



Fasteignamarkaður leitar jafnvægis

Stöðugur og rólegur markaður

Samkvæmt nýbirtum tölum Þjóðskrár Íslands hækkaði fasteignaverð á höfuðborgarsvæðinu um 0,6% milli júlí og ágúst. Verð á fjölbýli hækkaði um 0,5% og verð á sérbýli hækkaði um 0,7%.

Horft yfir 12 mánaða tímabil hefur verð á fjölbýli hækkað um 3,6% og verð á sérbýli um 3,1%. Vegin árshækkun húsnæðisverðs nemur nú 3,6%, sem er 0,6 prósentustiga hækkun frá fyrri mánuði. Í ágúst í fyrra var árshækkunin svipuð, eða 4,1%, en í ágúst 2017 var hækkunin talsvert meiri, eða 19,1%.

Raunverð hækkar minna en kaupmáttur

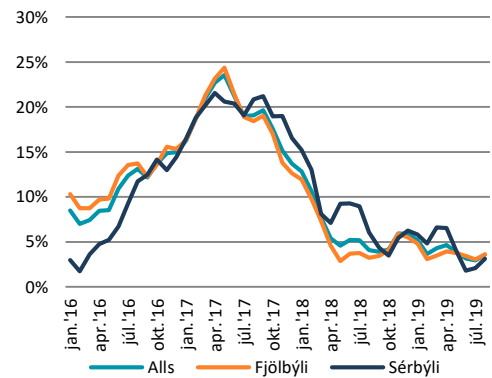
Árshækkun vísitölu neysliverðs án húsnæðis mældist 3,1% í ágúst og hefur raunverð fasteigna því hækkað um 0,5% á síðustu 12 mánuðum. Allt frá síðustu áramótum hefur hækkun raunverðs mælt minni en hækkun kaupmáttar launa og fasteignakaup því hagstæðari nú en oft áður. Það sem af er ári hafa árshækkunir raunverðs legið á bilinu 0-3% á sama tíma og kaupmáttaraukning launa hefur verið á bilinu 1-3%.

Upp úr miðju ári 2016 fór fasteignaverð að hækka mun hraðar en laun og almennt verðlag í landinu. Upp frá því myndaðist mikið ójafnvægi á húsnæðismarkaði sem náði hámarki um mitt ár 2017 þegar árshækkun raunverðs mældist 27% á sama tíma og kaupmáttur launa jókst um 6%. Það má því vera að markaðurinn sé að leiðrétta sig fyrir það ójafnvægi sem skapaðist með mun hóflegri hækkunum íbúðaverðs nú í samburði við aðrar stærðir.

Rólegt sumar

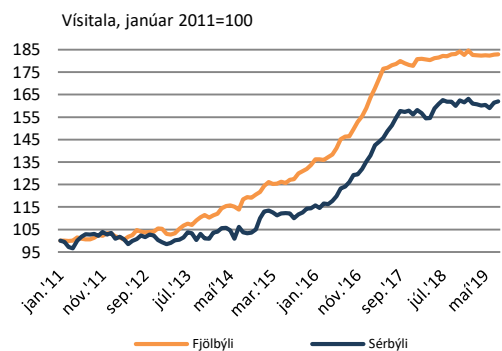
Viðskipti með íbúðarhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu voru 508 talsins í ágúst og voru 30% færri en í ágúst í fyrra. Frá því í mars hefur orðið stöðug fækkun á mánaðarlegum viðskiptum á höfuðborgarsvæðinu samanborið við sama mánuð árið áður og því ljóst að landsmenn virðast vera að halda að sér höndum þegar kemur að fasteignakaupum.

