



## Sögulega lítil hækkun íbúðaverðs árið 2019

Íbúðaverð á höfuðborgarsvæðinu hækkaði um 3,5% milli ára í fyrra. Raunverð hækkaði einungis um 0,9%. Stöðugleiki á íbúðamarkaði hefur ekki verið meiri í áraraðir.

Í desember hækkaði íbúðaverð á höfuðborgarsvæðinu um 0,1% milli mánaða. Verð á fjölbýli hækkaði um 0,1% og verð á sérþýli lækkaði um 0,2%. Þinglýstir kaupsamningar um íbúðarhúsnæði voru nokkuð margir í desember, eða 25% fleiri en í desembermánuði árið áður.

### Stöðugasta ár á fasteignamarkaði síðan 1997

Allt síðastliðið ár voru verðhækkanir mjög hóflegar á fasteignamarkaði. Að jafnaði mældust nafnverðshækkanir milli mánaða um 0,2%.

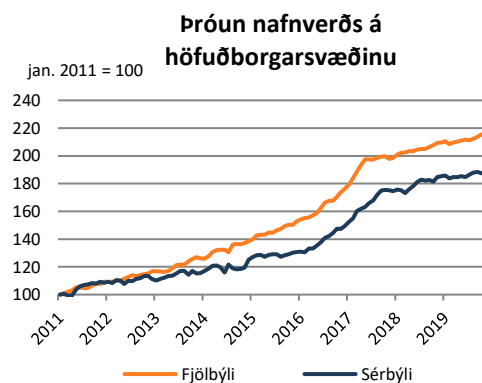
Íbúðaverð hækkaði alls um 3,5% að meðaltali milli ára sem er minnsta hækkun sem hefur orðið á höfuðborgarsvæðinu síðan 1997, ef frá eru talin árin 2009 og 2010 þegar íbúðaverð lækkaði milli ára. Í [Þjóðhagsspá](#) okkar, sem kom út í október, spáðum við 3,6% hækkun íbúðaverðs á árinu sem er í samræmi við það sem raungerðist.

Raunverð íbúða stóð nánast í stað milli ára. Það hækkaði aðeins um 0,9% sem er einnig minnsta hækkun á raunverði milli ára síðan 1997. Raunverð lækkaði þó árin 2001 og 2002 og eins 2008-2010.

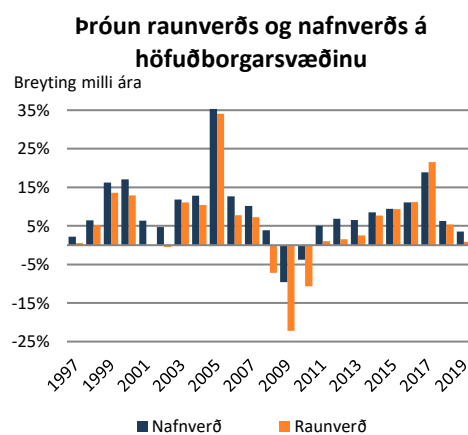
### Viðskipti með íbúðarhúsnæði jukust þegar leið á árið

Framan af var árið 2019 nokkuð tíðindalítið á fasteignamarkaði. Mánaðarleg viðskipti með íbúðarhúsnæði mældust sífellt færri en í samsvarandi mánuði árið á undan, allt frá mars og fram til september. Viðskipti virtust síðan taka verulega við sér í október þegar 60% fleiri íbúðir seldust en í október árið áður.

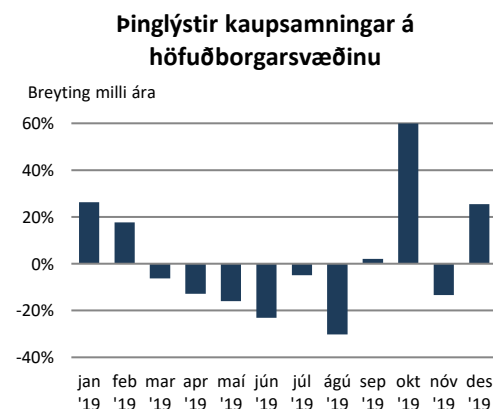
Ekki er vitað hvað olli þessari aukningu. Það má vera að óvissunni sem ríkti á vormánuðum hafi verið létt. Sú óvissa snéri meðal annars að því hvaða áhrif gjaldþrot WOW air myndi hafa á hagkerfið, eins



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild Landsbankans



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild Landsbankans



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild Landsbankans



voru undirritaðir kjarasamningar þar sem [umfangsmiklum aðgerðum](#) var lofað á húsnæðismarkaði. Yfirlýsingar, sem ekki voru komnar til framkvæmda, gætu hafa skapað ákveðna biðstöðu, að minnsta kosti fyrst um sinn.

### Ekki alltaf augljós tengsl verðþróunar og viðskipta

Varasamt getur verið að lesa of mikið í þróun milli einstaka mánaða. Í heild sinni var fjöldi viðskipta í fyrra [nær óbreyttur frá fyrra ári](#) og verðhækkningar á árinu sögulega litlar. Árið í heild var því nokkuð stöðugt, hvort sem litið er til þróunar í viðskiptum eða verðlagi.

