



# Töluverð verðlækkun á fasteignamarkaði í febrúar

## Töluverð verðlækkun í febrúar

Samkvæmt tölum Þjóðskrár lækkaði fasteignaverð á höfuðborgarsvæðinu um 1% milli janúar og febrúar. Verð á fjölbýli lækkaði um 1% og verð á sérbýli lækkaði um 1,2%.

Horft yfir 12 mánaða tímabil hefur verð á fjölbýli hækkað um 3,1% og verð á sérbýli um 4,8%. Vegin ársþækkun húsnæðisverðs nemur nú 3,7% sem er lægsta ársþækkun frá því í maí 2011.

Frá því í apríl hefur ársþækkunartaktur fasteignaverðs verið á bilinu 4-6%, en er nú kominn vel niður fyrir 4%.

## Raunverð enn stöðugt

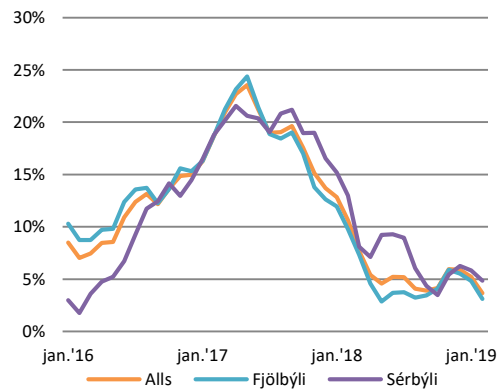
Vísitala neysluverðs án húsnæðis hækkaði um 0,15% milli mánaða í febrúar. Því er ljóst að raunverð fasteigna lækkaði heldur meira milli mánaða en sem nemur nafnverðslækkuninni. Horft yfir lengra tímabil þá hefur hófleg hækkun fasteignaverðs síðustu mánuði þó náð að halda nokkurn veginn í við þróun verðbólgunnar án fasteignakostnaðar. Því hefur raunverð íbúðarhúsnæðis verið nokkuð stöðugt og reyndar farið lítillega hækkanndi fram til þessa. Raunverð íbúðarhúsnæðis var í sögulegu hámarki í janúar en lækkaði um rúmlega 1,1% í febrúarmánuði. 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 u.þ.b. 8%.

Ársþækkun raunverðs er orðin hóflegri en áður. Þannig var raunverð fasteigna nú í febrúar um 1,5% hærra en í febrúar 2018. Hækkun raunverðs síðustu 12 mánuði er mun minni en árin tvö þar á undan. Samsvarandi tölur voru 11,4% fyrir febrúar 2018 og 20,2% fyrir febrúar 2017.

## Viðskipti áfram töluverð

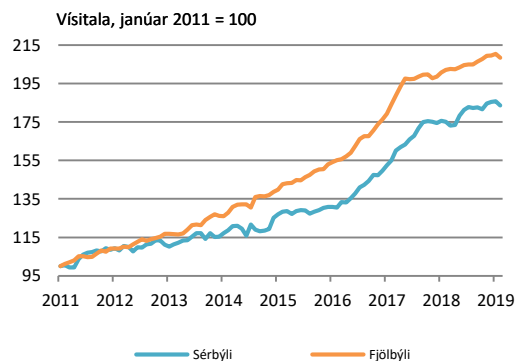
Viðskipti með íbúðarhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu í febrúar voru með svipuðum hætti og á síðustu

## 12 mánaða hækkun fasteignaverðs



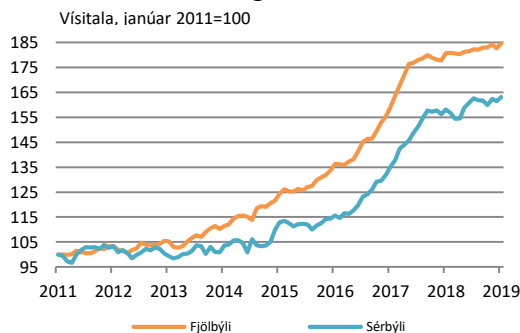
Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild

## Þróun nafnverðs á höfuðb.svæðinu



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild

## Þróun raunverðs fasteigna á höfuðborgarsvæðinu



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagstofa Íslands, Hagfræðideild



mánuðum síðasta árs. Þannig voru viðskipti síðustu 3 mánuði um 4% fleiri en á sama tíma fyrir ári síðan. Viðskipti á fyrstu tveimur mánuðum ársins voru einnig eilítið fleiri en að meðaltali á öllu árinu 2018, að meðaltali 626 í janúar og febrúar á móti 607 viðskipta meðalmánuði í fyrra.

### **Breytingar raunlauna og raunverðs fasteigna fara saman**

Íslenskur fasteignamarkaður einkennist af miklum sviptingum á tímum. Þannig muna margir eftir miklum verðhækkunartímabilum sem hófust á árinu 2002 (þó mest frá árinu 2004) og svo aftur í upphafi ársins 2006. Eins getur verðfall verið dramatískt, en fallið í raunverði frá árinu 2008 fram til 2010 var um 35%. Frá upphafi ársins 2016 fram á mitt ár 2017 hækkaði raunverð fasteigna um u.þ.b. 30% á sama tíma og launahækkningar voru sögulega mjög miklar.