12 mánaða hækkun fasteignaverðs



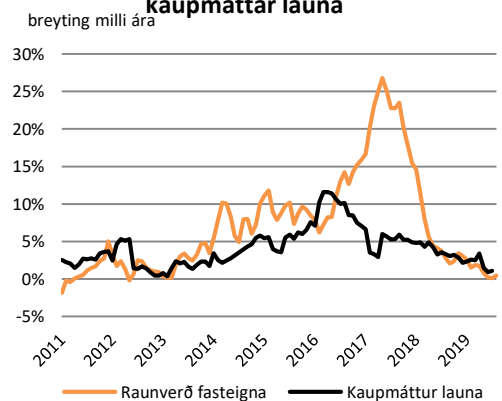
Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild Landsbankans

Þróun raunverðs fasteigna á höfuðborgarsvæðinu



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagstofa Íslands, Hagfræðideild Landsbankans

Þróun raunverðs fasteigna á höfuðborgarsvæðinu og kaupmáttar launa



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagstofa Íslands, Hagfræðideild Landsbankans



Sumarið í ár var því afar rólegt. Að meðaltali seldust 20% færri íbúðir í fjölbýli á sumarmánuðum í ár samanborið við sumarmánuðina í fyrra, en þó ekki nema 3% færri en árið 2017. Fjöldi viðskipta með íbúðir í sérbýli var 21% minni í ár en í fyrra og 17% minni en á sumarmánuðum ársins 2017.

Eins og rakið hefur verið í fyrri Hagsjám gæti óvissa vegna kjarasamninga og áfalla í kjölfar gjaldþrots WOW air hafa haft þær afleiðingar að fólk vilji síður ráðast í stórar fjárhagslegar skuldbindingar á borð við fasteignakaup. Það má einnig vera að fólk sé að bíða fregna af frekari útfærslum aðgerða sem stjórnvöld boðuðu í tengslum við undirritun kjarasamninga fyrr á árinu. Þar voru meðal annars lagðar fram tillögur um leiðir til að lækka þróskuld ungs fólks og tekjulágra inn á fasteignamarkað.

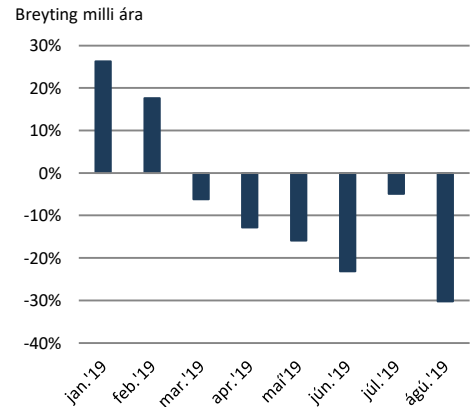
Hægir á veltu í byggingariðnaði

Á sama tíma og hægt hefur á fjölda fasteignaviðskipta hefur einnig dregið úr umsvifum í byggingariðnaði samkvæmt nýjustu gögnum um veltu út frá virðisaukaskattskýrslum í þeim atvinnugreinaflokkum sem tengjast íbúðauppbyggingu.

Velta í flokki 41, sem tekur til alls frá þróunarvinnu arkitekta og verkfræðinga til smíði á sjálfu íbúðarhúsnæðinu, nam 33 milljörðum króna í maí og júní og hafði dregist saman um 2,5% að raunvirði samanborið við stöðuna fyrir ári síðan. Velta í flokki 43, sem nær til sérhæfðari starfsemi við mannvirkjagerð, svo sem vinnu við pípulagnir og annað sem nauðsynlegt er til þess að mannvirki þjóni tilgangi sínum, nam um 25 milljörðum króna í maí og júní og hafði aukist um 1,7% milli ára.

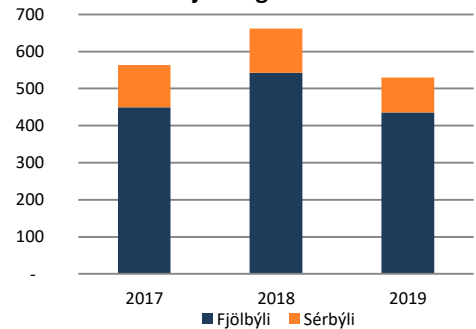
Á fyrri helmingi árs jókst veltan í þessum tveimur flokkum samtals um 3% að raunvirði miðað við samsvarandi tímabil árið áður sem er minnsti árlegi vöxtur á því tímabili síðan 2012. Velta í byggingariðnaði virðist mjög háð efnahagsástandi hverju sinni og mældist þannig stöðugur samdráttur á fyrri hluta árána 2009-2012 en fór svo að aukast og náði hámarki 2016 þegar aukning í veltu á fyrri hluta árs mældist 30% í sérhæfðri byggingarstarfsemi og 49% í þróun og uppbyggingu húsnæðis.

