



Viðskipti með fasteignir með líflegasta móti í sumar

Mikil viðskipti á höfuðborgarsvæðinu í ágúst

Viðskipti með fasteignir á höfuðborgarsvæðinu í ágúst voru með líflegasta móti samkvæmt tölum Þjóðskrár. Fjöldi viðskipta í einum mánuði hefur ekki verið meiri síðan í nóvember 2016. Fjöldi viðskipta í ágúst var næstum helmingi meiri en í ágúst í fyrra, 728 nú á móti 499 í fyrra. Sé litið á fjölda viðskipta fyrstu átta mánuði ársins í ár voru þau 7% fleiri en á sama tíma í fyrra.

Svipaður fjöldi viðskipta og árið 2015

Í lengra samhengi má sjá að fjöldi viðskipta á höfuðborgarsvæðinu minnkaði milli ára í fyrra í fyrsta skipti síðan 2009. Viðskiptin á öllu árinu 2017 voru álíka mörg og á árinu 2015. Fækkunin hélt áfram fyrstu mánuði ársins 2018 en síðustu mánuðir hafa breytt þeirri mynd töluvert. Meðalfjöldi viðskipta fyrstu átta mánuðina í ár var því orðinn jafn mikill og var að meðaltali á öllu árinu 2017.

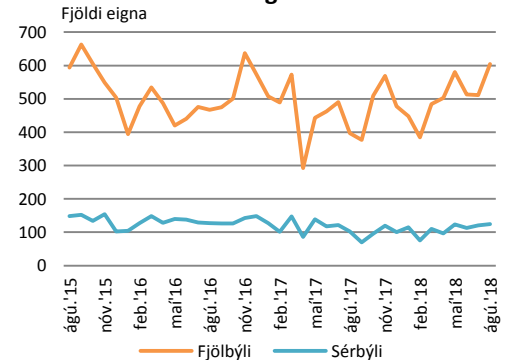
Áhrif nýrra íbúða á markaðinn

Engum dylst að mjög mikið er byggt af íbúðum um þessar mundir þannig að framboð hefur aukist mikið. Samkvæmt tölum Þjóðskrár voru nýjar íbúðir¹ 16,5% af öllum seldum íbúðum á höfuðborgarsvæðinu á fyrstu sjö mánuðum ársins, en einungis 8,3% á árinu 2017.

Fyrstu sjö mánuði ársins 2017 voru seldar nýbyggðar íbúðir að jafnaði 23% stærri en þær sem eldri voru. Þetta hefur breyst mikið síðan og í ár voru nýju seldu íbúðirnar um 3% stærri en þær eldri. Þær nýju voru að jafnaði 102 m² og þær eldri 99 m². Á fyrstu sjö mánuðum ársins 2017 var meðalstærð nýrra seldra íbúða í fjölbýli rúmum 120 m².

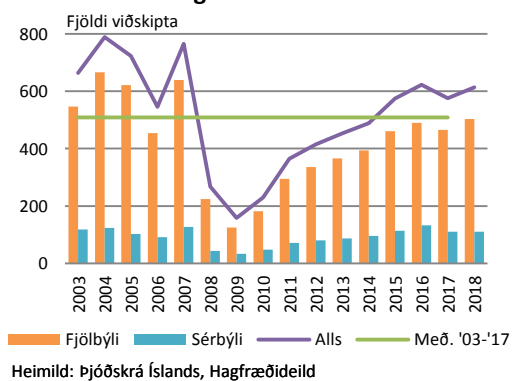
Munur á meðalverðum nýrra og gamalla íbúða pr. fermetra hefur ekki breyst mikið á milli ára. Á fyrstu sjö mánuðum ársins 2017 var munurinn 15,6% og fór upp í 16,4% á fyrstu sjö mánuðum þessa árs.

