



Verð á fjölbýli hækkaði nokkuð í apríl

Töluverð hækkan á fjölbýli í apríl

Samkvæmt tölum Þjóðskrár hækkaði fasteignaverð á höfuðborgarsvæðinu um 0,3% milli mars og apríl. Verð á fjölbýli hækkaði um 0,4% og verð á sérbýli um 0,1%.

Horft yfir 12 mánaða tímabil hefur verð á fjölbýli hækkað um 3,9% og verð á sérbýli um 6,5%. Vegin árshækkun húsnæðisverðs nemur nú 4,7%, sem er 0,4 prósentustiga hækkun frá fyrri mánuði.

Raunverð enn stöðugt

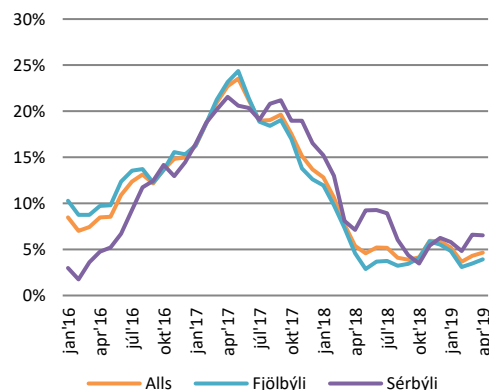
Vísitala neysluverðs án húsnæðis hækkaði um 0,5% milli mánaða í apríl og 2,8% á einu ári, eða nokkuð minna en fasteignaverð á árinu. Raunverð fasteigna breyttist því lítið milli mánaða. Horft yfir lengra tímabil hefur hófleg hækkun fasteignaverðs síðustu mánuði náð að halda nokkurn veginn í við þróun verðbólgunnar án fasteignakostnaðar. Því hefur raunverð íbúðarhúsnæðis verið nokkuð stöðugt. Raunverð fór hæst í október 2007 fyrir hrun en lækkaði svo mikið. Það náði aftur sama stigi í apríl 2017 og hefur síðan hækkað um u.þ.b. 8%.

Árshækkun raunverðs er orðin hóflegri en áður. Þannig var raunverð fasteigna nú í apríl um 1,8% hærra en í apríl 2018. Hækkun raunverðs síðustu 12 mánuði er mun minni en árin tvö þar á undan. Samsvarandi tölur voru 5,6% fyrir apríl 2018 og 25% fyrir apríl 2017.

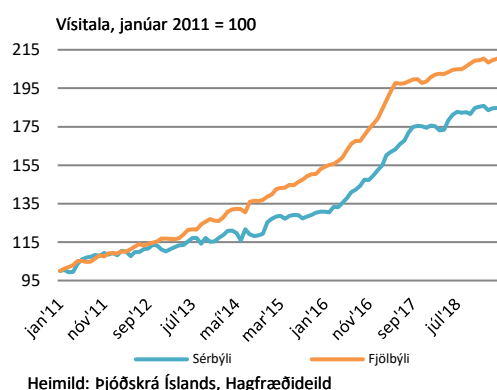
Mikill munur á nýju og eldra húsnæði

Sé lítið á gögn í verðsjá Þjóðskrár Íslands, sem ekki eru nákvæmlega sömu gögn og standa á bak við vísitölu íbúðaverðs, sést mikill munur á verðþróun á nýju og eldra húsnæði. Séu janúar, febrúar og mars í ár bornir saman við sömu mánuði í fyrra má sjá að nýjar íbúðir hafa hækkað um 7,5% á þessum tíma en eldri íbúðir lækkað um 1,2%. Meðalbreytingin er 0,5% hækkun. Það eru því nýjar íbúðir sem leiða verðþróunina um þessar mundir.

