



Verulega hefur hægt á hækkun fasteignaverðs

Minnsta hækkun í næstum tvö ár

Í gær birti Þjóðskrá Íslands tölur um fasteignaverð á höfuðborgarsvæðinu í október. Verð hækkaði einungis um 0,17% í október sem er minnsta hækkun milli mánaða frá því í júní 2015. Þar af hækkaði verð á sérbylí um 0,3% og verð á fjölbylí um 0,1%. Hækkunir frá fyrra ári eru á hraðri leið niður, en eftir sem áður mjög miklar. Samkvæmt tölum Þjóðskrár hefur verð á fjölbylí hækkað um 17% á síðustu 12 mánuðum og verð á sérbylí um 19%. Heildarhækkunin nemur 17,6%, sem er eilítið meira en í síðasta mánuði. Fasteignaverð á höfuðborgarsvæðinu hefur hækkað um 4,5% á síðustu sex mánuðum, en hækkaði um 12,5% næstu sex mánuði þar á undan.

Meiri ró virðist nú ríkja á fasteignamarkaðnum en var síðastliðinn vetur og í vor. Samanburður á þróun síðustu sex mánaða og mánaðanna þar á undan sýnir þá þróun greinilega.

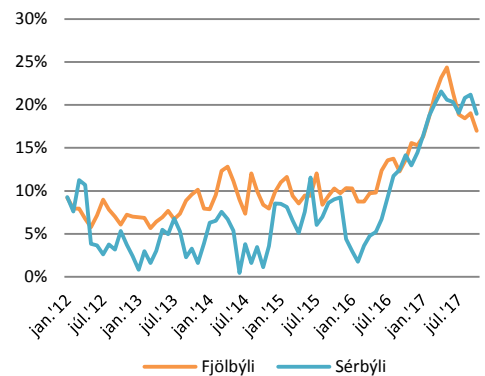
Verulegar raunverðshækkunir

Raunverð fasteigna hefur hækkað nær stöðugt frá því í upphafi ársins 2013, en lækkar nú örlítið milli mánaða. Verðbólga hefur verið lítil og stöðug síðustu misseri og því hefur raunverð fasteigna hækkað mun meira en ella. Að undanskildum húsnæðiskostnaði hefur ríkt verðhjöðnun í hagkerfinu frá því um mitt ár 2016. Vísitala neysliverðs án húsnæðis í nýliðnum október var þannig 2,3% lægri en í október 2016. Raunverð fasteigna hefur því hækkað um rúm 20% á einu ári, frá október 2016 til október 2017.

Viðskiptum hefur fækkað

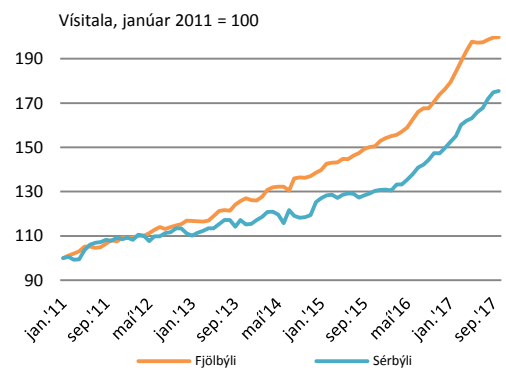
Sé litið á fjölda viðskipta með íbúðarhúsnæði má sjá að þróunin hefur verið mjög sveiflukennð á síðustu mánuðum. Fjöldi viðskipta með fjölbylí hefur frekar fækkað allt frá því í nóvember 2016, þó með stökkum upp á við inn á milli, t.d. nú í október. Tölur um fjölda viðskipta fyrir fjölbylí eru þannig mun lægri en fyrir ári síðan.

