



Hóflegar hækkunarir á íbúðaverði

Í september hækkaði vísitala íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu um 0,6% milli mánaða. Vísbendingar eru um að húsnæðismarkaðurinn sé að taka við sér eftir talsverða lægð á vor- og sumarmánuðum. Árshækkunarir raunverðs hafa legið á bilinu 0-1% frá því í maí og spáum við áfram hóflegum hækkunum á næstunni.

Fasteignaverð tekur við sér í upphafi hausts

Fasteignaverð á höfuðborgarsvæðinu hækkaði um 0,6% milli ágúst og september. Verð á fjölbýli hækkaði um 0,7% og verð á sérbýli hækkaði um 0,3%. Þetta er mesta hækkun sem hefur orðið á fjölbýli milli mánaða síðan í nóvember í fyrra. Vísbendingar eru um að markaðurinn sé að taka við sér eftir talsverða lægð. Verðhækkunarir voru á bilinu 0,1-0,3% milli mánaða á vor- og sumarmánuðum en verðið tók ágætlega við sér í ágúst og september.

Horft yfir 12 mánaða tímabil hefur verð á fjölbýli hækkað um 3,6% og verð á sérbýli um 3,2%. Vegin árshækkun húsnæðisverðs nemur nú um 3,5% sem er lítil hækkun í sögulegu samhengi. 12 mánaða hækkunarir hafa legið á bilinu 3-5% það sem af er ári en voru á bilinu 4-13% í fyrra og 14-24% árið 2017 þegar hækkunarir voru hvað mestar.

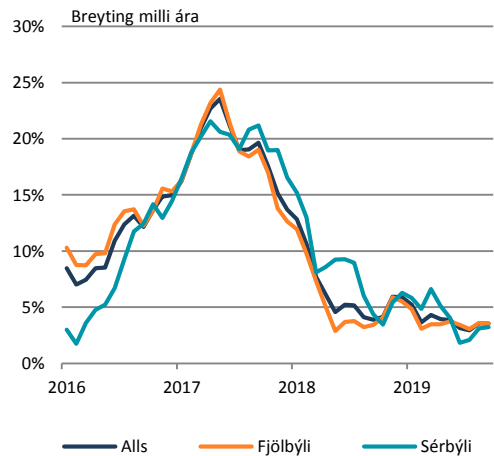
Raunverð hækkar minna en kaupmáttur

12 mánaða hækkun vísitölu neysluverðs án húsnæðis mældist 2,9% í september og hefur raunverð fasteigna því hækkað um 0,6% á síðustu 12 mánuðum. Það sem af er ári hafa 12 mánaða hækkunarir raunverðs legið á bilinu 0-3%.

Á sama tíma hefur kaupmáttaraukning launa verið á bilinu 1-3%. Fasteignakaup eru því hagstæðari nú en oft áður á höfuðborgarsvæðinu þar sem kaupmáttaraukning hefur verið meiri en raunverðshækkunarir íbúðarhúsnæðis.

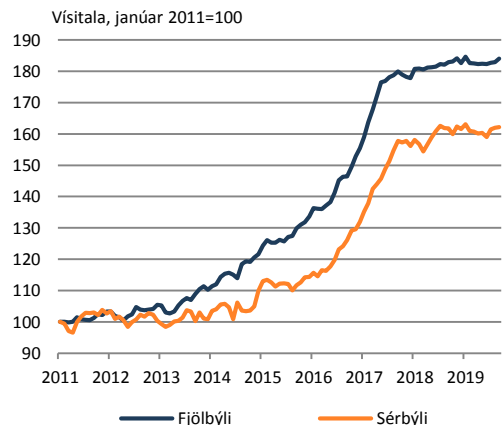
Upp úr miðju ári 2016 fór fasteignaverð að hækka mun hraðar en laun og almennt verðlag í landinu. Upp frá því myndaðist verulegt ójafnvægi á húsnæðismarkaði sem náði hámarki um mitt ár 2017 þegar árshækkun raunverðs mældist 27% á sama tíma og kaupmáttur launa jókst um 6%. Það má því vera að markaðurinn sé að leiðrétta sig eftir það ójafnvægi sem skapaðist með mun hóflegri

Vísitala íbúðaverðs



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild Landsbankans

Raunverðs húsnæðis



Vísitala íbúðaverðs núvurt með vísitölu neysluverðs án húsnæðis

Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagstofa Íslands, Hagfræðideild Landsbankans

hækkunum íbúðaverðs nú í samanburði við aðrar stærðir.

