



Minnsta hækkun fasteignaverðs milli ára síðan 2011

Lítill breyting milli nóvember og desember

Samkvæmt tölum Þjóðskrár hækkaði fasteignaverð á höfuðborgarsvæðinu um 0,1% milli nóvember og desember. Verð á fjölbýli hækkaði um 0,1% og verð á sérbýli hækkaði um 0,4%.

Verð á fjölbýli hefur hækkað um 5,5% á síðustu 12 mánuðum og verð á sérbýli um 6,3%. Árshækkun húsnæðisverðs nemur nú 5,9%.

Verulega minni hækkun milli ára en verið hefur

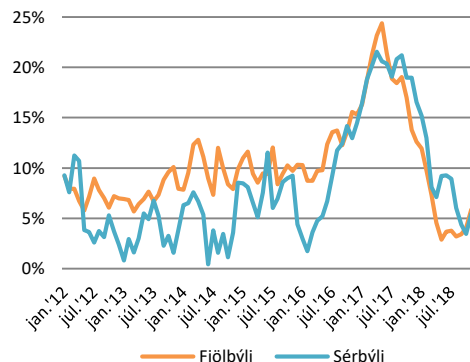
Fasteignaverð á höfuðborgarsvæðinu hækkaði einungis um 6,2% milli 2017 og 2018. Það er minnsta hækkun sem við höfum séð frá árinu 2011 og mikil breyting frá árinu áður þegar fasteignaverð hækkaði um 18,9%. Verð á fjölbýli hækkaði um 5,4% milli 2017 og 2018 og verð á sérbýli hækkaði um 7,9%. Markaðurinn fór rólega af stað á árinu og við höfðum spáð 4,3% hækkun miðað við stöðuna þá. Verðhækkanir urðu meiri seinni hluta ársins og því er spá okkar töluvert undir raunverulegri hækkun.

Raunverð enn á leið upp á við

Þrátt fyrir verulega minni verðhækkanir á árinu en fyrri ár hefur raunverð íbúðarhúsnæðis verið nokkuð stöðugt og raunar skriðið aðeins upp á við. Raunverð íbúðarhúsnæðis hefur aldrei verið hærra en var 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%.

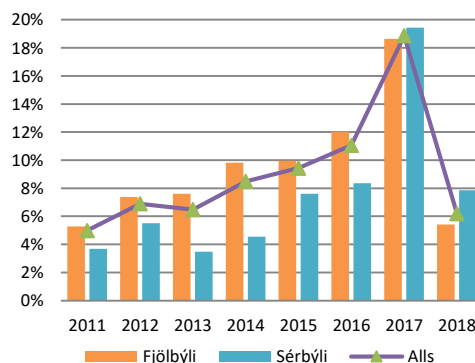
Verulega hefur hægt á árshækkun raunverðs síðustu mánuði. Þannig var raunverð fasteigna nú í desember um 3,1% hærra en í desember 2017. Þar sem verðbólga er enn tiltölulega lág helst raunverð fasteigna nokkuð stöðugt, þrátt fyrir hóflegar hækkanir sem halda nokkurn veginn í við verðbólguna.

12 mánaða hækkun húsnæðisverðs



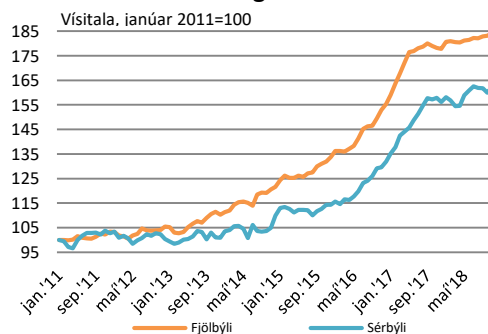
Heimild: Þjóðskrár Íslands, Hagfræðideild

Hækkun fasteignaverðs frá fyrra ári



Heimild: Þjóðskrár Íslands, Hagfræðideild

Þróun raunverðs fasteigna á höfuðborgarsvæðinu



Heimild: Þjóðskrár Íslands, Hagstofa Íslands, Hagfræðideild



Hækkun raunverðs síðustu 12 mánuði er mun minni en árin tvö þar á undan. Samsvarandi tölur voru 15,5% fyrir 2017 og 15,9% fyrir 2016.