12 mánaða hækkun húsnæðisverðs



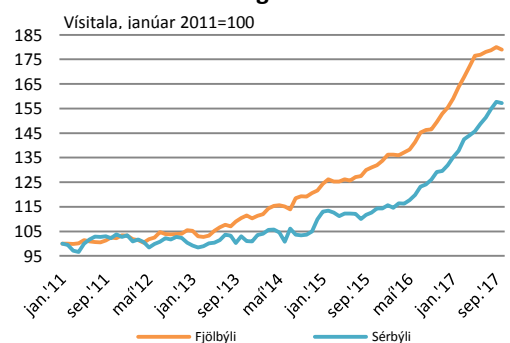
Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild

Þróun nafnverðs á höfuðb.svæðinu



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild

Þróun raunverðs fasteigna á höfuðborgarsvæðinu



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagstofa Íslands, Hagfræðideild



Sé fjöldi viðskipta yfir lengri tíma skoðaður má sjá að tími samfellds vaxtar milli ára er liðinn, a.m.k í bili. Sé meðalfjöldi viðskipta á þessu ári borinn saman við sömu stærðir á síðustu árum má sjá að töluvert hefur dregið úr viðskiptum bæði með fjölbýli og sérbýli, eða sem nemur rúmum níu prósentustigum.

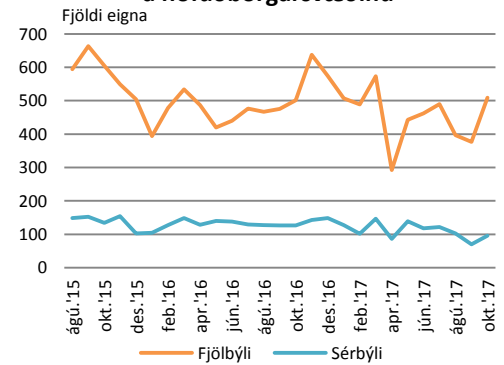
Fleiri íbúðir á markaði

Íbúðum til sölu á höfuðborgarsvæðinu hefur fjölgað nokkuð á þessu ári, og magnið er nú svipað og það var á seinni hluta ársins 2015. Þá hefur sölutími fasteigna einnig lengst. Hvort tveggja ætti að geta stuðlað að meiri ró á markaðnum.

Eru að verða kaflaskil?

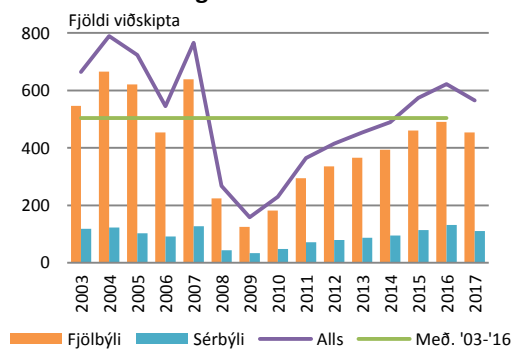
Töluverð umræða hefur verið um mögulega kólnun fasteignamarkaðarins eftir að nokkuð dró úr verðhækkunum í sumar. Litlar hækkunar áttu hins vegar einungis við um fjölbýli á þessum tíma; hækkunar á sérbýli voru áfram miklar. Nú í október voru verðhækkunar litlar á bæði fjölbýli og sérbýli sem styrkir þá skoðun að tímabili mikilla verðhækkana fasteigna fari að linna. Eftir sem áður ber að undirstika að ætíð er varasamt að túlka breytingar milli einstakra mánaða. En sé titið yfir lengra tímabil nú, t.d. með því að bera saman síðustu sex mánuði og sex mánuði þar á undan lítur út fyrir að tímabil hóflegri verðhækkana sé runnið upp.

Fjöldi viðskipta með íbúðarhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu



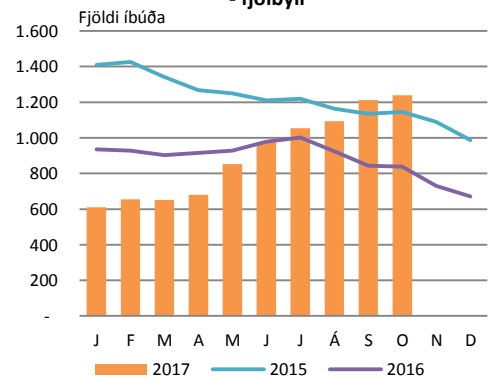
Heimild: Þjóðskrár Íslands

Meðalfjöldi fasteignaviðskipta á höfuðborgarsvæðinu á mánuði



Heimild: Þjóðskrár Íslands, Hagfræðideild

Fjöldi íbúða til sölu á höfuðborgarsvæðinu - fjölbýli



Heimild: Fasteignavefur Morgunblaðsins, Seðlabanki Íslands

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.