



Lífleg viðskipti með fasteignir á árinu 2015

Viðskiptum fjölgaði um 17,5%

Alls var þinglýst um 6.900 kaupsamningum íbúðarhúsnæðis á höfuðborgarsvæðinu á árinu 2015, sem var 17,5% aukning frá árinu áður. Viðskipti með fjölbýli voru 5.526 og jukust um 17% og viðskipti með sérbýli voru 1.367 og jukust um 19,6%. Viðskipti með fjölbýli voru þannig rúmlega 80% viðskiptanna sem var örlítið lægra hlutfall en árið áður.

Meðalfjöldi viðskipta á ári síðustu 13 árin var um 6.000 á ári og viðskiptin í fyrra voru þannig um 16% meiri en verið hefur að jafnaði síðustu 13 ár.

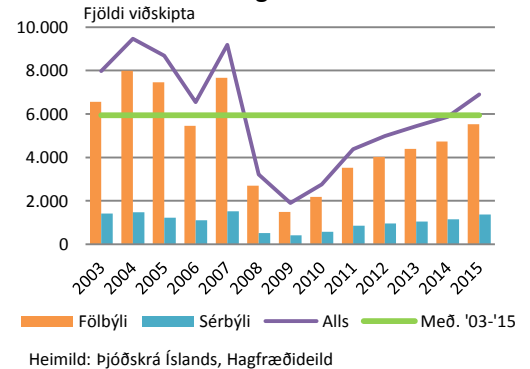
Aukningin frá árinu 2009 hefur verið stöðug en þó er aukningin í fyrra mun meiri en síðustu 3 árin þar á undan. Þá vekur það líka athygli að viðskipti með sérbýli hafa aukist meira en viðskipti með fjölbýli á síðustu þremur árum eftir að hafa aukist minna næstu 3 árin þar á undan.

Aukning alls staðar á höfuðborgarsvæðinu

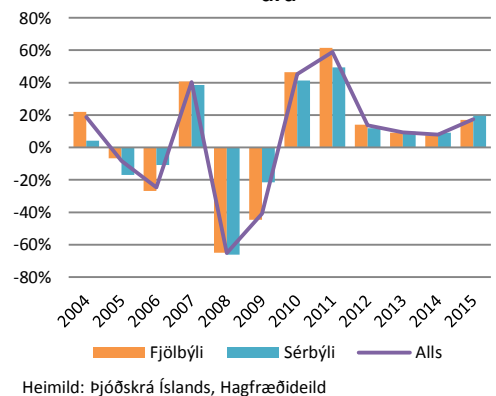
Sé litið á þróun viðskipta í sveitarfélögunum sex á höfuðborgarsvæðinu sést að þróunin hefur alls staðar verið upp á við. Viðskiptum fjölgaði eðlilega langmest í Reykjavík, enda er stærstan hluta af húsnæðinu að finna þar. Í Reykjavík voru einungis seldar um 1.000 eignir á árinu 2009 en þær voru nálægt 4.000 á árinu 2015.

Séu hin sveitarfélögin á höfuðborgarsvæðinu skoðuð sérstaklega sést að viðskiptin í Kópavogi og Hafnarfirði skera sig nokkuð úr. Í báðum bæjunum hefur verið nokkuð góður og jafn vöxtur á viðskiptum frá árinu 2009. Þá er einnig athyglisvert að sjá stökkið í Garðabæ á milli árunna 2014 og 2015. Þá vekur einnig athygli hversu lítið fall var í viðskiptum í Garðabæ, Mosfellsbæ og Seltjarnarnesi á milli árunna 2008 og 2009. Viðskipti með íbúðarhúsnæði er yfirleitt blanda af kaupum á eldra húsnæði og nýbyggingum. Í nýlegri [Hagsjá](#) var fjallað um hversu lítið af nýju húsnæði hafi komið inn á markaðinn á síðustu árum. Þar kom m.a. fram að hlutfall nýrra íbúða hefur verið mjög

