



Sala á nýjum íbúðum hefur mikil áhrif á fasteignamarkaðinn

Stöðugleiki og ró á markaði fjölbýlis

Fasteignaverð á höfuðborgarsvæðinu hækkaði um 0,6% milli júlí og ágúst, þar af hækkaði verð á fjölbýli um 0,5%. Verð á fjölbýli hefur hækkað um 3,6% á síðustu 12 mánuðum. Á sama tíma í fyrra hafði verðið hækkað um 3,2% á síðustu 12 mánuðum þar á undan og um 18,4% á árinu 2017. Breytingin á markaðnum frá árinu 2017 er veruleg og má segja að síðustu 2 ár séu óvenju stöðug í sögu fasteignamarkaðar höfuðborgarsvæðisins.

Umframeftirspurn talin mikil

Á síðustu árum hefur mikið verið rætt um skort á íbúðarhúsnæði. Framboð nýrra íbúða hefur aukist og á árunum 2016-2018 er talið að tæplega 2.000 nýjar íbúðir hafi komið árlega inn á markaðinn, til samanburðar við um 1.000 íbúðir á ári á árunum 2013-2015 og um 550 að meðaltali á árunum 2010-2012.

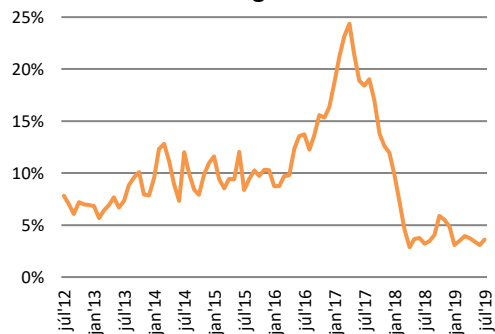
Svo virðist sem nýjar íbúðir hafi farið langt með að mæta raunverulegri þörf. Nýjar íbúðir eru alla jafnan dýrari en þær sem eldri eru og þar með hefur aukin sala þeirra áhrif til hækkunar fasteignaverðs.

Hækkanir á fasteignaverði hafa þó verið mjög hóflegar í heild sinni síðustu misseri, enda hefur vægi nýbygginga í sölu verið tiltölulega lítið.

Nýjar íbúðir innan við fimmtungur viðskipta

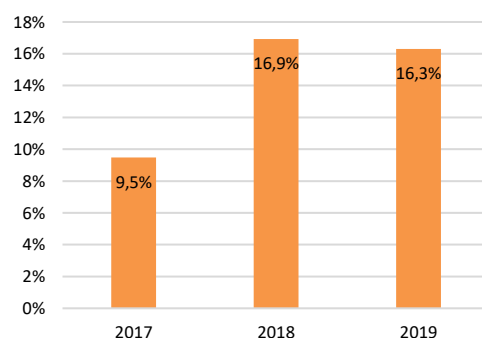
Samkvæmt verðsjá Þjóðskrár Íslands voru nýjar¹ íbúðir í fjölbýli um 10% viðskipta á árinu 2017 og um 17% á árinu 2018. Það sem af er árinu 2019 hefur sala nýrra íbúða verið um 16% kaupsamninga. Það virðist því sem aukinn fjöldi nýrra íbúða á markaði auki hlutfall þeirra í sölu ekki mikið. Í framhaldinu má velja fyrir sér hvort nýjar íbúðir henti ekki kaupendum, vegna verðs, stærðar eða annarra þátta.