Viðskipti mun fleiri í fyrra en 2018

Viðskipti með íbúðarhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu voru tiltölulega fá í desember og t.d. mun færri en í desember árið áður, 413 viðskipti nú á móti 268. Sé litið á árið í heild var um aukningu að ræða frá fyrra ári. Að meðaltali voru 607 viðskipti á mánuði í fyrra, en 576 á árinu 2017. Viðskiptin í fyrra voru aðeins færri en var 2016, en þá var um flest viðskipti að ræða frá árinu 2009.

Eins og áður segir var desember mjög rólegur hvað fasteignaviðskipti varðar og var fjöldi viðskipta einungis um 70% af því sem var í desember 2017. Viðskipti í einum mánuði hafa ekki verið færri síðan í apríl 2017, en þá voru páskaþingarnir í apríl. Svo þarf að fara allt aftur til febrúar 2015 til þess að finna álíka fá viðskipti. Meðalfjöldi viðskipta síðustu 4 mánuði fram til desember var um 590 viðskipti til samanburðar við u.þ.b. 580 viðskipti á sama tíma á síðasta ári og um 680 á árinu 2016. Markaðurinn síðustu mánuði ársins var því þrátt fyrir allt þokkalega líflegur miðað við síðustu ár.

Mun minni hækkun en í fyrra

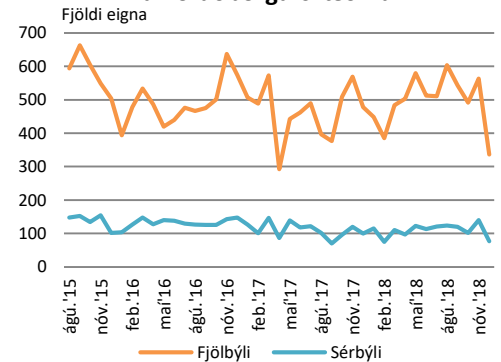
Hækkun fasteignaverðs milli árana 2017 og 2018 um 6,2% er sú minnsta allt frá árinu 2010 þegar verðið lækkaði um 3,8% milli ára. Árshækkunin síðustu tvo mánuði er sú mesta síðan í mars á þessu ári þannig að þróunin er heldur upp á við. Það hefur orðið mikil breyting á fasteignamarkaðnum á höfuðborgarsvæðinu á síðustu misserum, en kannski eru merki um að þróunin sé heldur að snúast við. Óvissa eins og nú ríkir í tengslum við kjarasamninga verður oft til þess að fólk kys að bíða og sjá hvernig mál þróast. Mögulega er raunin að verða sú nú í upphafi ársins 2019.

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.

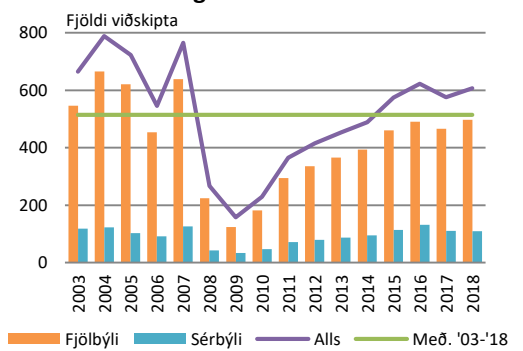
Bent skal á að Landsbankinn hf. getur á hverjum tíma haft beinna eða óbeinna hagsmuna að gæta, ýmist sjálfur, dótturfélög hans eða fyrir hönd viðskiptamanna, s.s. sem fjárfestir, lánardrottinn eða þjónustuaðili. Greiningar eru engu að síður unnar sjálfstætt af Hagfræðideild Landsbankans og innan Landsbankans eru í gildi reglur um aðskilnað starfssviða sem eru aðgengilegar á vef bankans.

Fjöldi viðskipta með íbúðarhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu



Heimild: Þjóðskrár Íslands

Meðalfjöldi fasteignaviðskipta á höfuðborgarsvæðinu á mánuði



Heimild: Þjóðskrár Íslands, Hagfræðideild