



Aukin viðskipti á fasteignamarkaði í fyrra – en minni aukning en 2015

Enn aukning viðskipta á fasteignamarkaði

Þjóðskrá Íslands hefur nú birt upplýsingar um viðskipti á fasteignamarkaði fyrir allt árið 2016.

Viðskipti á höfuðborgarsvæðinu jukust nokkuð innan ársins, sérstaklega á fjölbýli frá miðju ári til ársloka. Viðskipti síðustu 3 mánuði ársins 2016 voru þó einungis 4% meiri en var á sama tíma 2015.

Sé litið á umfang viðskipta til lengri tíma jukust þau um 8,3% milli ára, samanborið við 17,5% 2015 og 7,8% 2014. Aukning viðskipta var því mun minni í fyrra en árið áður. Viðskiptin 2016 voru 23% meiri en meðaltal árunna 2003-2016.

Einstök sveitarfélög

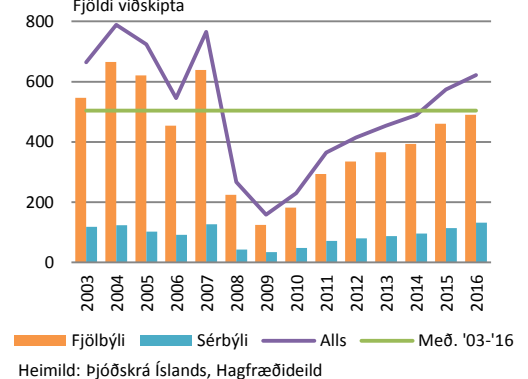
Þessar tölur gilda fyrir allt höfuðborgarsvæðið sem einn markað. Það er hins vegar athyglisvert að skoða þróunina innan einstakra sveitarfélaga. Sé litið á þrjú stærstu sveitarfélögin, Reykjavík, Kópavog og Hafnarfjörð, kemur ekki á óvart að umfang viðskipta er mun meira í Reykjavík en hinum sveitarfélögum tveimur. Umfangið í hinum sveitarfélögum á höfuðborgarsvæðinu er svo enn minna. Viðskipti í Kópavogi og Hafnarfirði eru að nálgast eða eru svipuð og umfangið á árunum 2003-2007, en umfangið í Reykjavík er mun minna en var þá.

Þróun viðskipta með fjölbýli

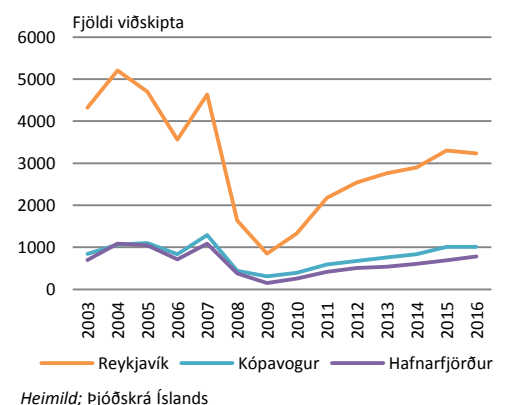
Ef litið er nánar á þróun viðskipta síðustu 15 árin miðað við stöðuna 2003 kemur greinilegur munur í ljós milli Reykjavíkur og hinna sveitarfélaganna tveggja.

Hvað fjölbýlið varðar sést að viðskiptin í Kópavogi bæði 2015 og 2016 voru um 20% fleiri en var á árinu 2003 og viðskiptin í Hafnarfirði um 13% fleiri. Viðskiptin í Reykjavík 2015 og 2016 voru hins vegar um fjórðungi minni en var 2003. Sé staðan borin saman við meðalstöðu allra sveitarfélaganna yfir allt

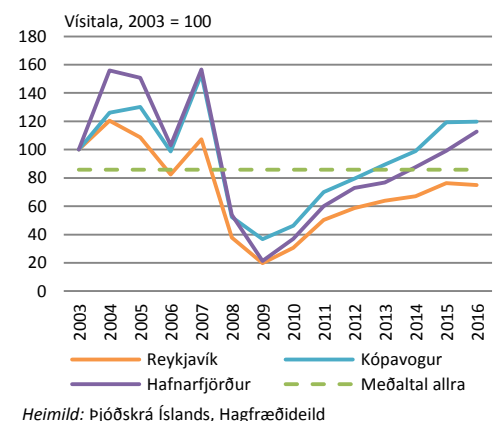
Meðalviðskipti með fasteignir á mánuði



Viðskipti með íbúðarhúsnæði



Þróun viðskipta með fjölbýli

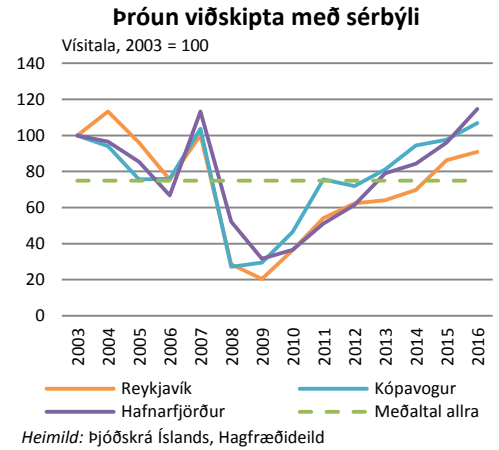




tímabilið sést að Reykjavík er þar fyrir neðan en hin sveitarfélögin tvö vel fyrir ofan.

