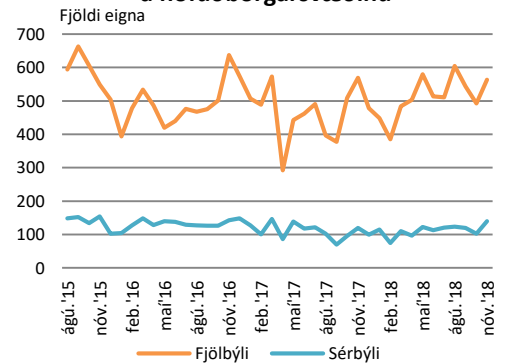
Heimild: Þjóðskrár Íslands, Hagfræðideild

### Raunverð húsnæðis á höfuðborgarsvæðinu



Heimild: Þjóðskrár Íslands, Hagstofa Íslands, Hagfræðideild

### Fjöldi viðskipta með íbúðarhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu



Heimild: Þjóðskrár Íslands



## Aukið hlutfall nýrra íbúða

Sala á nýjum íbúðum<sup>1</sup> hefur aukist mikið að undanfögnu. Samkvæmt gögnum Þjóðskrár var um 22% viðskipta það sem af er árinu með nýja íbúðir. Sambærileg tala fyrir árið 2017 var 4,6%.

Þá hefur verið nýrra íbúða hækkað talsvert meira en þeirra eldri á fyrstu 11 mánuðum<sup>2</sup> þessa árs miðað við sama tíma í fyrra. Nýjar íbúðir hafa hækkað um 5,1% á þessu tímabili en þær eldri um 4%. Þetta felur líka í sér að munur á fermetraaverði nýrra og eldri íbúða hefur aukist. Á fyrstu 11 mánuðum ársins 2017 voru nýjar íbúðir 15,5% dýrari en þær eldri, samanborið við að þær hafa verið 17,8% dýrari á þessu ári.

## Lítil hækkun á þessu ári

Verðþróun nýrra íbúða á þessu ári hefur verið nokkuð sveiflukennd innan ársins. Verðhækkunin frá janúar fram í nóvember er 15,4% samkvæmt verðsjá Þjóðskrár.

## Nýjar íbúðir minni en áður - en samt stórar

Mikil umræða hefur verið um skort á minni íbúðum á markaði. Fyrstu 11 mánuði ársins 2017 voru seldar nýjar íbúðir að jafnaði um 116 m<sup>2</sup> samkvæmt tölum Þjóðskrár. Meðalstærð seldra nýrra íbúða er mun minni í ár, eða um 102 m<sup>2</sup>. Á þessum tíma í fyrra voru nýjar íbúðir að jafnaði 18,5% stærri en seldar eldri íbúðir. Í ár hafa nýjar íbúðir verið 4,1% stærri en þær eldri. Þessi minnkun nýrra íbúða skýrir meiri verðhækkun þeirra að einhverju leyti.

Það er hins vegar ólíklegt að meðalstærð nýrra íbúða upp á rúmlega 100 m<sup>2</sup> sé nógu stórt skref til þess að svara þeim kröfum sem markaðurinn er talinn hafa um litlar íbúðir.

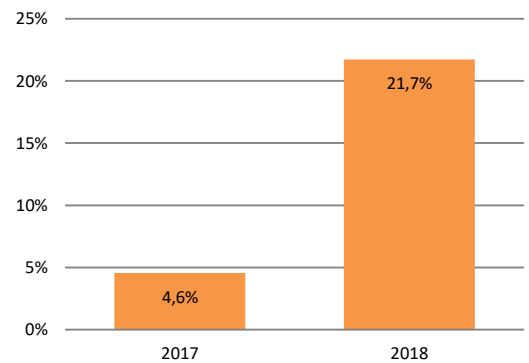
## Mun minni hækkun en í fyrra

Fasteignaverð á höfuðborgarsvæðinu hækkaði um 18,9% milli árána 2016 og 2017 og var það langmesta hækkunin frá árinu 2005. Nú lítur út fyrir að hækkunin milli árána 2017 og 2018 verði í kringum 5% sem verður þá minnsta hækkun milli ára allt frá árinu 2010 þegar verðið lækkaði um 3,8% milli ára. Árshækkunin nú er sú mesta síðan í mars á þessu ári þannig að þróunin er heldur upp á við.

<sup>1</sup> Hér eru þær íbúðir taldar nýjar sem fullbyggðar eru á söluári og á árinu á undan.

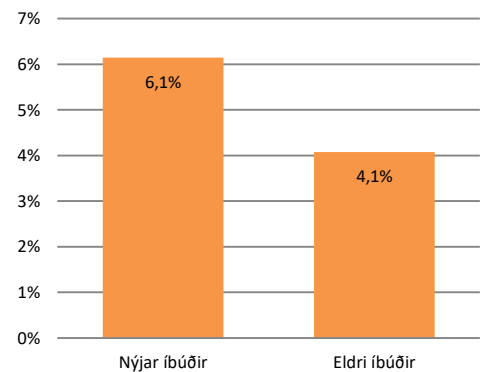
<sup>2</sup> Tölur eru ekki endanlegar fyrir nóvember.

## Nýjar íbúðir - hlutfall af viðskiptum



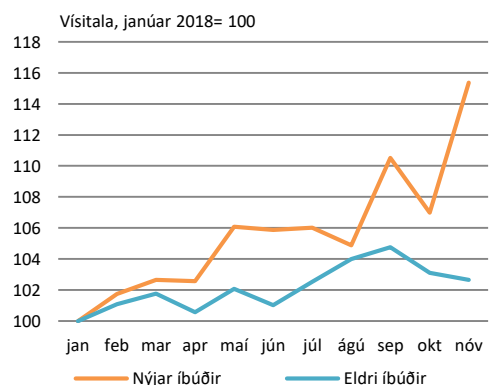
Heimild: Þjóðskrár Íslands, Hagfræðideild

## Hækkun verðs á fjölbýli milli fyrstu 11 mánaða 2017 og 2018



Heimild: Þjóðskrár Íslands, Hagfræðideild

## Verðþróun nýrra og eldri íbúða frá áramótum



Heimild: Þjóðskrár Íslands, Hagfræðideild



Engu að síður hefur þó orðið grundvallarbreyting á fasteignamarkaðnum á höfuðborgarsvæðinu á síðustu misserum.

Innihald og form skjals þessa er unnið af starfsmönnum Hagfræðideildar Landsbankans hf. ([hagfraedideild@landsbankinn.is](mailto: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.