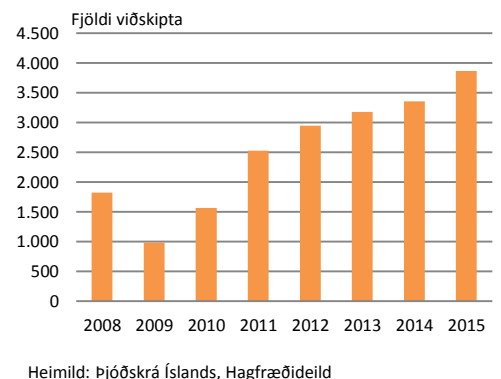
Viðskipti með íbúðarhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu



Breytingar á fjölda viðskipta milli ára



Sala á íbúðarhúsnæði í Reykjavík



mismunandi eftir sveitarfélögum, að jafnaði lægst í Reykjavík, en mun hærra t.d. í Kópavogi, Garðabæ og Mosfellsbæ.

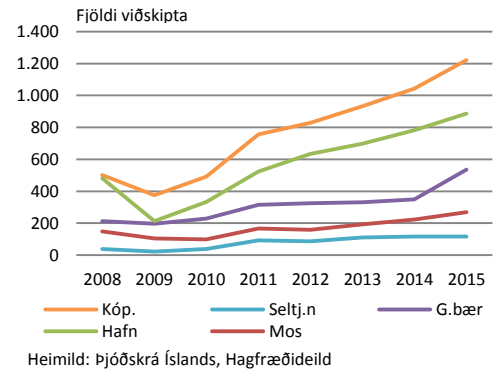
Hvað með aðra stóra bæi?

Myndin í fjórum bæjum utan höfuðborgarsvæðisins er svipuð og gildir um höfuðborgarsvæðið. Mikil aukning hefur alls staðar orðið á viðskiptum frá árinu 2009. Það vekur þó athygli að hlutfallsleg fækkun viðskipta á Akureyri á milli áráanna 2008 og 2009 var mun minni en víðast annars staðar og svipað gildir reyndar um Akranes.

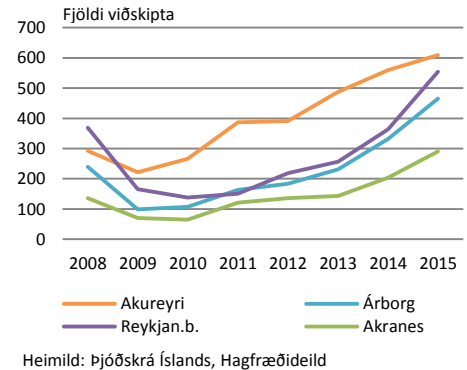
Hvar eru hlutfallslegar breytingar mestar?

Bæirnir sem hafa verið skoðaðir hér eru misstórir og Reykjavík auðvitað langstærst. Sé litið á hlutfallslega breytingu á fjölda viðskipta frá árinu 2009 til 2015 kemur í ljós að aukningin var mest á Seltjarnarnesi og þarnaest í Árborg. Minnsta hlutfallslega breytingin var hins vegar í Mosfellsbæ og þar á eftir koma Garðabær og Akureyri.

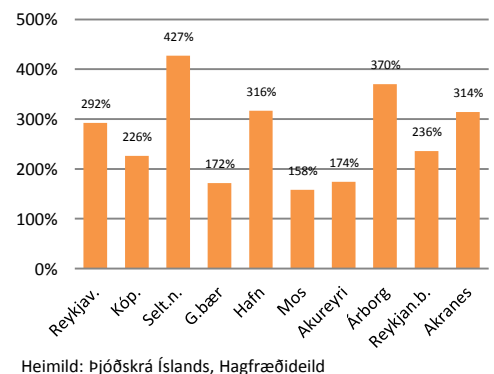
Viðskipti í öðrum sveitarfélögum en Reykjavík á höfuðborgarsvæðinu



Árlegur fjöldi viðskipta í nokkrum bæjum



Fjölgun viðskipta með íbúðarhúsnæði frá 2009 til 2015



Innihald og form skjals þessa er unnið af starfsmönnum Hagfræðideildar Landsbankans hf. (hagfraeideild @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.