12 mánaða hækkun fasteignaverðs

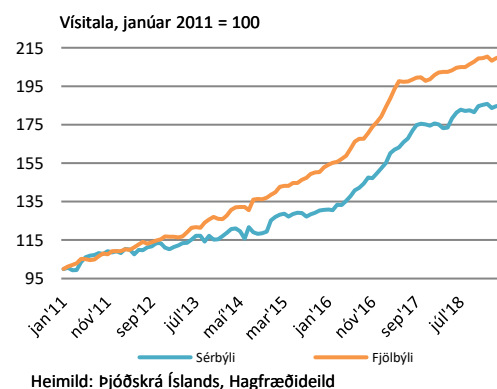


Þróun nafnverðs á höfuðb.svæðinu



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild

Þróun nafnverðs á höfuðb.svæðinu



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild



Viðskipti áfram töluverð

Viðskipti með íbúðarhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu í apríl voru með ívið minni en síðustu mánuði þar á undan 2018, enda voru páskarnir í apríl í ár. Fjöldi viðskipta fyrstu fjögurra mánaða ársins var þó nokkuð meiri en á sama tíma fyrir ári. Viðskipti á fyrstu fjórum mánuðum ársins voru ívið minni en var að meðaltali á öllu árinu 2018. Það má því segja að fasteignamarkaðurinn sé tiltölulega stöðugur hvað fjölda viðskipta varðar.

Má búast við ójafnvægi?

Í nýlegri [þjóðhagsspá Hagfræðideildar Landsbankans](#) var bent á að líklega muni um 7.700 nýjar íbúðir verða fullkláraðar á höfuðborgarsvæðinu í ár og á næstu tveimur árum. Samtímis gengur umræðan, t.d. í tengslum við nýgerða kjarasamninga, út á að um mikla eftirspurn sé að ræða eftir litlum og ódýrum íbúðum. Stór hluti íbúða sem eru á leiðinni á markað eru væntanlega of stórar og of dýrar til þess að leysa þann vanda sem fyrir er. Ekki hafa komið fram endanlegar tillögur eða útfærslur á yfirlýsingum ríkisstjórnarinnar um húsnæðismál í tengslum við kjarasamninga. Ýmislegt bendir til þess að tillögur muni miða að því að stórauka byggingu á litlu og hentugu húsnæði. Það er því ákveðin hættu á því að á næstu árum geti gengið erfiðlega að selja einhvern hluta þeirra íbúða sem nú eru á teikniborðinu og í byggingu.

Rólegur markaður framundan

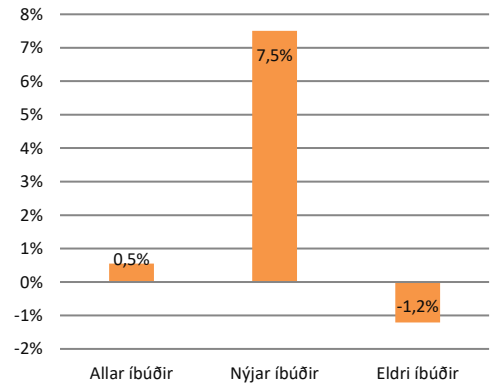
Eins og einnig kemur fram í nýlegri þjóðhagsspá Hagfræðideildar Landsbankans er gert ráð fyrir að verð íbúðarhúsnæðis muni hækka í rólegum takti næstu ár, þannig að raunverð íbúða hækki um u.þ.b. 1% árlega. Við gerum þannig ráð fyrir u.þ.b. 4% árlegri hækkun íbúðaverðs að jafnaði næstu þrjú árin.

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

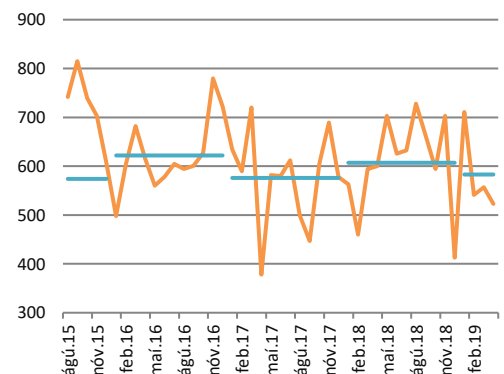
Bent skal á að Landsbankinn hf. getur á hverjum tíma haft beinna eða óbeinna hagsmuna að gæta, ýmist sjálfur, dótturfélög hans eða fyrir hönd viðskiptamanna, s.s. sem fjárfestir, lánardrottinn eða þjónustuaðili. Greiningar eru engu að síður unnar sjálfstætt af Hagfræðideild Landsbankans og innan Landsbankans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

Verðbreyting milli 2018 og 2019
- fyrsti ársfjórðungur



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild

Fjöldi viðskipta með íbúðarhúsnæði
á höfuðborgarsvæðinu



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild
Lárétta línurnar sýna meðaltöl viðkomand ára