Færri viðskipti í ár en í fyrra

Viðskipti með íbúðarhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu fyrstu 9 mánuði árs voru að meðaltali 7% færri en á sama tíma fyrir ári síðan. Mánaðarlegur meðalfjöldi viðskipta er 577 það sem af er ári en var um 40 fleiri að jafnaði á sama tíma í fyrra.

Í mars fór fjöldi viðskipta í hverjum mánuði að dragast saman miðað við sama mánuð árið áður. Samdrátturinn náði hámarki í ágúst þegar 30% færri íbúðir seldust en í ágúst árið á undan. Samantöl var því afar rólegt á höfuðborgarsvæðinu þar sem um 20% færri íbúðir seldust miðað við samantöl í fyrra.

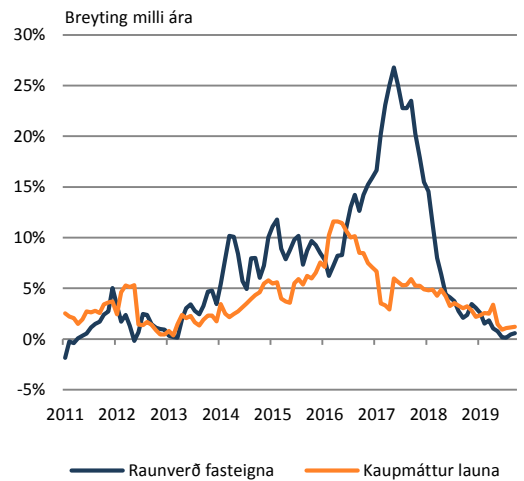
Ákveðinn viðsnúningur virðist þó hafa átt sér stað í september þegar 680 kaupsamningum um íbúðarhúsnæði var þinglýst og hafa viðskipti í septembermánuði ekki verið meiri síðan 2015. Mikið flókt getur verið á fjölda viðskipta milli mánaða og er ekki öruggt að aukning milli einstakra mánaða hafi forspárgildi um verðþróunina, þó það gefi til kynna aukna hreyfingu á fasteignamarkaði.

Óútfærðar aðgerðir hins opinbera valda óvissu

Sem fyrr segir eru aðstæður almennt góðar til húsnæðisakaups eins og staðan er núna. Framboð húsnæðis er talsvert og hafa húsnæðisverðshækkarnir verið litlar í samanburði við kaupmáttaraukningu síðustu missera. Það breytir þó ekki þeirri staðreynd að húsnæðisverð hækkaði mikið á árum áður og verðlag, sér í lagi á nýjum íbúðum, kann að vera herra en kaupgeta stórs hluta kaupenda.

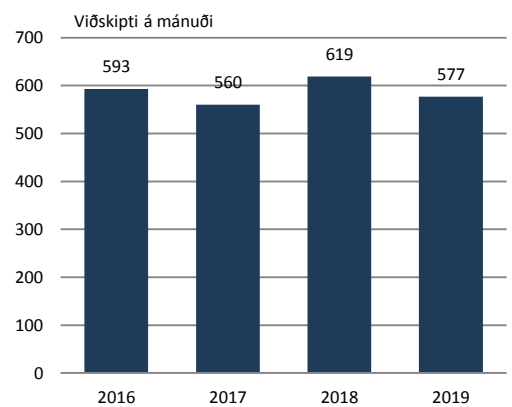
Ef marka má yfirlýsingar í tengslum við undirritun kjarasamninga fyrr á árinu hefur hið opinbera í hyggju að grípa til aðgerða til að liðka fyrir á húsnæðismarkaði. Í tengslum við kjarasamningana voru meðal annars lagðar fram tillögur um leiðir til að lækka þröskuld ungs fólks og tekjulágra inn á fasteignamarkað. Nákvæmar útfærslur liggja ekki fyrir að svo stöddu en samkvæmt fjárlagafrumvarpi næsta árs er gert ráð fyrir því að lög verði sett um úrræðið á næsta ári.

