



Aukið framboð af nýju húsnæði – en minna selst

Mikið nýtt húsnæði í sölu

Samkvæmt síðustu mánaðarskýrslu Íbúðalánasjóðs (ÍLS) voru í kringum 1.500 nýjar íbúðir settar á söluskrá á höfuðborgarsvæðinu seinni hluta ársins 2018. Samkvæmt gögnum úr verðsjá Þjóðskrár Íslands seldust um 440 nýjar íbúðir á sama tíma. Samkvæmt tölum ÍLS komu um 300 nýjar íbúðir í sölu í janúar 2019. Á fyrstu tveimur mánuðum ársins hafa um 80¹ nýjar íbúðir verið seldar, en sú tala kann að hækka.

Eins og margoft hefur verið bent á í *Hagsjám* er mikill skortur á áreiðanlegum upplýsingum um hversu mikið húsnæði er í byggingu. Þessar tölur frá ÍLS sýna hversu margar nýjar íbúðir eru settar inn á markaðinn og eru það mikilvægar upplýsingar.

Mun minna keypt en byggt

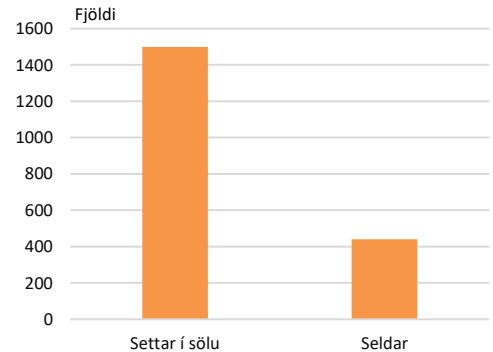
Séu tölur ÍLS og Þjóðskrár skoðaðar í samhengi verður ekki betur séð en að óseldar íbúðir á höfuðborgarsvæðinu skipti hundruðum.

Töluverð umræða hefur verið um sölutregðu á nýbyggðum íbúðum á miðsvæðum Reykjavíkur en miðað við þessar tölur er þessi vandi væntanlega almennur. Lengi hafa verið uppi kenningar um að hér væri í miklum mæli verið að byggja tegundir íbúða sem lítil eftirspurn væri eftir. Tölnar hér að framan benda til þess að eitthvað sé til í þessum kenningum.

Hlutfallslega meira selt af nýjum íbúðum í fyrra

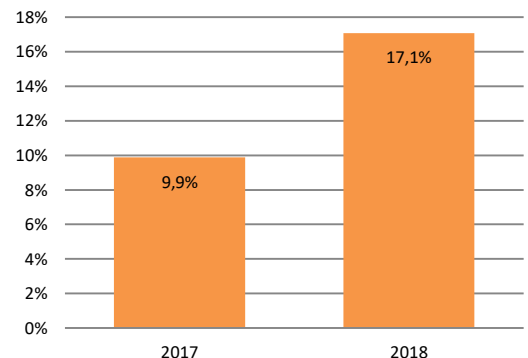
Samkvæmt verðsjá Þjóðskrár voru nýjar íbúðir² um 14% af sölu íbúða á höfuðborgarsvæðinu í fyrra. Þetta var töluverð aukning frá árinu áður þegar um 10% seldra íbúða voru nýjar. Sé litið til fyrstu tveggja mánaða ársins virðast um 13% af seldum

Nýjar íbúðir settar í sölu og seldar íbúðir á seinni hluta ársins 2018



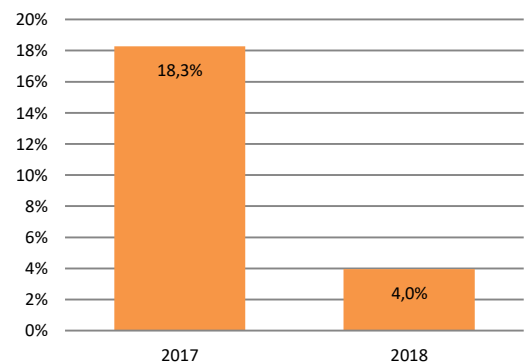
Heimild: Íbúðalánasjóður, Þjóðskrár Íslands

Nýjar íbúðir - hlutfall af viðskiptum



Heimild: Þjóðskrár Íslands, Hagfræðideild

Nýjar íbúðir stærri en eldri



Heimild: Þjóðskrár Íslands, Hagfræðideild

¹ Ekki endanlegar tölur.

