



Fasteignamarkaður í algjerri kyrrstöðu

Hóflegar hækkunir áfram

Samkvæmt tölum Þjóðskrár hækkaði fasteignaverð á höfuðborgarsvæðinu um 0,2% milli maí og júní. Verð á fjölbýli hækkaði um 0,3% og verð á sérbýli lækkaði um 0,5%.

Horft yfir 12 mánaða tímabil hefur verð á fjölbýli hækkað um 3,4% og verð á sérbýli um 1,8%. Vegin árshækkun húsnæðisverðs nemur nú 3,4%, sem er 0,4 prósentustiga lækkun frá fyrri mánuði.

Verð á fjölbýli hækkar minna en á síðasta ári

Viðskipti með fjölbýli skipta langmestu máli við mælingar á þróun fasteignaverðs á höfuðborgarsvæðinu. Þannig voru viðskipti með fjölbýli um 82% allra viðskipta með íbúðarhúsnæði

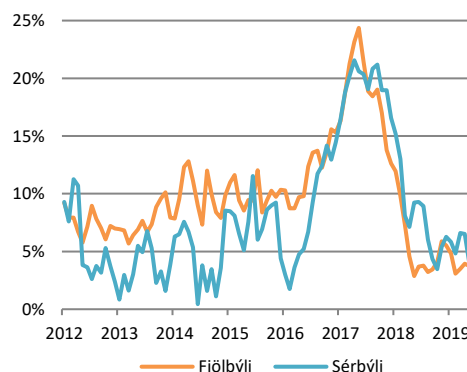
á árinu 2018. Á síðustu sex mánuðum hefur verð á fjölbýli hækkað um 1% og skiptir 1% verðlækkun í febrúar miklu í því sambandi. Samsvarandi tala fyrir árið 2018 var 1,9% og 11,9% fyrir árið 2017. Þessar tölur eru enn ein birtingarmynd á því að fasteignamarkaðurinn á höfuðborgarsvæðinu er í mikilli kyrrstöðu.

Raunverð enn stöðugt

Vísitala neysluverðs án húsnæðis hækkaði um 0,37% milli mánaða í júní og 3% á einu ári, eða nokkuð minna en fasteignaverð á sömu 12 mánuðum. Raunverð fasteigna breyttist því lítið milli mánaða, nema hvað raunverð sérbýlis hefur gefið nokkuð eftir. Horft yfir lengra tímabil hefur hófleg hækkun 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%.

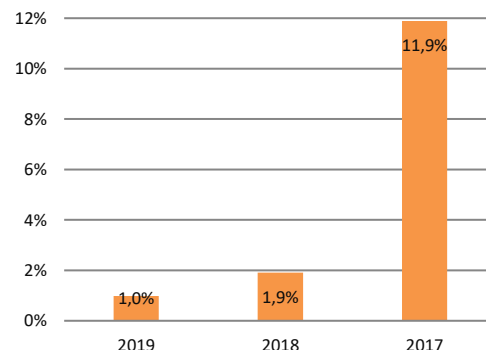
Árshækkun raunverðs er orðin hóflegri en áður. Þannig var raunverð fasteigna nú í júní um 0,2%

12 mánaða hækkun húsnæðisverðs



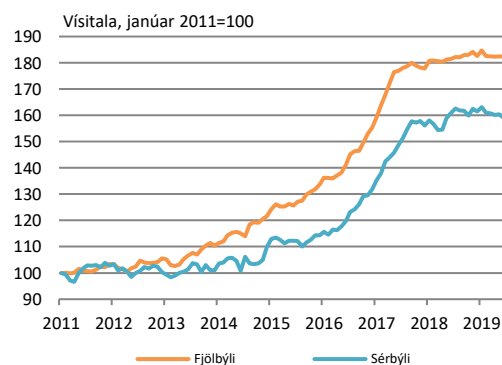
Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild

Hækkun fjölbýlis fyrstu 6 mánuði ársins



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild Landsbankans

Þróun raunverðs fasteigna á höfuðborgarsvæðinu



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagstofa Íslands, Hagfræðideild



hærra en í júní 2018. Hækkun raunverðs síðustu 12 mánuði er mun minni en árin tvö þar á undan. Samsvarandi tölur voru 4,1% fyrir júní 2018 og 25% fyrir júní 2017.

Viðskipti minni en verið hefur

Viðskipti með íbúðarhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu í júní voru mun minni en verið hefur lengi að undanskildum desember á síðasta ári. Fjöldi viðskipta fyrstu sex mánuði ársins 2019 var um 4% minni og á sama tíma fyrir ári og viðskiptin í júní í ár voru um 23% minni en í júní 2018. Það má því segja að fasteignamarkaðurinn hafi gefið töluvert eftir hvað fjölda viðskipta varðar.

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

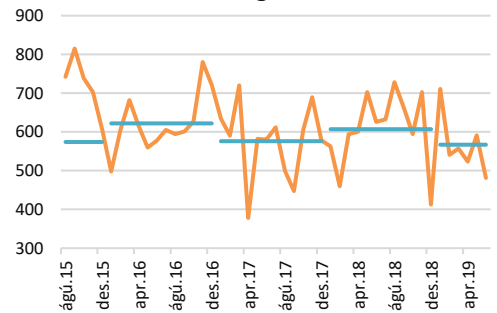
Sömu rólegheit framundan

Veðrið á höfuðborgarsvæðinu var óvenju gott í júní og verulega betra en var á síðasta ári. Það kann að hafa haft þau áhrif að viðskipti með fasteignir voru óvenju lítil.

Mikil óvissa í efnahagslífinu hefur eflaust líka orðið til þess að draga úr fasteignaviðskiptum. Þar má bæði nefna óvissu vegna kjarasamninga og áfallið sem hagkerfið var fyrir í kjölfar gjaldþrots WOW air. Þá hefur framboð íbúða á sölumarkaði aukist verulega og þá er einnig að vænta mikillar aukningar á framboði leiguhúsnæðis.

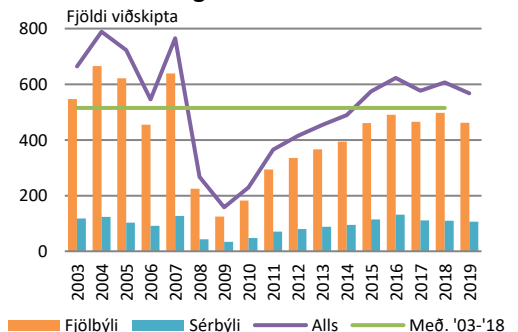
Allt kann þetta að hafa leitt til biðstöðu á markaðnum. Fólk vill kannski sjá framtíðina betur fyrir sér áður en stórar ákvarðanir eru teknar.

Fjöldi viðskipta með íbúðarhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu



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

Meðalfjöldi fasteignaviðskipta á höfuðborgarsvæðinu á mánuði



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild

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.