Raunverð og kaupmáttur launa



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagstofa Íslands, Hagfræðidælt

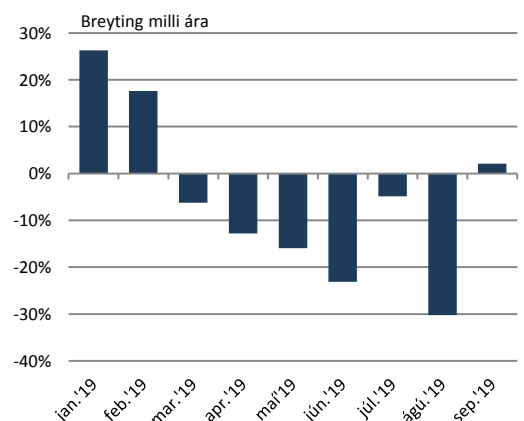
Viðskipti með íbúðarhúsnæði



Meðalfjöldi viðskipta á höfuðborgarsvæðinu fyrstu 9 mánuði hvers ársins.

Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðidælt Landsbankans

Viðskipti með íbúðarhúsnæði



Fjöldi viðskipta á höfuðborgarsvæðinu.

Heimild: Þjóðskrá Íslands



Samkvæmt tilkynningum¹ á vef stjórnarráðsins hafa hafa m.a. hugmyndir um hlutdeildarlán að skoskri fyrirmynd verið viðraðar. Slík lán myndu bera lægri vexti og afborganir fyrstu árin. Einnig hafa hugmyndir um startlán komið til tals þar sem ríkið veitir viðbótarlán með háum veðhlutföllum og hagstæðum vöxtum til afmarkaðra hópa sem eiga erfitt með að eignast húsnæði. Slík lán yrðu háð því að um hagkvæmt húsnæði sé að ræða og tiltekinn hluti gæti tengst nýjum íbúðum.²

Aðgerðir gætu hreyft við verði

Fyrirhugaðar aðgerðir kunna að hafa áhrif á þróun húsnæðisverðs en að hve miklu leyti er óljóst. Það fer eftir því hversu mikið þeim er ætlað að auka framboð og hafa áhrif á gerð húsnæðis og staðsetningu. Einnig á eftir að útfæra hvernig hið opinbera hyggst aðstoða fólk fjárhagslega við kaup, hversu stór hópur mun eiga rétt á umræddum lánum og hver veðhlutföllin verða.

Að þessu sögðu reiknar Hagfræðideild Landsbankans með því að raunverð íbúða hækki um u.þ.b. 1% árlega á næstu árum. Við gerum þannig ráð fyrir u.þ.b. 4% árlegri hækkun íbúðaverðs að jafnaði næstu þrjú ár. Vöxtur íbúðaverðs verður þannig lítill í sögulegu samhengi og helst drifinn áfram af hagstæðari lánaðkjörum og aukinni kaupgetu fólks í takt við aukningu ráðstöfunartekna í kjölfar skattkerfisbreytinga og aðgerðum til þess að liðka fyrir húsnæðis kaupum.

Sem fyrr segir eru þó margir þættir sem geta haft áhrif á þróun verðlags og skipta áform stjórnvalda miklu í því samhengi. Sú sölutregða sem myndaðist á markaði í vor og sumar gæti hafa komið til söku þess að væntanlegir kaupendur biðu eftir nánari útfærslum á aðgerðum stjórnvalda og má gera ráð fyrir því að sú staða verði óbreytt þar til skýr skilaboð hafa borist fólki sem hyggur á fasteignakaup.

¹ Sjá: <https://www.stjornarradid.is/efst-a-baugi/frettir/stok-frett/2019/09/18/Hlutdeildarlan-audvelda-fyrstu-kaup-nytt-urraedi-fyrir-unga-og-tekiulaga/> og <https://www.stjornarradid.is/efst-a-baugi/frettir/stok-frett/2019/08/30/Markviss-efstirfylgni-med-stodu-adgerda-i-tengslum-vid-lifskjarasamninga-adila-vinnumarkadarins/>

² Sjá: <https://www.stjornarradid.is/efst-a-baugi/frettir/stok-frett/2019/04/05/Tillogur-til-ad-audvelda-ungu-folki-og-tekiulagum-ad-eignast-husnaedi/>



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.