² Hér eru þær íbúðir taldar nýjar sem eru byggðar á söluári og árinu áður.



íbúðum hafa verið nýjar, en þar er ekki um endanlegar tölur að ræða.

Nýjar íbúðir hlutfallslega minni

Á árinu 2018 voru nýjar seldar íbúðir á höfuðborgarsvæðinu að jafnaði 4% stærri en þær eldri sem var mikil breyting frá 2017 þegar þær nýju voru um 18% stærri. Meðalstærð nýrra íbúða minnkaði úr því að vera 116 m² á árinu 2017 niður í að vera um 103 m² á árinu 2018. Þessi meðalstærð er þó væntanlega mun hærrí en markaðurinn vill sjá ef tekið er mið af umræðu um þessi mál.

Nýjar íbúðir leiða verðþróunina

Verð nýrra seldra íbúða á höfuðborgarsvæðinu hækkaði um 5,9% á milli áráanna 2017 og 2018 en þær eldri hækkuðu um 4,2%. Þá voru nýjar íbúðir að jafnaði um 15% dýrari á fermetra en þær eldri á árinu 2017 og um 17% dýrari á árinu 2018. Sé hins vegar litið á þær tölur sem komnar eru fyrir fyrstu tvo mánuði ársins 2019 virðast eldri íbúðir nær ekkert hafa hækkað miðað við sama tíma í fyrra, en þær nýju hækkað um 6-7%. Þær tölur gætu hins vegar breyst.

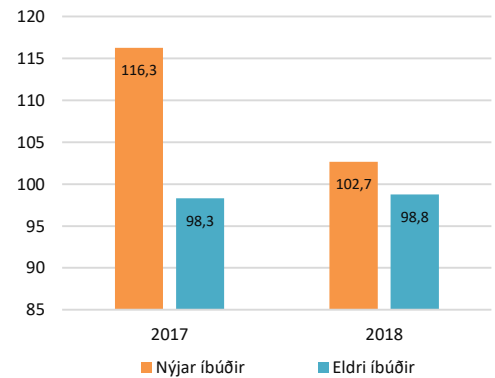
Þrátt fyrir að líklega sé mikið af óseldu nýju húsnæði til á höfuðborgarsvæðinu virðist verð nýrra íbúða enn fara hækkanði, sé tekið mið af verðsjá Þjóðskrár Íslands. Markaðurinn var tiltölulega rólegur á árinu 2018 og virðast nýjar íbúðir frekar hafa haldið verðinu uppi.

Framtíðin enn óráðin

Engar fastbundnar tillögur hafa komið fram af hálfu stjórnvalda um aðkomu að húsnæðismálahluta komandi kjarasamninga. Mikil ánægja ríkti með niðurstöður starfshóps um málið, sem birt var fyrir nokkrum vikum, en engar nákvæmar tímasetningar eða fjárhæðir voru settar fram á þeim tíma. Því má segja að margnefndur „húsnæðispakki stjórnvalda“ sé ekki enn kominn fram.

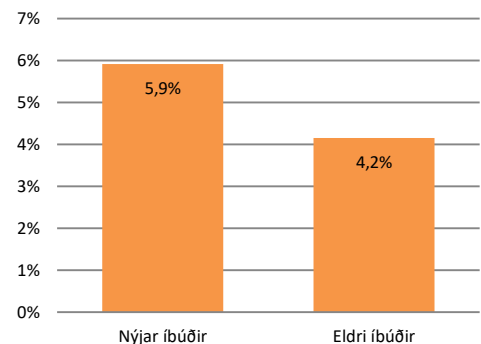
Fjöldi viðskipta á fasteignamarkaði hefur á síðustu mánuðum verið svipaður og verið hefur lengi. Það virðist því ekki vera þannig að mikil óvissa í tengslum við kjarasamninga og hagþróun almennt hafi haft mikil áhrif á markaðinn.

Meðalstærð seldra íbúða, m²



Heimild: Þjóðskrár Íslands, Hagfræðideild

Hækkun verðs á fjölbýli milli 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.