



Þróun fasteignaviðskipta mjög mismunandi í stærri bæjum

Viðskipti rólegri í júní á höfuðborgarsvæðinu

Viðskipti með fasteignir á höfuðborgarsvæðinu voru eilítið færri í júní en var í maí. Sé litið á fjölda viðskipta fyrri helming ársins í ár voru þau tæplega 2% fleiri en var á sama tíma í fyrra.

Svipaður fjöldi viðskipta og var 2015

Í lengra samhengi má sjá að fjölda viðskipta á höfuðborgarsvæðinu fækkaði í fyrsta skipti í langan tíma á milli ára í fyrra. 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 nokkuð. Mánaðarlegur meðalfjöldi viðskipta á fyrri árshelmingi í ár er því orðinn meiri nú en var að meðaltali á árinu 2017.

Hver er eðlilegur fjöldi fasteignaviðskipta?

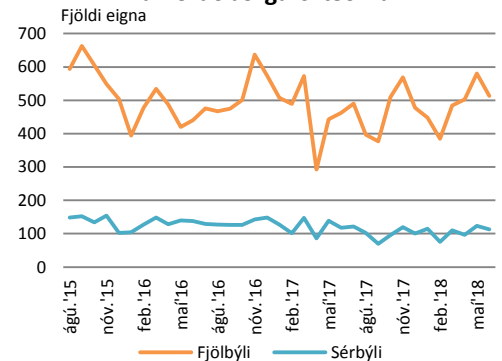
Líflegur fasteignamarkaður er yfirleitt talinn vera merki um að hagkerfið gangi vel. Fjölgun íbúa og aðrir lýðfræðilegir þættir kalla á fjölgun íbúða og svo kalla breyttar aðstæður fólks og fjölskyldna á að fólk þarf að stækka eða minnka við sig með reglulegu millibili.

Snöggar breytingar á aðstæðum í efnahagslífinu kynda oft verulega undir fasteignamarkaði líkt og gerðist þegar bankarnir komu inn á íbúðalánamarkaðinn á árinu 2004. Þá stöðvuðust fasteignaviðskipti nær alveg í hruninu og árunum þar á eftir. Hvað er eðlilegur fjöldi viðskipta fer því eftir fjöldamörgum þáttum sem spila saman.

Hver er staðan í stærri bæjum úti á landi?

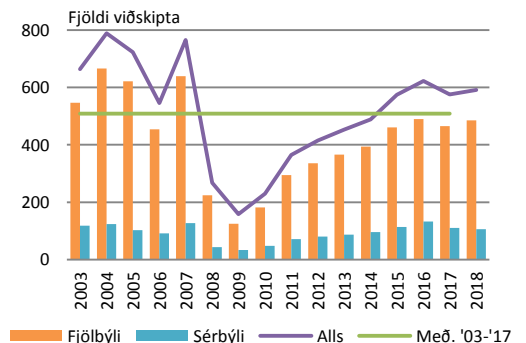
Sé litið á þróun fasteignaviðskipta í stærri bæjum frá árinu 2013 má sjá að fjöldi viðskipta hefur alls staðar aukist, en þó með mjög mismunandi hætti. Hér er þróunin skoðuð með vísitöluformi til þess að einfalda samanburð. Viðskiptin á 2. ársfjórðungi í ár eru alls staðar a.m.k. tvöfalt fleiri en var í upphafi ársins 2013. Mesta aukningin hefur verið í Árborg þar sem fjöldi viðskipta hefur meira en fjórfaldast og

Fjöldi viðskipta með íbúðarhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu



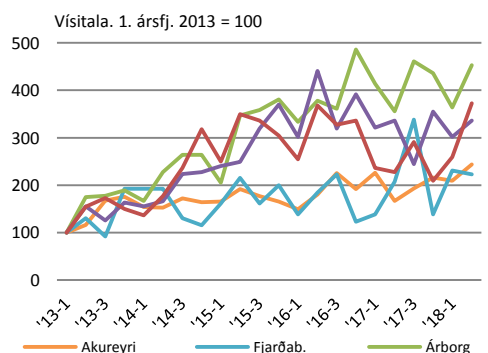
Heimild: Þjóðskrá Íslands

Meðalfjöldi fasteignaviðskipta á höfuðborgarsvæðinu á mánuði



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild

Þróun fjölda viðskipta með fasteignir



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild



á Akranesi hafa þau næstum fjórfaldast. Í þessu sambandi ber að hafa í huga að þarna er einungis um samanburð að ræða milli tveggja tímapunkta og þróunin á öllu tímabilinu hefur verið mismunandi eins og má sjá á mynd.

Höfuðborgarsvæðið til samanburðar

Af bæjunum utan höfuðborgarsvæðisins var breytingin í Árborg hæst og svo var hún einna lægst á Akureyri. Í samanburði við þessa tvo bæi sýnir þróunin á höfuðborgarsvæðinu¹ mun minni breytingu milli þessara tímabila. Þegar fjöldi viðskipta hefur rúmlega fjórfaldast í Árborg og 2,5 faldast á Akureyri er „einungis“ um 50% aukningu að ræða á höfuðborgarsvæðinu. Enn ber að ítreka að hér er einungis um samanburð að ræða milli tveggja tímapunkta. Upphaf tímabilsins er valið hér í ljósi þess að Þjóðskrá hefur einungis birt talnaefni um suma bæina frá þeim tíma.

