



Fasteignamarkaður áfram í algerri kyrrstöðu

Nær alger kyrrstaða

Samkvæmt tölum Þjóðskrár hækkaði fasteignaverð á höfuðborgarsvæðinu um 0,1% milli júní og júlí. Verð á fjölbýli lækkaði um 0,2% og verð á sérbýli hækkaði um 1,1%.

Horft yfir 12 mánaða tímabil hefur verð á fjölbýli hækkað um 3,1% og verð á sérbýli um 2,1%. Vegin árshækkun húsnæðisverðs nemur nú 2,9%, sem er 0,3 prósentustiga lækkun frá fyrri mánuði.

Árshækkun íbúðarhúsnæðis hefur ekki verið lægri síðan í apríl 2011. Í júlí í fyrra var árshækkunin 5,2% og 19% í júlí 2017. Markaðurinn er því orðinn mjög rólegur í sögulegu samhengi.

Raunverð enn stöðugt

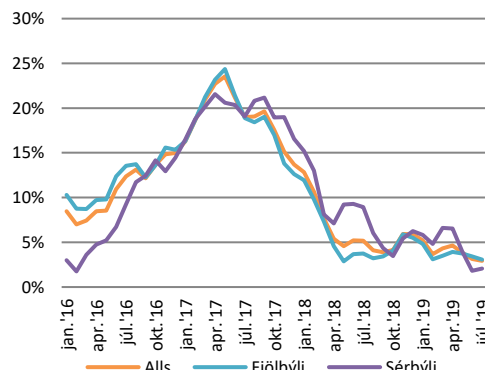
Vísitala neysluverðs án húsnæðis lækkaði um 0,4% milli mánaða í júlí og hækkaði um 2,8% á einu ári, eða nokkuð minna en fasteignaverð á sömu 12 mánuðum. Raunverð fasteigna hækkaði því lítillega milli mánaða, sérstaklega raunverð sérbýlis. Horft yfir lengra tímabil hefur hófleg lækkun fasteignaverðs síðustu mánuði náð að halda nokkurn veginn í við þróun verðbólgunnar án húsnæðiskostnaðar. 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 júlí um 0,1% hærra en í júní 2018. Hækkun raunverðs síðustu 12 mánuði er mun minni en árin tvö þar á undan. Samsvarandi tölur voru 3,7% fyrir júní 2018 og 22,8% fyrir júní 2017.

Viðskipti færri en verið hefur

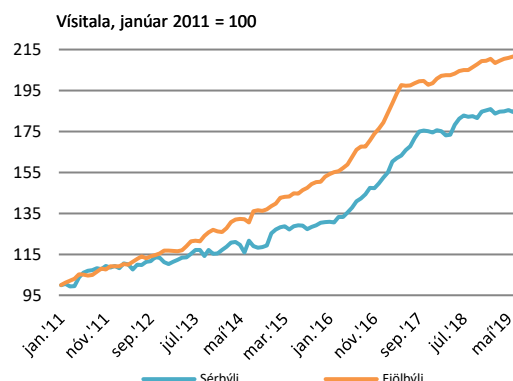
Viðskipti með íbúðarhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu í júlí voru þau mestu frá því í janúar. Fjöldi viðskipta fyrstu sjö mánuði ársins 2019 var um 4% minni og á

12 mánaða hækkun fasteignaverðs



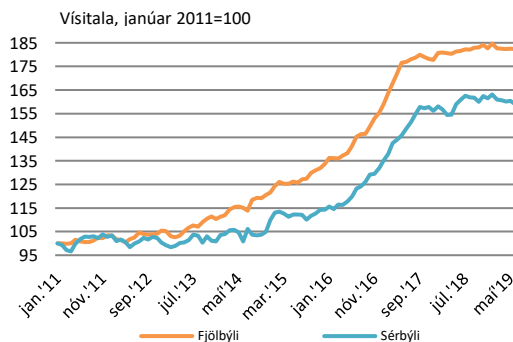
Heimild: Þjóðskrár Íslands, Hagfræðideild Landsbankans

