



## Lífleg viðskipti á fasteignamarkaði í september

### Veruleg aukning í september

Samkvæmt upplýsingum Þjóðskrár voru veruleg umskipti á fasteignamarkaði höfuðborgarsvæðisins í september hvað fjölda viðskipta varðar. Alls var þinglýst um 680 kaupsamningum í september og hafa þeir ekki verið fleiri síðan í janúar sl. og í raun er sjaldgæft að þeir séu svona margir í einum mánuði. Alls var þinglýst 557 samningum um íbúðir í fjölbýli og 120 um eignir í sérbýli.

Í lengri tíma ljósi eru meðalviðskipti hvers mánaðar það sem af er árinu svipuð og var á árinu 2017 og töluvert minni en var á árinu 2018. Viðskipti jukust stöðugt ár frá ári allt frá árinu 2016 til 2019. Síðan þá hefur þróunin verið nokkuð niður á við. Mikil viðskipti nú í september hafa lyft meðaltali ársins 2019 töluvert.

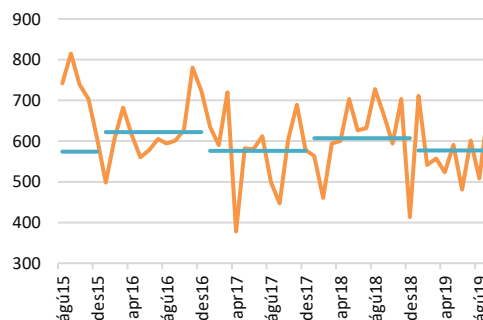
### Er markaðurinn að lifna við?

Eftir tiltölulega hæga verðþróun frá því í mars varð verðhækkunin á höfuðborgarsvæðinu talsvert meiri í ágúst en var mánuðina á undan. Upplýsingar um verðþróunina í september koma í næstu viku og verður áhugavert að sjá hvort áframhald verður á þeirri þróun. Eins og margoft hefur verið tekið fram í umfjöllunum Hagfræðideildar er þó varasamt að taka mark á tölum fyrir einstaka mánuði í þessum efnum.

### Mikið í byggingu og mikið framboð á markaði

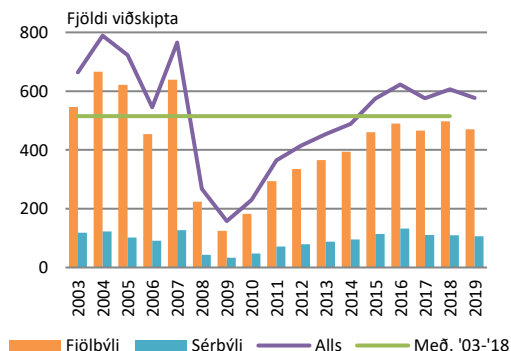
Öllum er ljóst að enn er verið að byggja mikið af íbúðarhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu og það gildir einnig um nágrannasveitarfélögin. Samkvæmt talningum Samtaka iðnaðarins, sem eru einu haldbæru upplýsingarnar um byggingarstarfsemi hér á landi, voru um 200 fleiri íbúðir í byggingu nú í september en var fyrir ári síðan. Íbúðum á síðari byggingarstigum fjölgaði meira sem gæti bent til þess að kúfurinn væri að færast aftar í byggingaferlinu. Þá virðist sem innflutningur á mikilvægum byggingarefnum eins og járn og

Fjöldi viðskipta með íbúðarhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu



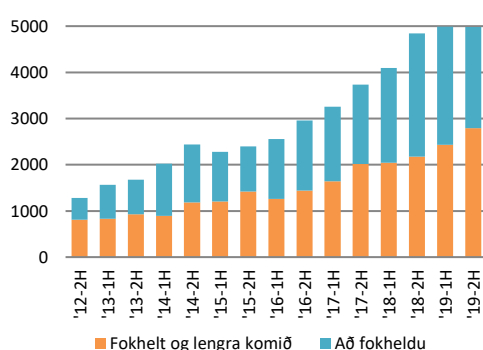
Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild Landsbankans  
Lárétta línurnar sýna meðaltöl viðkomandi ára

Meðalfjöldi fasteignaviðskipta á höfuðborgarsvæðinu á mánuði



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild Landsbankans

Talningar SI á húsnæði í byggingu á höfuðborgarsvæðinu



Heimild: Samtök iðnaðarins



sementi hafi dregist saman að undanfögnu sem bendir til þess að tekið sé að hægja á.

### **Samtök iðnaðarins spá ekki mikilli minnkun**

Sé litið á síðustu spá Samtaka iðnaðarins á grundvelli talninga má sjá að ekki verður um samdrátt að ræða hvað fullkláraðar íbúðir varðar á næstu árum. Þannig er reiknað með að u.þ.b. 2.300 íbúðir komi árlega inn á markaðinn á höfuðborgarsvæðinu á næstu árum. Spá SI hefur þó leitað niður á við sé litið til þess sem spáð var fyrir ári síðan.

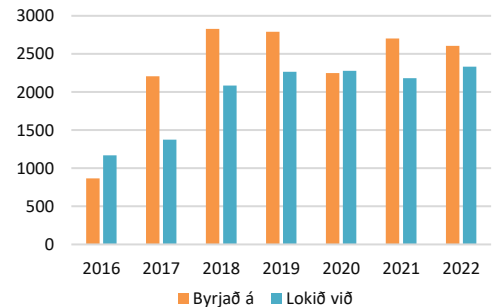
Stórar tölur hafa verið nefndar um meinta eftirspurn eftir íbúðarhúsnæði á svæðinu. Jafnvel þótt um nokkurt ofmat á þörf geti verið að ræða er ljóst að á næstu árum mun koma töluvert framboð inn á markað sem ætti að koma verulega til móts við eftirspurnina.

### **Staðsetning og stærð íbúða passar ekki**

Margoft hefur verið bent á það í Hagsjám að ekki sé verið að byggja þær tegundir íbúða sem fólk vill, þ.e. minni og einfaldari. Þá höfum við einnig bent á að eftirspurn eftir stærri og dýrari íbúðum í miðborginni hefur greinilega verið ofmetin þannig að sala á íbúðum á þessu svæði hefur gengið hægar en framkvæmdaaðilar gerðu ráð fyrir.

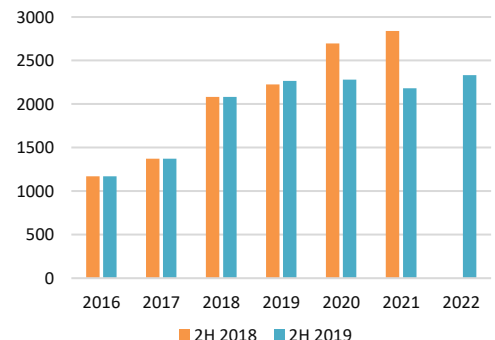
Í nýju riti Seðlabankans um fjármálastöðugleika er fjallað um þessa stöðu sem áhættuþátt. Þar er bent á að nýbyggingar hafi selst hægar en áður og er þar einkum bent á miðsvæði Reykjavíkur. Þannig telur Seðlabankinn að offramboð geti myndast á næstu mánuðum á ákveðnum svæðum.

**Íbúðabyggingar á höfuðborgarsvæðinu og spá SI - sept 2019**



Heimild: Samtök iðnaðarins

**Tvær spár SI um fullkláraðar íbúðir**



Heimild: Samtök iðnaðarins

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.