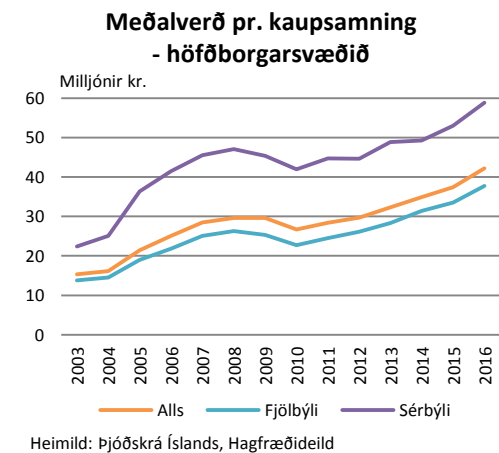
Þróun viðskipta með sérbýli

Áþekk staða kemur í ljós þegar sérbýlið er skoðað, en þó er þar minni munur á milli sveitarfélaganna. Viðskiptin á árinu 2016 voru um 15% fleiri í Hafnarfirði en var 2003 og um 7% fleiri í Kópavogi. Í Reykjavík voru viðskiptin hins vegar um 9% færri árið 2016 en var 2003. Í öllum bæjunum voru viðskiptin 2016 vel fyrir ofan meðaltal alls tímabilsins. Það vekur athygli að aukning viðskipta í Hafnarfirði á allra síðustu árum er mun meiri en í hinum sveitarfélögunum.



Munur á fjölbýli og sérbýli – hvað veldur?

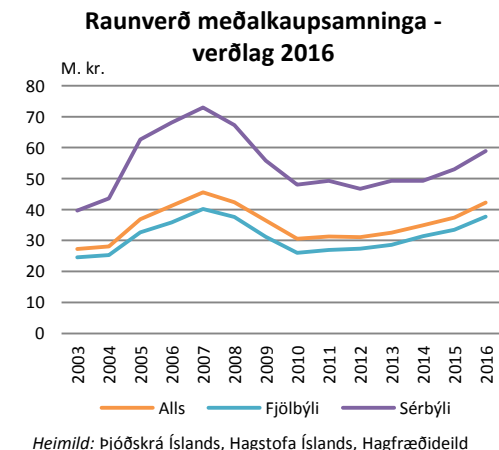
Þessi staða viðskipta með fjölbýli kemur heim og saman við þá mynd að markaðurinn með íbúðir hafi einfaldlega minnkað í höfuðborginni. Aukin kaup fyrirtækja á íbúðum til útleigu og stóraukin útleiga íbúða til ferðamanna er væntanlega mun meiri í Reykjavík (einkum miðsvæðis) en í hinum bæjunum. Fjöldi íbúða í hefðbundinni veltu milli kynslóða hefur því minnkað hlutfallslega meira í Reykjavík en annars staðar og því hafa viðskipti með fjölbýli ekki náð sömu stöðu þar og áður var. Þá hafa nýbyggingar verið hlutfallslega minni í Reykjavík en í hinum bæjunum.



Meðalverð seldra íbúða

Meðalverð seldra íbúða hefur hækkað allsstaðar á höfuðborgarsvæðinu. Á árinu 2016 var meðalverð á íbúð í fjölbýli 42,2 m.kr. og hafði nær tvöfaldast á 10 árum. Meðalverð á sérbýli var 58,9 m.kr. og hafði hækkað um rúm 60% á 10 árum.

Verðbólga var hins vegar töluverð á tímabilinu, sérstaklega fyrri hluta þess. Raunhækkunir íbúðaverðs eru því minni en sem nemur hækkun verðlags. Raunverð meðalíbúða í fjölbýli á höfuðborgarsvæðinu hefur hækkað um 15,5% á síðustu 10 árum og tæp 54% frá árinu 2003, en verð íbúða hækkaði mikið á milli árunna 2003 og 2005. Raunverð á meðaleign í sérbýli hefur hins vegar lækkað um 6% á síðustu 10 árum, en hækkað um 48% frá árinu 2003. Verð á sérbýli hækkaði verulega frá 2003 til 2005. Raunverð bæði fjöl- og sérbýlis var í hámarki á árinu 2007, og enn vantar töluvert





upp á að meðalverð nái sömu hæðum og á það sérstaklega við um sérbýlið.

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.