Þróun nafnverðs á höfuðb.svæðinu



Heimild: Þjóðskrár Íslands, Hagfræðideild Landsbankans

Þróun raunverðs fasteigna á höfuðborgarsvæðinu



Heimild: Þjóðskrár Íslands, Hagstofa Íslands, Hagfræðideild 21. ágúst 2019



sama tíma fyrir ári og fjöldi viðskipta í júlí í ár var um 5% lægri en í júlí 2018. Fasteignamarkaðurinn hefur því gefið töluvert eftir hvað fjölda viðskipta varðar.

Meðalfjöldi viðskipta á fyrstu sjö mánuðum ársins er hins vegar um 6% minni en var á öllu árinu 2018.

Mjög rólegur markaður

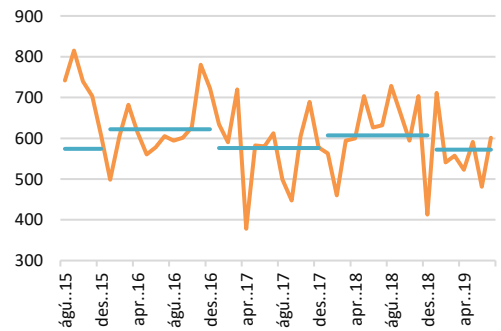
Gott sumar hefur ekki farið vel í fasteignamarkaðinn á höfuðborgarsvæðinu. Verð er mjög stöðugt og viðskipti með minnsta móti. Hagfræðideild var á sínum tíma á því að aukið framboð nýrra íbúða, sem að jafnaði eru með hærra fermetraverð, myndi leiða áframhaldandi verðhækkanir á markaðnum. Svo virðist ekki vera, frekar má segja að aukið framboð íbúða haldi aftur af verðhækkunum.

Mikil óvissa í efnahagslífinu dró eflaust úr fasteignaviðskiptum fyrstu mánuði ársins. Þar má bæði nefna óvissu vegna kjarasamninga og áfallið sem hagkerfið varð fyrir í kjölfar gjaldþrots WOW air.

Allt kann þetta að hafa leitt til biðstöðu á markaðnum. Fólk vildi mögulega sjá framtíðina betur fyrir sér áður en stórar ákvarðanir væru teknar.

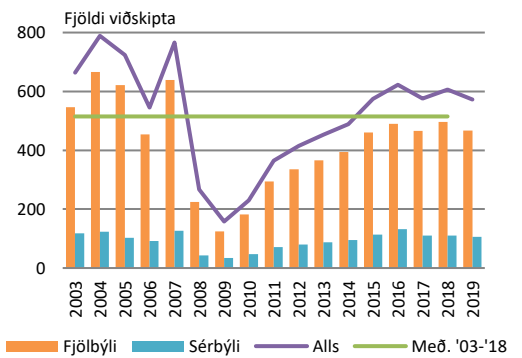
Vísitala fyrirhugaðra stórkaupa hækkaði örlítið á öðrum ársfjórðungi og var það helst vegna aukningar á fyrirhuguðum húsnæðis kaupum, en vísitalan hefur ekki mælst hærri síðan í september 2007. Nýjustu tölur af fasteignamarkaði sýna að enn er nokkuð í land með að þær væntingar rætist. Mögulega eru margir að bíða eftir skýrum og jákvæðum skilaboðum frá stjórnvöldum varðandi yfirlýsingar um húsnæðismál sem gefnar voru í tengslum við kjarasamningana í vetur.

Fjöldi viðskipta með íbúðarhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild Landsbankans
Láréttu línurnar sýna meðaltöl viðkomand ára

Meðalfjöldi fasteignaviðskipta á höfuðborgarsvæðinu á mánuði



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild Landsbankans

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.