



Fasteignaverð áfram í rólegum takti í maí

Hóflegar hækkunir áfram

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

Horft yfir 12 mánaða tímabil hefur verð á fjölbýli hækkað um 3,8% og verð á sérbýli um 4%. Vegin árshækkun húsnæðisverðs nemur nú 3,9%, sem er 0,3 prósentustiga lækkun frá fyrri mánuði.

Raunverð enn stöðugt

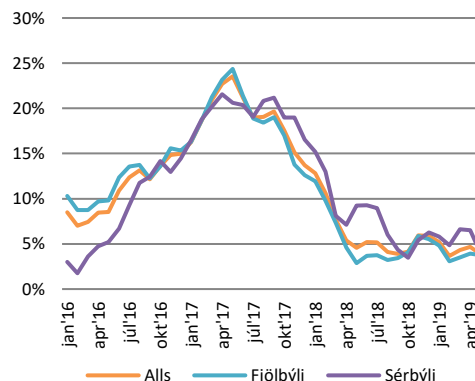
Vísitala neysluverðs án húsnæðis hækkaði um 0,2% milli mánaða í maí og 3,1% á einu ári, eða nokkuð minna en fasteignaverð á árinu. Raunverð fasteigna breyttist því lítið milli mánaða. Horft yfir lengra tímabil hefur hófleg hækkun fasteignaverðs síðustu mánuði náð að halda nokkurn veginn í við þróun verðbólgunnar 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 tæp 10%.

Árshækkun raunverðs er orðin hóflegri en áður. Þannig var raunverð fasteigna nú í apríl um 0,8% hærra en í apríl 2018. Hækkun raunverðs síðustu 12 mánuði er mun minni en árin tvö þar á undan. Samsvarandi tölur voru 4,4% fyrir maí 2018 og 27% fyrir maí 2017.

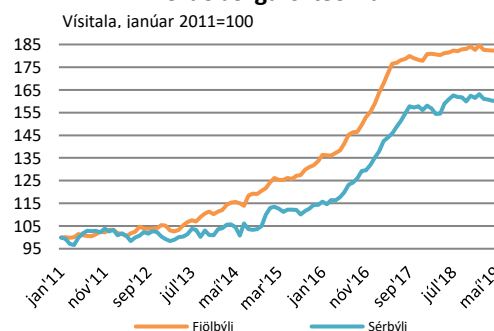
Samhengi við launaþróun

Þrátt fyrir mikla hækkun raunlauna á síðustu árum hefur fasteignaverð hækkað mun meira. Þannig hefur raunverð íbúða hækkað um tæp 50% frá upphafi ársins 2015 en kaupmáttur launa um u.þ.b. 24%. Munurinn á launaþróun og þróun fasteignaverðs er því mikill á þessum tíma. Sé sami samanburður gerður á milli upphafs ársins 2017 hækkaði raunverð fasteigna um 19% og kaupmáttur launa um 8%. Frá upphafi ársins 2018 hafa

12 mánaða hækkun fasteignaverðs

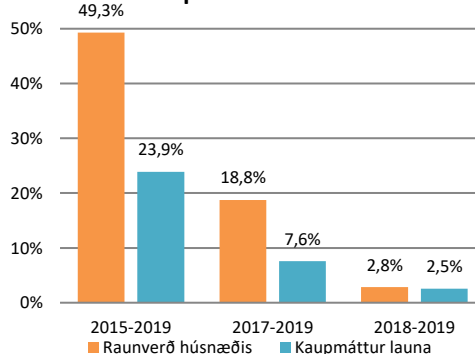


Þróun raunverðs fasteigna á höfuðborgarsvæðinu



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagstofa Íslands, Hagfræðideild

Hækkun raunverðs íbúða og kaupmáttar launa



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagstofa Íslands, Hagfræðideild



raunlaun og raunverð fasteigna hækkað álíka mikið, eða á bilinu 2,5-2,8%. Bilið á milli hækkunar fasteignaverðs og launa hefur þannig minnkað á síðustu misserum og jafnframt eru breytingarnar orðnar minni.

Í langtímasamhengi er fasteignaverð tiltölulega hátt miðað við kaupmátt launa. Sveiflur hafa verið miklar hvað þetta samhengi varðar. Sé miðað við upphafspunkt í byrjun árs 1994 er fasteignaverð nú um 45% hærra en kaupmáttur launa. Að meðaltali hefur fasteignaverð verið um 16% hærra á þessu nær aldarfjórðungslanga tímabili. Lægst fór fasteignaverðið niður í u.þ.b. 80% af kaupmætti launa í upphafi ársins 1998 og hæst í 164% í upphafi ársins 2008.

Viðskipti í góðu jafnvægi

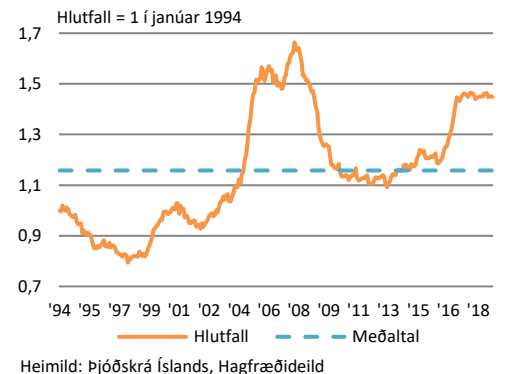
Viðskipti með íbúðarhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu í maí voru fleiri en verið hefur undanfarna mánuði. Fjöldi viðskipta fyrstu fimm mánuði ársins 2019 var jafn mikill og á sama tíma fyrir ári. Það má því segja að fasteignamarkaðurinn sé tiltölulega stöðugur hvað fjölda viðskipta varðar.

Meðalfjöldi viðskipta á fyrstu fimm mánuðum ársins er hins vegar um 4% minni en var á öllu árinu 2018.

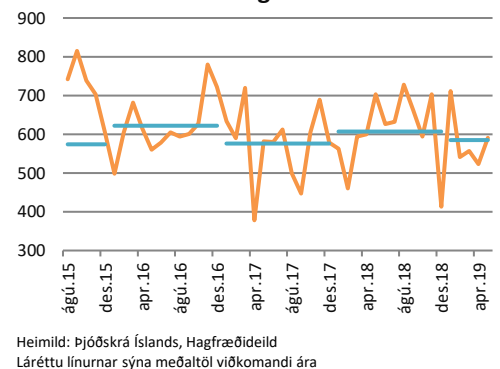
Rólegur markaður framundan

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. Þróun síðustu mánaða er í ágætu samræmi við þá spá.

Hlutfall raunverðs íbúða og kaupmáttar launa



Fjöldi viðskipta með íbúðarhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu



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 banksans.