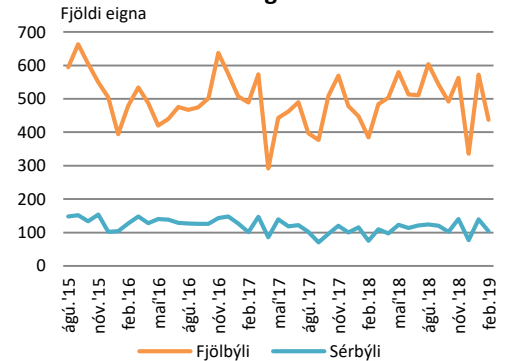
Séu raunfasteignaverð og raunlaun borin saman kemur í ljós að fasteignaverðið hefur frekar haft vinninginn á síðustu árum. Frá upphafi ársins 2011 út árið 2014 breyttust raunfasteignaverð og raunlaun með svipuðum hætti. Þá tók fasteignaverð að hækka meira um hríð en svo unnu launin á. Frá vorinu 2016 fram á mitt ár 2017 hækkaði fasteignaverð hinsvegar verulega umfram laun þannig að það minnti á tímabilið eftir 2004. Frá miðju ári 2017, eða í rúmt eitt og hálf ár, hafa raunlaun og raunfasteignaverð hækkað með svipuðum hætti. Þetta stöðugaleikatímabil minnir dálítið á fyrrnefnt tímabil frá 2011-2014. Þannig má segja að jafnvægi hafi ríkt á milli fasteignaverðs og raunlauna í óvenjulega langan tíma, en þó á mun hærra raunverði en var á árunum 2011-2014.

### **Mun sölutregða nýrra íbúða hafa einhver áhrif?**

Í nýlegri [Hagsjá](#) kom fram að um 1.500 nýjar íbúðir hafi verið settar á söluskrá á höfuðborgarsvæðinu seinni hluta ársins 2018 og að einungis hafi selst um 440 nýjar íbúðir á sama tíma. Það lítur því út fyrir að óseldar íbúðir á höfuðborgarsvæðinu skipti hundruðum nú um stundir.

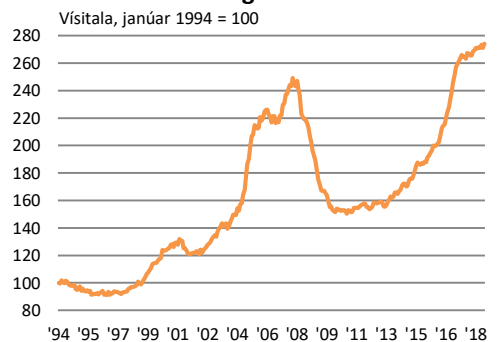
Fari svo að slá þurfi af verði nýrra íbúða gæti það haft áhrif á verð eldri íbúða. Nafnverð íbúðarhúsnæðis er jafnan tregbreytanlegt niður á við og mætti því ætla að áhrifin af lækkun nýrra íbúða sköpuðu frekar kyrrstöðu í einhvern tíma í stað þess

### **Fjöldi viðskipta með íbúðarhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu**



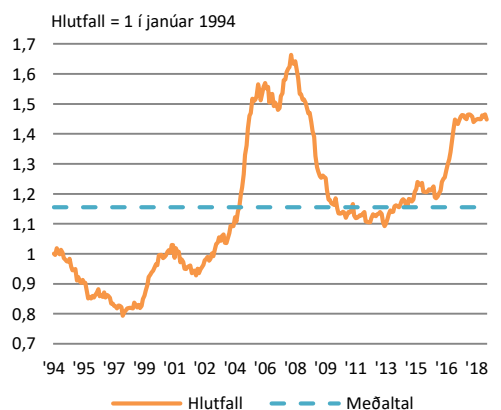
Heimild: Þjóðskrá Íslands

### **Raunverð íbúðarhúsnæðis á höfuðborgarsvæðinu**



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagstofa Íslands, Hagfræðideild

### **Hlutfall raunverðs íbúða og kaupmáttar launa**



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild



að verð lækki mikið. Verðlækkunin nú í febrúar kann að vera merki um þessa þróun, en það er þó varasamt að taka of mikið mið af einum mánuði.

### ***Óvissan hefur ekki mikil áhrif***

Mikið óvissuástand einkennir íslenskt efnahagslíf áfram eins og síðustu vikur og mánuði. Hvað fasteignamarkaðinn varðar er það einkum óvissa um kjaramál og kjarasamninga sem skiptir máli.

Þrátt fyrir alla umræðu um óvissu má segja að fasteignamarkaðurinn hafi lifað ágætu lífi síðustu mánuði og viðskipti haldið áfram með hefðbundnum hætti hvað fjölda viðskipta varðar, en verðþróunin er mun hægari en áður var.

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.