Mánaðarleg viðskipti með íbúðarhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu



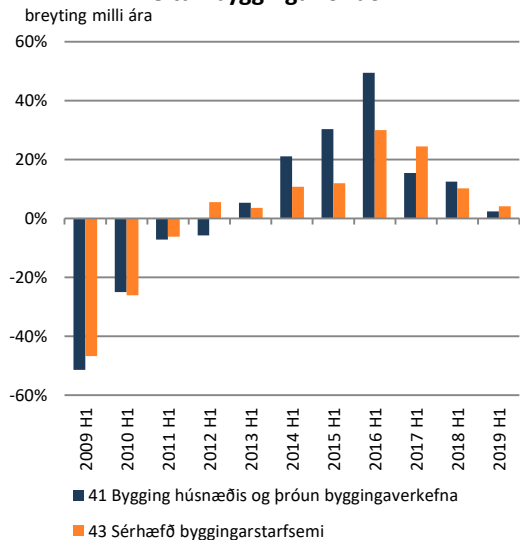
Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild Laandsbankans

Meðalfjöldi viðskipta með íbúðarhúsn. á sumarmánuðum júní-ágúst



Gögn ná til höfuðborgarsvæðisins
Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild Landsbankans

Velta í byggingariðnaði



Velta raunvirt með VNV án húsnæðis.
Heimild: Hagstofa Íslands, Hagfræðideild Landsbankans



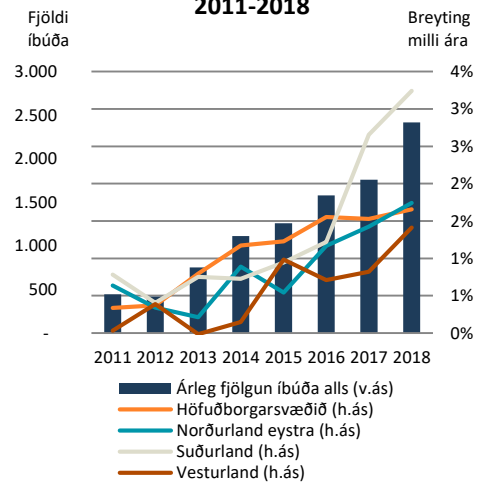
Íbúðamarkaður að mettast?

Íbúðamarkaðurinn hefur þróast með afar rólegum hætti síðustu mánuði. Verðhækkanir eru sögulega lágar og raunverð stendur í stað sem er tilkomumikil breyting eftir miklar hækkanir síðustu ára. Á þeim tíma sem hækkanir á íbúðaverði voru sem mestar var mikið rætt um skort á íbúðarhúsnæði.

Markaðurinn tók við sér og á árunum 2016-2018 komu tæplega 2.000 nýjar íbúðir árlega inn á markaðinn, til samanburðar við um 1.000 íbúðir á ári á árunum 2013-2015 og um 550 að meðaltali á árunum 2010-2012. Nýjar íbúðir hafa mætt þeirri þörf sem var til staðar, án þess að valda því að fasteignaverð rjúki upp eins og hætta er á þegar nýjar íbúðir koma á markað.

Vísbendingar eru um að minna verði byggt á næstu misserum og má velta vöngum yfir því hvort búið sé að mæta þeirri eftirspurn sem var eftir nýju húsnæði. Samtök iðnaðarins birtu á dögunum talningu á íbúðum í byggingu á höfuðborgarsvæðinu og nágrenni sem gefur til kynna að þeim fari fækkandi. Í september voru 2,4% færri íbúðir í byggingu en í síðustu talningu samtakanna sem var í mars fyrr á árinu. Samtals eru þó rúmlega 6.000 íbúðir í byggingu á svæðinu og gera samtökin ráð fyrir því að fullbúnar íbúðir sem skila sér á markað verði á þriðja þúsund á ári, á næstu árum. Gera má því ráð fyrir því að íbúðum fjölgi enn á næstu misserum þó það hægi á vextinum.

Íbúðaruppbygging á árunum 2011-2018



Myndin sýnir hlutfallslegan vöxt húsnæðisstofns á stærstu landsvæðum ásamt heildarfjölgun íbúða á landsvísu. Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild Landsbankans

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.