



Fasteignaverð hækkar áfram – hækkunar einskorðast ekki við höfuðborgarsvæðið

Verðhækkunir í mars meiri en verið hefur

Í gær birti Þjóðskrá Íslands tölur um fasteignaverð á höfuðborgarsvæðinu í mars. Hækkunir milli mánaða voru verulegar að þessu sinni og meiri en hafa sést lengi og virðist takturinn stígandi. Fasteignaverð á höfuðborgarsvæðinu hækkaði um 2,7% milli mánaða í mars. Þar af hækkaði fjölbýli um 2,5% og sérbyli um 3,3%. Samkvæmt tölum Þjóðskrár hefur fjölbýli hækkað um 21,3% á síðustu 12 mánuðum, sérbyli um 20,2% og er heildarhækkunin 20,9%. Hækkunir síðustu 12 mánaða eru mjög miklar og þarf að fara allt aftur til upphafs ársins 2006 til að sjá álíka tölur.

Verð á sérbyli hefur tekið verulega við sér síðustu mánuði og þróast nú með svipuðum hætti og á fjölbýlinu. Þróunin síðustu misseri var lengi vel talsvert ólík. Í mars 2016 var ársþækkun sérbylis t.d. 3,6%, samanborið við 20,2% ársþækkun í mars 2017. Hækkunir á bæði fjölbýli og sérbyli hafa aukist verulega allra síðustu mánuði. Ársþækkun fasteignaverðs var lengi vel á bilinu 8-10% en er nú komin yfir 20% markað.

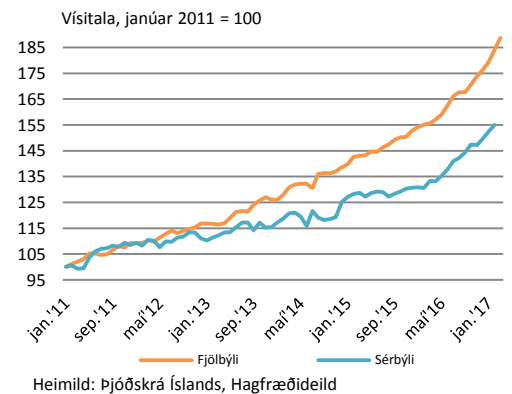
Raunverð hækkar meira en nafnverð

Verðbólga hefur verið lág 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 neysluverðs án húsnæðis í marsmánuði var þannig um 1,7% lægri en í mars 2016, þannig að allar nafnverðshækkunir á húsnæði síðasta árið koma nú fram sem meiri raunverðshækkun en sú tala sýnir. Raunverð fasteigna hefur þannig hækkað um u.þ.b. 21,3% á einu ári frá mars 2016 til mars 2017.

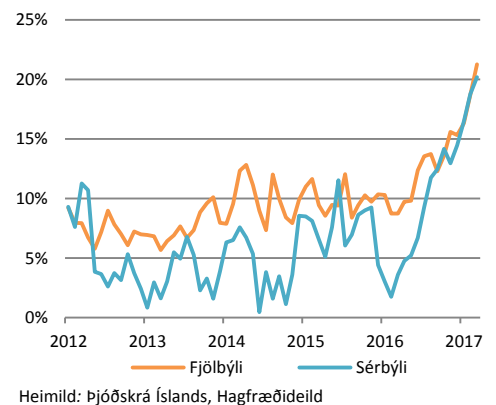
Komin á sama stað og 2007

Raunverð fasteigna komst hæst í október 2007 en féll síðan mikið eftir það. Nú í mars vantar einungis um 1% upp á raunverðið til þess að sögulegri hæstu

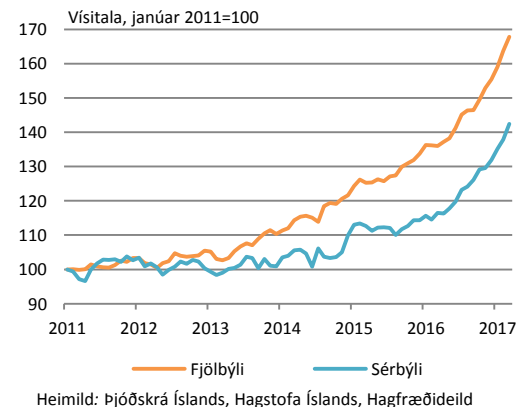
Þróun nafnverðs á höfuðb.svæðinu



12 mánaða hækkun húsnæðisverðs



Þróun raunverðs fasteigna á höfuðborgarsvæðinu





stöðu verði náð aftur. Miðað við þróunina undanfarið mun það gerast í apríl.

