



Viðskiptum á fasteignamarkaði hefur fækkað síðustu mánuði

Er fasteignamarkaðurinn að kólna?

Að undanfögnu hefur verið nokkur umræða um hvort tekið sé að hægja á fasteignamarkaði, bæði hvað umfang viðskipta og verð varðar. Það hefur t.d. verið haft eftir fasteignasölum að þeir telji sig skynja að dregið hafi úr spennunni á markaðnum.

Sveiflukenndur markaður

Fasteignamarkaðurinn er sveiflukenndur. Þjóðskrá Íslands gefur út vikulegar upplýsingar um fjölda viðskipta og veltu á fasteignamarkaði. Almenn er frekar varasamt að taka mikið mið af breytingum milli vikna. Þjóðskrá gefur einnig út mánaðarlegar upplýsingar um sama efni sem meira mark er takandi á.

Þróun til skemmri tíma

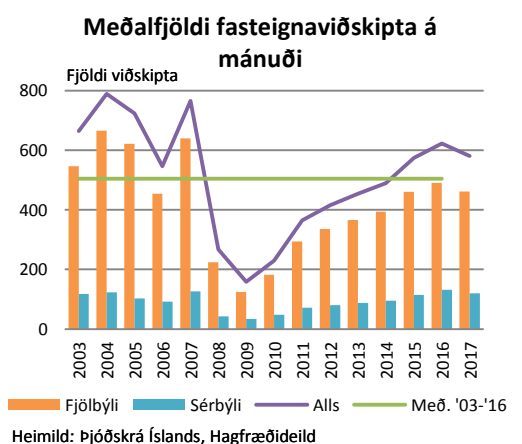
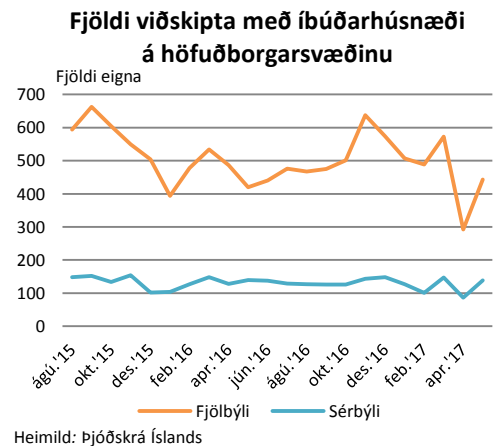
Sé litið á þróun fjölda viðskipta síðustu mánuði má sjá að hún hefur verið heldur niður á við, sérstaklega hvað fjölbýli varðar. Í samanburði mars- og aprílmánaða skiptir alltaf máli hvar páskarnir liggja. Páskarnir voru í apríl í ár og því voru tölurnar lægri þá. Þótt tölurnar fyrir fjölbýli hafi hækkað nokkuð í apríl hefur hægt töluvert á veltunni frá því í nóvember.

Þróun til lengri tíma

Allt frá árinu 2009 fram til 2016 var samfelld aukning viðskipta á fasteignamarkaði höfuðborgarsvæðisins. Meðalfjöldi viðskipta fyrstu 5 mánuði þessa árs er hins vegar töluvert minni en meðaltal síðasta árs. Sú þróun endurspeglar þann framboðsskort sem ríkt hefur á markaðnum upp á síðkastið.

Íbúðarhúsnæði hefur fjölgað

Á árinu 2014 fóru viðskipti með íbúðarhúsnæði yfir meðaltal 12 ára þar á undan. Í þessu sambandi þarf að hafa í huga að bæði fólki og íbúðum fjölgaði töluvert á þessu árabili. Sé skoðað hvað viðskipti með íbúðarhúsnæði eru stór hluti af heildarfjölda





Íbúða á höfuðborgarsvæðinu kemur dálítið önnur mynd í ljós. Á árunum 2003-2015 fóru árlega að meðaltali fram viðskipti með 7,8% af íbúðarhúsnæði á svæðinu. Hæst fór þetta hlutfall í 13,2% árið 2004 og lægst í 2,4% árið 2009. Það var fyrst árið 2015 sem fjöldi viðskipta náði meðaltali tímabilsins.

Hvað segja upphæðir kaupsamninga um verðþróun?

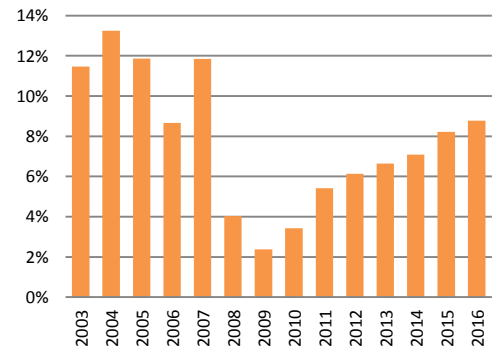
Meðalupphæðir kaupsamninga, sem t.d. eru birtar vikulega, segja sína sögu en varlega ber að túlka stærðirnar sem meðalverð eigna og mælingu á verðþróun. Þannig getur hver kaupsamningur náð til fleiri en einnar eignar og að auki eru eignirnar misstórar, misgamlar o.s.frv. Meðalverðin gefa þess vegna ekki jafn nákvæma niðurstöðu og hægt er að sjá í vísitölum Þjóðskrár um þróun fasteignaverðs.

Sé þróun meðalverðanna skoðuð með þessum fyrirvörum sést að þróunin er keimlík þróun vísitölu íbúðaverðs, þó með einni verulegri undantekningu. Samanburður á meðalverði sérbylis fyrstu 5 mánuði ársins og meðalverði síðasta árs sýnir yfir 23% hækkun. Samskonar mæling á fjölbýli gefur rúmlega 12% hækkun. Hækkunin á fjölbýli rímar nokkuð vel við vísitölu íbúðaverðs en hækkunin á sérbyli alls ekki. Nú er vitað að verð á sérbyli hefur hækkað mikið undanfarna mánuði, væntanlega fyrst og fremst vegna skorts á fjölbýli á markaði.

Markaðurinn er að dragast saman

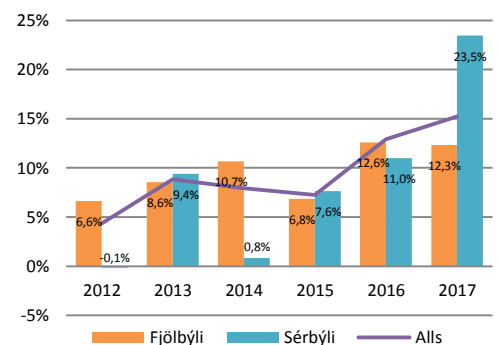
Þessi mæling á þróun verðs á sérbyli gefur væntanlega ekki alveg rétta mynd af því sem er að gerast, m.a. vegna þeirra atriða sem voru tilgreind hér að framan. En stóra myndin sem sést hér er að fasteignamarkaðurinn á höfuðborgarsvæðinu hefur dregist nokkuð saman að undanfögnu. Hvort það hefur sýnileg áhrif á verðþróunina á svo eftir að koma í ljós.

Hlutfall seldra íbúða af heildarfjölda - höfuðborgarsvæðið



Heimild: Þjóðskrár Íslands, Hagfræðideild

Hækkun meðalverðs fasteigna á höfuðb.svæðinu skv. veltutölum



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.