



Fasteignamarkaður – er að skapast nýtt jafnvægi?

Jöfn verðþróun heldur áfram

Fasteignaverð á höfuðborgarsvæðinu hækkaði samkvæmt tölum Þjóðskrár um 0,4% milli desember og janúar. Verð á fjölbýli hækkaði um 0,4% og verð á sérbýli hækkaði um 0,3%.

Verð á fjölbýli hefur hækkað um 4,8% á síðustu 12 mánuðum og verð á sérbýli um 5,8%. Árshækkun húsnæðisverðs nemur nú 5,2%.

Frá því í apríl hefur árshækkunartaktur fasteignaverðs verið á bilinu 4-6%, lægri í ágúst, september og október en hina mánuðina.

Meðalhækkun nafnverðs á fasteignum frá upphafi ársins 2000 hefur verið 9,2%, auðvitað með miklum sveiflum. Á árunum 2012-15 var hækkunartakturinn á bilinu 5-10%, oftast nær 10%. Allt frá miðju ári 2017 hefur meiri yfirvegum ríkt á markaði og spurning hvort jafnvægi sé að myndast með hægari hreyfingum og u.þ.b. 5% hækkunartakti.

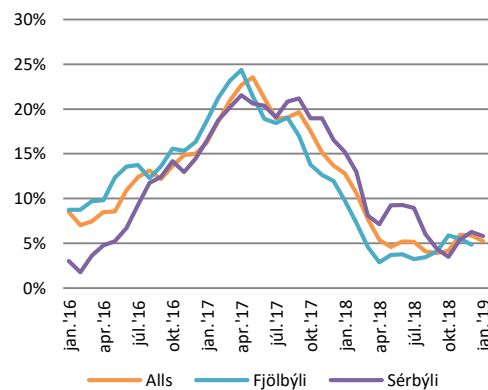
Raunverð enn á leið upp á við

Þrátt fyrir verulega minni verðhækkanir síðasta eina og hálfu árið hefur raunverð íbúðarhúsnæðis verið nokkuð stöðugt og reyndar farið líttillega hækkanði. Raunverð íbúðarhúsnæðis hefur aldrei verið hærra en það var nú í janúar. 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 9%.

Árshækkun raunverðs er orðin hóflegri en áður. Þannig var raunverð fasteigna nú í janúar um 2,6% hærra en í janúar 2018. Þar sem verðbólga er enn tiltölulega lág helst raunverð fasteigna nokkuð stöðugt, þrátt fyrir hóflegar hækkanir sem halda nokkurn veginn í við verðbólgu.

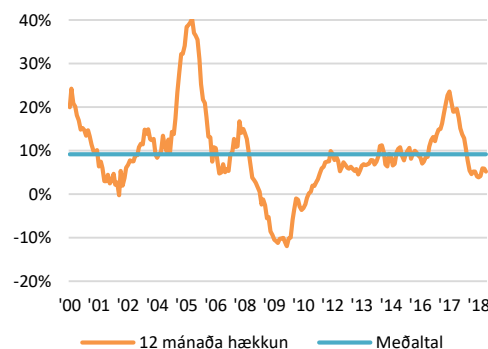
Hækkun raunverðs síðustu 12 mánuði er mun minni en árin tvö þar á undan. Samsvarandi tölur voru 14,6% fyrir 2018 og 16,6% fyrir 2017.

12 mánaða hækkun fasteignaverðs



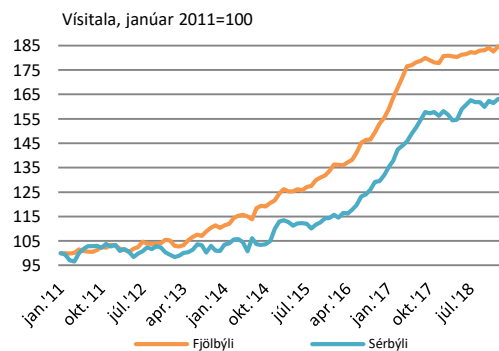
Heimild: Þjóðskrár Íslands, Hagfræðideild

12 mánaða hækkun fasteignaverðs



Heimild: Þjóðskrár Íslands, Hagfræðideild

Þróun raunverðs fasteigna á höfuðborgarsvæðinu



Heimild: Þjóðskrár Íslands, Hagstofa Íslands, Hagfræðideild



Viðskipti áfram töluverð

Viðskipti með íbúðarhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu voru tiltölulega fá í desember og mun færri en í desember árið áður. Markaðurinn braggaðist aðeins í janúar og fóru viðskipti upp í álíkan fjölda og verið hefur á síðustu mánuðum, um 570 viðskipti með fjölbýli og um 140 með sérbýli, alls 711.

Ef frá er talinn desember var markaðurinn þökkalega líflegur síðustu mánuði ársins.

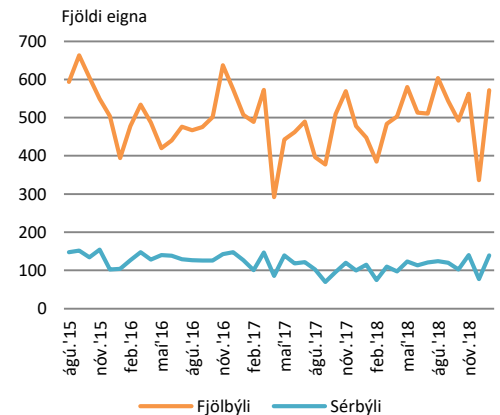
Óvissan viðvarandi

Mikið óvissuástand hefur einkennt íslenskt efnahagslíf á síðustu vikum og mánuðum. Hvað fasteignamarkaðinn varðar er það einkum óvissa um kjaramál og kjarasamninga sem skiptir máli.

Þrátt fyrir að öruggar upplýsingar skorti má slá því föstu að verulegt magn nýbyggðra íbúða mun koma inn á markað á næstunni. Kastljósið hefur að undanfögnu beinst að miklu magni fullbyggðra íbúða á miðsvæðum sem hægt gengur að selja. Hvernig þau mál leysast gæti haft áhrif á markað með eldri íbúðir. Íbúðir miðsvæðis hafa orð á sér fyrir að vera dýrar og fari svo að lækka þurfi verð á þeim til þess að auðvelda sölu gæti slíkt haft áhrif á sölu og verð nýrra íbúða á öðrum svæðum og jafnvel verð eldri íbúða.

Óvissa leiðir jafnan til þess að fólk kýs að bíða og halda að sér höndum. Því verður væntanlega ekki mikilla stórtíðinda að vænta af fasteignamarkaði á allra næstu mánuðum.

Fjöldi viðskipta með íbúðarhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu



Heimild: Þjóðskrá Íslands

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