Svipaðar breytingar í stærri bæjum

Miklar hækkanir fasteignaverðs einskorðast ekki við höfuðborgarsvæðið. Sé litið á stærstu sveitarfélög utan höfuðborgarsvæðisins má sjá að þróunin er mjög svipuð þar.

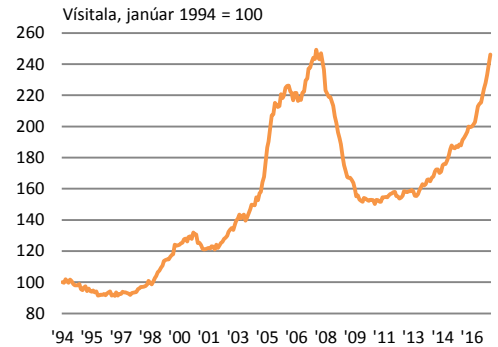
Fram til loka síðasta árs hélst þróunin á Akureyri og Akranesi vel í hendur við þróunina á höfuðborgarsvæðinu¹. Sé litið á 1. ársfjórðung í ár má sjá að Akureyri þróast enn í takt við höfuðborgarsvæðið, en Akranes hefur aðeins gefið eftir.

Verðþróun í hinum tveimur sveitarfélögum, Árborg og Reykjanesbæ, var lengi vel mun hægari en á höfuðborgarsvæðinu, Akureyri og Akranesi. Síðustu tvö ár hefur verð fasteigna hækkað mun meira í Árborg og í Reykjanesbæ en annars staðar þannig að verðmunurinn á þeim og hinum sveitarfélögum hefur minnkað mikið.

Þróunin verður líklega svipuð áfram

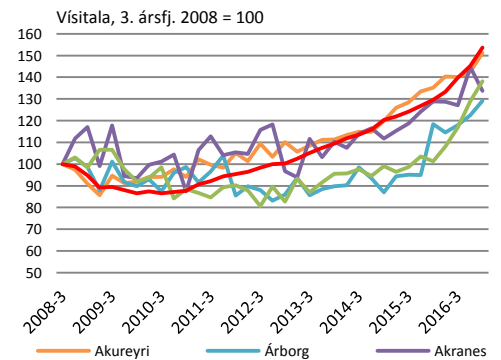
Mikil kaupmáttaraukning ráðstöfunartekna var lengi vel helsti drifkraftur hækkana fasteignaverðs. Nokkuð hefur dregið úr kaupmáttaraukningu og því er það einkum misvægi á milli framboðs og eftirspurnar á fasteignum sem heldur spennunni á markaðnum uppi. Mikið hefur verið rætt og ritað um þá stöðu og virðast flestir sammála um að nokkur ár muni líða þar til jafnvægi næst á markaðnum. Eins og margoft hefur verið bent á hér í Hagsjám hefur bygging nýrra íbúða ekki haldið í við þörfina og það ástand því viðhaldið spennu á markaðnum. Eins og kom fram í [nýlegri Hagsjá](#) um þessi mál eru nú merki um að mjög hagstætt sé að byggja íbúðarhúsnæði. Það tekur hins vegar langan tíma að auka framboð húsnæðis og því mun þetta spennuástand vara í nokkur misseri enn.

Raunverð húsnæðis á höfuðborgarsvæðinu



Heimild; Þjóðskrár Íslands, Hagstofa Íslands, Hagfræðideild

Þróun fasteignaverðs



Heimild: Þjóðskrár Íslands, Hagfræðideild

¹Tölurnar í þessari umfjöllun vísa til óvegins meðaltals íbúðaverðs í fjölbýli og sérþýli nema tölur um þróun verðs á höfuðborgarsvæðinu sem byggja á öllum viðskiptum með fasteignir á því svæði.



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.