12 mánaða hækkun fjölbýlis á höfuðborgarsvæðinu



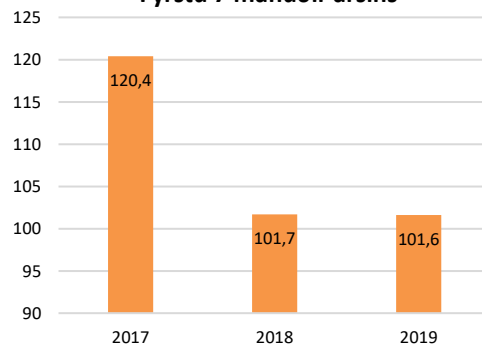
Heimild: Þjóðskrár Íslands, Hagfræðideild Landsbankans

Nýjar íbúðir, hlutfall af viðskiptum. Fyrstu 7 mánuðir ársins



Heimild: Þjóðskrár Íslands, Hagfræðideild Landsbankans

Meðalstærð nýrra seldra íbúða. Fyrstu 7 mánuðir ársins



Heimild: Þjóðskrár Íslands, Hagfræðideild Landsbankans

¹ Hér eru seldar íbúðir taldar nýjar sem eru byggðar á síðustu tveimur almanaksárum. Seldar íbúðir á árinu 2019 eru þannig taldar nýjar ef þær eru byggðar á árunum 2017-2019.



Nýjar íbúðir hafa minnkað, en eru enn stórar

Á árinu 2017 voru seldar nýjar íbúðir að jafnaði um 115 m² á meðan eldri seldar íbúðir voru um 98 m². 2018 voru seldar nýjar íbúðir að meðaltali um 103 m² og um 102 m² á fyrstu 7 mánuðum ársins 2019. Nýjar seldar íbúðir hafa minnkað, en eru enn sem komið er að jafnaði stærri en seldar eldri íbúðir.

Byggingariðnaðurinn hefur því brugðist eitthvað við umræðu um þörf á minni íbúðum. Nýjar íbúðir minnkuðu mikið milli árana 2017 og 2018, en svo virðist sem verulega hafi hægt á þróuninni í þessa átt á þessu ári.

Sé litið á 7 fyrstu mánuði þessara ára voru seldar nýjar íbúðir um 23% stærri en þær eldri á árinu 2017, 3% stærri 2018 og 2% stærri í ár. Íbúðir hér á landi eru að jafnaði nokkuð stórar í samanburði við hin Norðurlöndin þannig að til þess að mæta kröfunni um minnkun íbúða þyrftu nýjar íbúðir væntanlega að minnka enn frá því sem nú er.

Nýjar íbúðir hækka meira en þær eldri

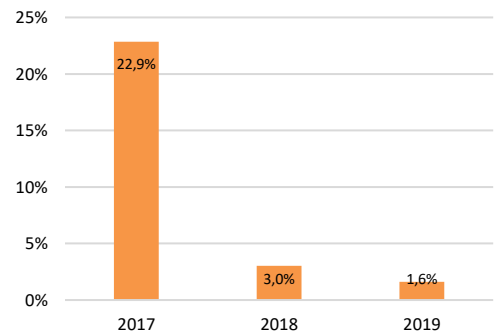
Hækkun fasteignaverðs á síðustu misserum hefur verið mismunandi eftir aldri íbúða. Auðvitað skipta fleiri þættir máli við verðlagningu, t.d. staðsetning og ástand, en aldurinn er veigamikill þáttur. Sé litið á tölur úr verðsjá Þjóðskrár kemur í ljós að á milli fyrstu 7 mánaða 2018 og 2019 hafa nýjar íbúðir í fjölbýli á höfuðborgarsvæðinu að jafnaði hækkað um tæp 8% og þær eldri um tæp 3%. Meðalhækkun allra seldra íbúða var 3,6% á þessum tíma. Það lítur því þannig út að verðþróun nýrra íbúða hafi dregið verðhækkunir upp á við.

Verðmunur nýrra og eldri íbúða eykst

Á árinu 2018 var meðalfermetraverð á nýjum seldum íbúðum á höfuðborgarsvæðinu um 514 þús. Meðalfermetraverð á eldri íbúðum var um 432 þús. Nýju íbúðirnar voru því um 19% dýrari sé gengið út frá fermetraverði. Munurinn var nokkurn veginn sá sami á árinu 2017. Sé litið á fyrstu 7 mánuði þessa árs kemur í ljós að nýju íbúðirnar eru orðnar um 24% dýrari en þær eldri.