Ef skoðað er samhengi milli verðþróunar og fjölda viðskipta á síðustu árum má sjá að viss fylgni virðist vera til staðar, þó tengslin séu ekki alltaf alveg augljós. Fasteignaviðskipti jukust nokkuð hratt undir lok árs 2015. Þá voru verðhækkningar nær stöðugar. Verðlag tók svo að hækka hraðar og á svipuðum tíma hægði á aukningu í viðskiptum. Fór þeim að lokum fækkandi og jukust ekki á ný fyrr en að verðhækkningar drógust saman.

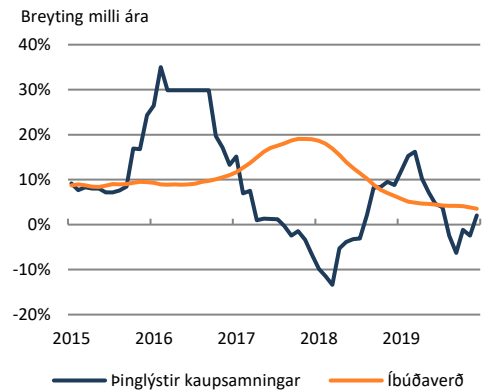
Viðskipti drógust svo aftur saman á þessu ári en án þess að verðlag hafi hækkað. Íbúðaviðskiptum tók svo að fjölga á ný, einnig án þess að verðlag breyttist verulega. Það er því langt frá því að vera einfalt að spá fyrir um þróun verðlags út frá viðskiptum einum og sér, eða öfugt, enda margir þættir sem geta haft áhrif á þróun fasteignamarkaðarins.

### Samdráttur í byggingariðnaði

Framboð nýrra íbúða er einn þeirra þátta sem getur haft áhrif á verðþróun og viðskipti líkt og oft hefur verið minnst á í *Hagsjá* Hagfræðideildar. Talsvert af nýjum íbúðum hafa streymt inn á markaðinn síðustu ár en vísbendingar eru um að viðsnúningur gæti orðið á þeirri þróun.

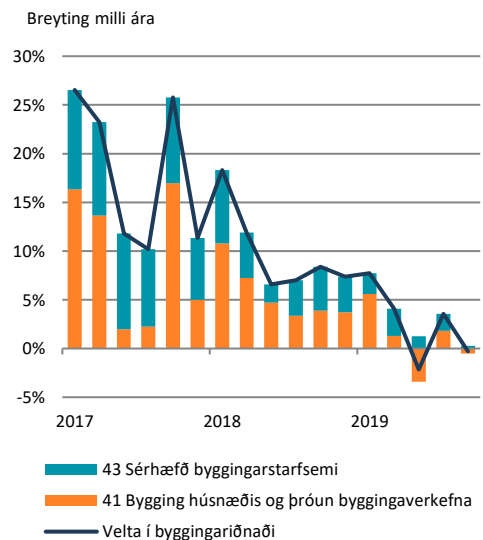
Nýbirt gögn um veltu samkvæmt virðisaukaskattskýrslum í þeim atvinnugreinaflokkum sem tengjast meðal annars uppbyggingu íbúðarhúsnæðis,<sup>1</sup> gefa til kynna 0,3% samdrátt að raunvirði milli ára í september og október í fyrra. Þróunin á síðastliðnu ári bendir því til mun minni umsvifa í byggingariðnaði þar sem dregið hefur úr vexti og samdráttur gert vart við sig í stökum mánuðum.

### Þinglýstir kaupsamningar og verðþróun á höfuðborgarsvæðinu



12 mánaða hlaupandi meðaltal mánaðarlegra gagna. Því tímabili þar sem verkföll hjá sýslumanninum á höfuðborgarsvæðinu ollu óvenju miklum sveiflum í fjölda þinglýsinga er sleppt.  
Heimild: Þjóðskrár Íslands, Hagfræðideild Landsbankans

### Velta í byggingariðnaði



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

<sup>1</sup> Velta í flokki 43, sem nær til sérhæfðari starfsemi við mannvirkjagerð, svo sem vinnu við pípuþægir og annað sem nauðsynlegt er til þess að mannvirki þjóni tilgangi sínum, og flokki 41 sem tekur til alls frá þróunarvinnu arkitekta og verkfræðinga til smíði á sjálfu húsnæðinu.



Samkvæmt þessu má gera ráð fyrir hægari uppbyggingu íbúðarhúsnæðis á næstu misserum.

### ***Gögn um íbúðafjárfestingu benda til annars***

Hafa ber í huga að gögn geta verið misvísandi þegar kemur að íbúðauppbýggingu. Þannig [bentu bráðabirgðatölur Hagstofunnar](#) um íbúðafjárfestingu á þriðja fjórðungi síðasta árs til verulegrar aukningar í íbúðauppbýggingu, mun meiri aukningar en talningar Samtaka iðnaðarins og gögn úr virðisaukaskattsskýrslum benda til.

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.