



Töluverð lækkun á fasteignaverði í nóvember

Umskipti á markaðnum

Samkvæmt tölum Þjóðskrár lækkaði fasteignaverð á höfuðborgarsvæðinu um 0,7% í nóvember. Þar af lækkaði verð á fjölbýli um 0,9% og verð á sérbýli um 0,2%. Lækkanir á fasteignaverði eru frekar sjaldgæfar milli mánaða og þarf að fara aftur til sumarsins 2014 til þess að finna jafn mikla lækkun og þessa.

Verð á fjölbýli hefur hækkað um 13,8% á síðustu 12 mánuðum og verð á sérbýli um 19%. Heildarhækkun húsnæðisverðs nemur 15,1%. Fasteignaverð á höfuðborgarsvæðinu hafði nú í nóvember hækkað um 1,8% á síðustu sex mánuðum, en hækkaði um 13,1% næstu sex mánuði þar á undan. Tími mikilla verðhækkana virðist því nær örugglega vera liðinn og vænta má að meiri ró verði á þessum markaði á næstu misserum.

Raunverð fasteigna stendur í stað

Veruleg hækkun fasteignaverðs á síðustu misserum hefur orðið samhliða mjög lítilli verðbólgu og reyndar hefur verðbólga án húsnæðis verið neikvæð í langan tíma. Raunhækkun húsnæðisverðs mælt á föstu verðlagi án húsnæðis hefur því verið veruleg. Þannig var raunverð fasteigna nú í nóvember um 18% hærra en það var í desember 2016. Þar af var raunverð fjölbýlis um 17% hærra og raunverð sérbýlis um 22% hærra.

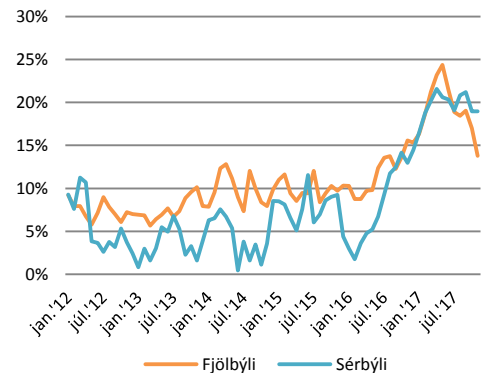
Aukin viðskipti í nóvember

Viðskipti með fasteignir á höfuðborgarsvæðinu voru mun meiri í nóvember en í marga mánuði þar á undan og gildir það sérstaklega um fjölbýli þar sem viðskipti hafa ekki verið meiri síðan í mars sl. Viðskipti með sérbýli tóku einnig vel við sér eftir lægð undanfarna tvo mánuði.

Svipuð viðskipti og 2015

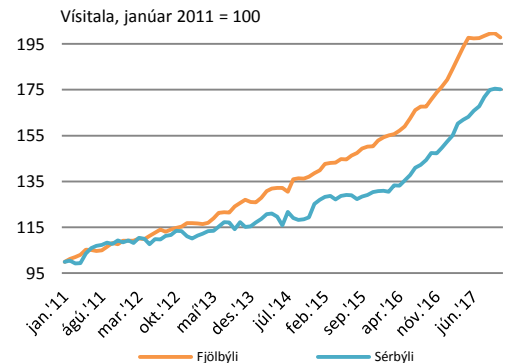
Sé litið á fjölda viðskipta í lengra samhengi má sjá að þeim hefur heldur fækkað frá síðasta ári og stefnir nú í að þau verði svipuð og á árinu 2015.

12 mánaða hækkun húsnæðisverðs



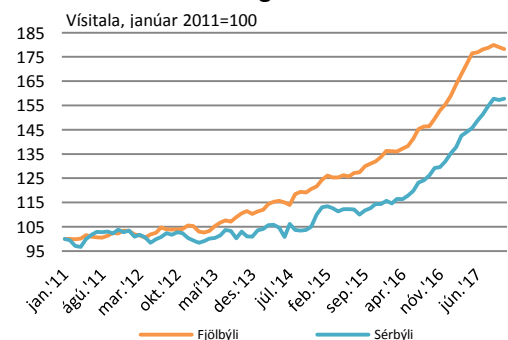
Heimild: Þjóðskrár Íslands, Hagfræðideild

Þróun nafnverðs á höfuðb.svæðinu



Heimild: Þjóðskrár Íslands, Hagfræðideild

Þróun raunverðs fasteigna á höfuðborgarsvæðinu



Heimild: Þjóðskrár Íslands, Hagstofa Íslands, Hagfræðideild



Tímabili síaukinna viðskipta lauk því á árinu 2016, í bili a.m.k.

Nýjar íbúðir lítt hluti viðskipta

Á tímabilinu frá september fram í miðjan desember voru viðskipti með nýtt húsnæði í fjölbýli einungis um 10% af viðskiptum. Nýjar íbúðir sem seldar voru á þessu tímabili voru að jafnaði um 6% stærri en þær eldri og um 19% dýrari, ef tekið er mið af fermetraverði. Það kemur ekki á óvart að fermetraverð á nýjum í búðum sé mun hærra en á þeim eldri, enda oft um að ræða nýjar íbúðir inni í grónum hverfum.

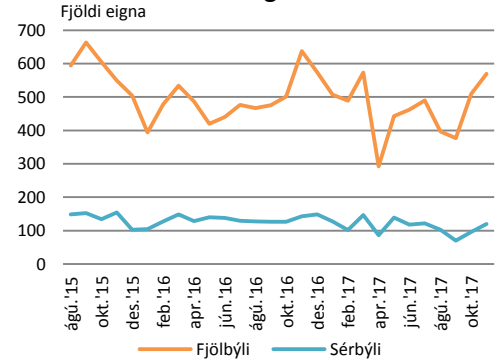
Meginrót verðbólgu að hverfa?

Á síðustu misserum hafa tveir meginþættir togast á sem áhrifaþættir verðbólgu, fasteignaverð og styrking gengis. Hefði fasteignaverð ekki hækkað með viðlíka hætti og raunin var hefði mælst verðhjöðnun hér á landi í nokkurn tíma.

Verðtölnar frá því í nóvember snúa þessari þróun algerlega við þar sem fasteignaverðið mun nú draga verðlag og þar með verðbólgu niður á við.

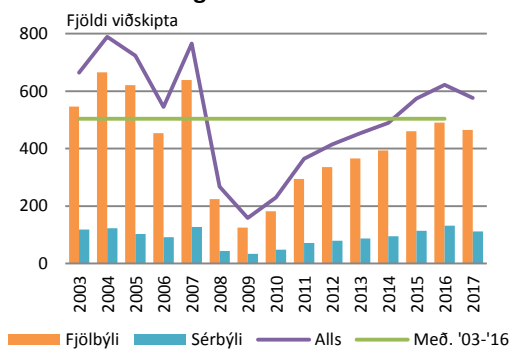
Eins og alltaf er varasamt að horfa mjög mikið á niðurstöðu einstakra mánaða við mat á verðþróun á fasteignamarkaði. Þróun síðustu mánaða bendir hins vegar eindregið til þess að kaflaskil hafi orðið á markaðnum á höfuðborgarsvæðinu.

Fjöldi viðskipta með íbúðarhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu



Heimild: Þjóðskrá Íslands

Meðalfjöldi fasteignaviðskipta á höfuðborgarsvæðinu á mánuði



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild

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.