Fjöldi viðskipta með íbúðarhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu



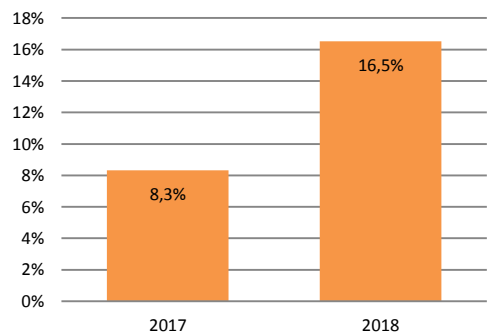
Heimild: Þjóðskrár Íslands

Meðalfjöldi fasteignaviðskipta á höfuðborgarsvæðinu á mánuði



Heimild: Þjóðskrár Íslands, Hagfræðideild

Nýjar íbúðir sem hlutfall af seldum íbúðum.



Heimild: Þjóðskrár Íslands, Hagfræðideild

¹ Nýjar íbúðir eru þær sem lokið er við að byggja á yfirstandandi ári og árinu á undan.

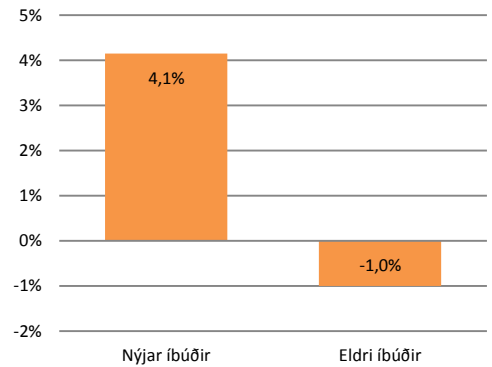


Nýjar íbúðir hafa hækkað meira milli ára

Sé litið á breytingar á verðum nýrra og eldri íbúða kemur í ljós að á tímabilinu frá júlí 2017 fram til júlí 2018 hafa nýjar íbúðir hækkað um rúm 4% en eldri íbúðir lækkað um 1%. Það gefur hins vegar ekki alltaf rétta mynd að bera einstaka mánuði saman þar sem sveiflur milli mánaða eru töluverðar.

Sé litið á meðalverð á fyrstu sjö mánuðum árána 2017 og 2018 sést að nýjar íbúðir hafa hækkað um 5,1% samkvæmt tölum Þjóðskrár og eldri íbúðir um 4,3%. Nýju íbúðirnar hafa því hækkað mun meira en þær eldri.

Verðbreyting júlí 2017-júlí 2018



Heimild: Þjóðskrár Íslands, Hagfræðideild

Sala á eldri íbúðum færast í átt frá miðjunni

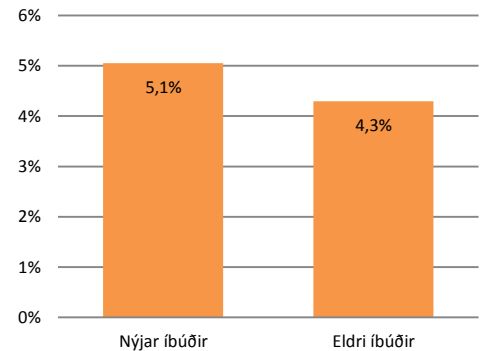
Ætla má að spurn eftir eldri íbúðum hafi færst í átt frá miðborgarsvæðinu á síðustu misserum. Bæði er framboð íbúða, sérstaklega þeirra smærri, minna í miðborginni en verið hefur, og þar að auki hefur verð í nálægum hverfum verið lægra. Þessi þróun veldur því að smám saman jafnast verð á milli miðborgar og nálægra hverfa.

Framboð nýrra íbúða mun aukast áfram

Framboð nýrra íbúða mun án efa aukast á næstu mánuðum. Þó opinber gögn um væntanlegt framboð nýrra íbúða sé af skornum skammti má glögg sjá að mikil byggingarstarfsemi er í gangi. Það er athyglisvert að sjá að nýjar íbúðir seldar í ár eru mun minni en var í fyrra. Því lítur út fyrir að íbúðabyggjendur séu farnir að mæta eftirspurn eftir minni íbúðum sem er yfirleitt talin meiri en eftir þeim stærri.

Hvort mikil aukning á framboði nýrra íbúða hafi áhrif til lækkunar á verði þeirra er spurning sem verður spennandi að sjá svör við.

Hækkun verðs á fjölbýli milli fyrstu sjö mánaða 2017 og 2018



Heimild: Þjóðskrár Íslands, Hagfræðideild

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.