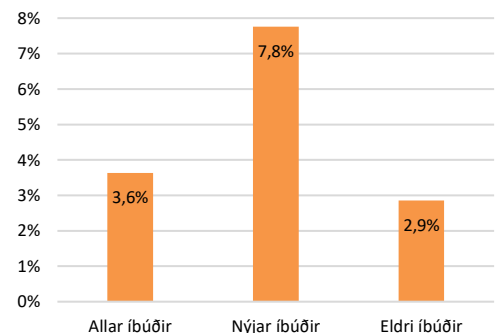
Í nýjustu mánaðarskýrslu Íbúðalánasjóðs² er fjallað um svokallaða verðálagningu nýbygginga, þ.e. að nýjar íbúðir séu dýrari en þær eldri. Þar er bent á að álagningin hafi farið að lækka milli 2016 og 2017 í

Nýjar íbúðir stærri en eldri.
Fyrstu 7 mánuðir



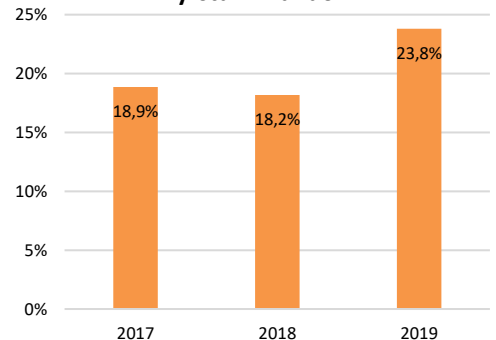
Heimild: Þjóðskrár Íslands, Hagfræðideild Landsbankans

Árshækkun milli 2018 og 2019.
Fyrstu 7 mánuðir



Heimild: Þjóðskrár Íslands, Hagfræðideild Landsbankans

Nýjar íbúðir dýrari en eldri.
Fyrstu 7 mánuðir



Heimild: Þjóðskrár Íslands, Hagfræðideild Landsbankans

² https://www.ils.is/library/4-Hagdeild-skrar/Manadarskyrsla_sept_19_med_leidrettri_mynd_bls7.pdf



takt við aukna innkomu nýs húsnæðis inn á markaðinn og hafi svo lækkað áfram fram á þetta ár þegar hún tók að hækka lítillega.

Tölurnar hér um samanburð á fermetraverði nýrra og eldri íbúða á höfuðborgarsvæðinu fara ekki alveg heim og saman við niðurstöður Íbúðalánasjóðs, þá aðallega út frá umfangi álagningarinnar. Það má einnig segja að þessar tölur passi ekki vel við þá umræðu að illa gangi að selja nýtt húsnæði og að gefa þurfi töluverða afslætti í því sambandi. Í áðurnefndri mánaðarskýrslu Íbúðalánasjóðs er bent á að hlutfall nýs húsnæðis sem sé seldur með afslætti frá ásettu verði hafi aukist verulega á undanförunum tveimur árum þannig að seljendur nýrra íbúða hafi þurft að gefa aukna afslætti.

Skýra stærð og staðsetning þróunina?

Minni stærð nýrra íbúða gæti verið skýringarþáttur, en fermetraverð nýrra íbúða er jafnan hærra en á þeim eldri. Nýjar seldar íbúðir á árunum 2018 og 2019 eru hins vegar álíka stórar þannig að sú breyta skýrir málið ekki.

Önnur skýring gæti verið að meira sé verið að selja á dýrari svæðum nú en á síðasta ári. Ekki er hægt að sjá þá skiptingu út frá fyrirbyggjandi gögnum, en væntanlega er ekki um stórar breytingar að ræða í þeim efnum.

Er þá allt í góðu standi?

Eftir stendur að miðað við tölur Þjóðskrár verður ekki annað séð en að nýtt húsnæði í fjölbýli sé að hækka mun meira en það eldra og þrýsti fasteignaverði þar með upp á við. Að hinu leytinu hafa nýbyggingar einnig áhrif til lækkunar með því að auka framboð.

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.