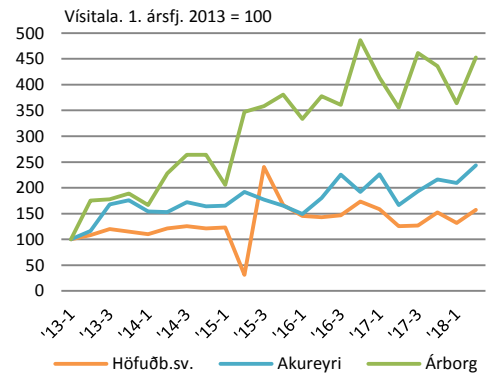
Staðan innan höfuðborgarsvæðisins

Af sveitarfélögunum sex á höfuðborgarsvæðinu hefur fjöldi viðskipta aukist mest í Mosfellsbæ og Garðabæ á þessu tímabili og minnst í Reykjavík og á Seltjarnarnesi. Reykjavík er langstærsta sveitarfélagið á svæðinu og því afmarkast staða þess mikið af því hvað gerist í Reykjavík. Hver viðbótarsala hefur þannig mun minni áhrif í Reykjavík en t.d. í Mosfellsbæ. Aukningin í Mosfellsbæ og Garðabæ hefur orðið mikil á þessu ári og má segja að þessir bæir skeri sig úr vegna nýlegrar aukningar. Aukningin á tímabilinu er 3,5-föld í Mosfellsbæ og tæplega þreföld í Garðabæ. Í hinum bæjunum er aukningin í kringum 50%.

Samanburður milli allra bæjanna

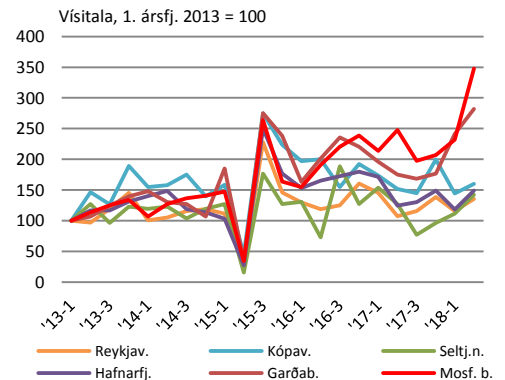
Sé reynt að draga úr áhrifum sveiflna í minni bæjum má líta á breytinguna milli fyrri árshelmings 2013 og fyrri árshelmings 2018. Niðurstaðan sýnir að munurinn á milli þessara stærstu bæja landsins er mikill. Fjölgun viðskipta hefur verið langmest í Árborg, eða nær þreföldun. Þar á eftir koma Mosfellsbær og Garðabær og síðan Reykjanesbær og Akranes þar á eftir. Seltjarnarnes er lægst með um 12% aukningu, enda er þar um nær fullbyggt sveitarfélag að ræða. Stóru bæirnir þrír á höfuðborgarsvæðinu, Reykjavík, Kópavogur og

Þróun fjölda fasteignaviðskipta



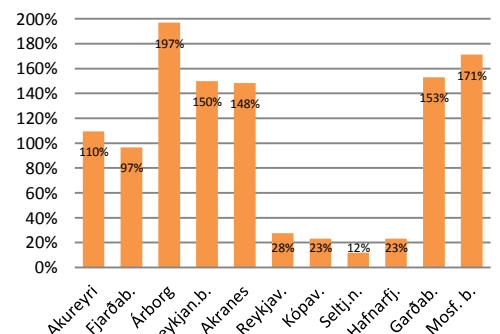
Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild

Þróun fjölda viðskipta með fasteignir



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild

Fjölgun fasteignaviðskipta milli fyrri árshelmings 2013 og 2018



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild

¹ Brotið í línunni fyrir höfuðborgarsvæðið á árinu 2015 kemur til vegna þess að þinglýsingar féllu niður á tímabili á miðju ári vegna verkfalla.



Hafnarfjörður eru á svipuðum stað með tiltölulega litla fjölgun viðskipta miðað við hina bæina.

Markaðurinn slappur í stóru bæjunum?

Þessar niðurstöður má e.t.v. túlka með þeim hætti að fasteignmarkaðurinn sé mun líflegri og að hann hafi tekið mun betur við sér í smærri bæjum á höfuðborgarsvæðinu og úti á landi en gildir um stóru bæina þrjá á höfuðborgarsvæðinu. Sú niðurstaða kann að líta öðruvísi út ef lengra tímabil er skoðað. Það gæti t.d. verið að markaðurinn í stærstu bæjunum á höfuðborgarsvæðinu hafi tekið fyrir við sér en í hinum bæjunum og að samanburður við annað tímabil en upphaf ársins 2013 sýni aðra mynd. En fyrir þetta tímabil er niðurstaðan svona.

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.