



Nýbyggðar íbúðir sjást ekki mikið í sölutölum enn sem komið er

Opinber tölfræði byggir á þinglýstum kaup- og leigusamningum

Mestallar upplýsingar Þjóðskrár Íslands um fasteignamarkaðinn á Íslandi byggja á þinglýstum kaup- og leigusamningum. Þar má nefna vísitölu íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu, vísitölu leiguverðs á höfuðborgarsvæðinu og tölur um ávöxtun af útleigu íbúðarhúsnæðis. Ætla má að nánast öllum samningum um viðskipti með íbúðarhúsnæði sé þinglýst og því gefa þessar upplýsingar góða mynd af því sem gerist á fasteignamarkaði.

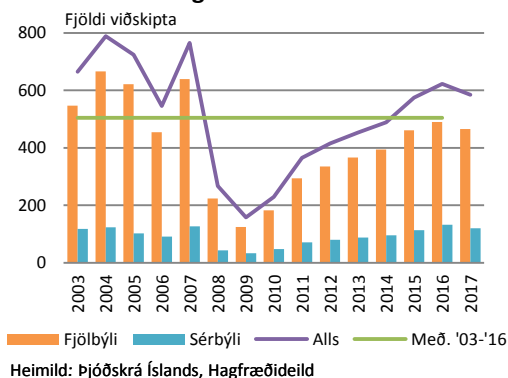
Markaðurinn hefur einkennst af umframeftirspurn

Allt síðasta ár hafa verðhækkningar á íbúðarhúsnæði verið mjög miklar og ein meginástæða þess hefur verið meiri eftirspurn en framboð. Bygging íbúðarhúsnæðis tók mikla dýfu í kjölfar hrunsins og það tók langan tíma að koma þessari starfsemi í gang aftur. Smám saman tók byggingarkrönum að fjölga og mikið virðist vera að gerast vítt og breitt um landið. Á síðustu mánuðum hafa komið fram vísbendingar um að meiri ró sé að færast yfir markaðinn, en ekki er enn hægt að slá því föstu að sú þróun sé komin til að vera.

Tölur um byggingastarfsemi óáreiðanlegar

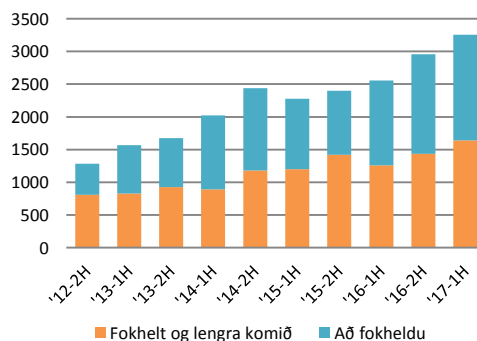
Það hefur einkennt umhverfi byggingastarfseminnar að opinberar tölur um hversu mikið er verið að byggja hverju sinni eru jafnan af skörum skammti. Þetta var sérstaklega áberandi á árunum 2005-2008 þegar byggingastarfsemi var veruleg og lítið gert af því að áætla þörf og viðhafa samstarf milli sveitarfélaga. Á þeim árum gerði Landsbankinn tilraun til þess að fylgjast með hvað var að gerast með beinum talningum og síðustu ár hafa Samtök iðnaðarins haldið samskonar talningum áfram. Opinberar tölur, t.d. frá sveitarfélögum, hafa hins vegar verið mikið á reiki.

Meðalfjöldi fasteignaviðskipta á höfuðborgarsvæðinu á mánuði



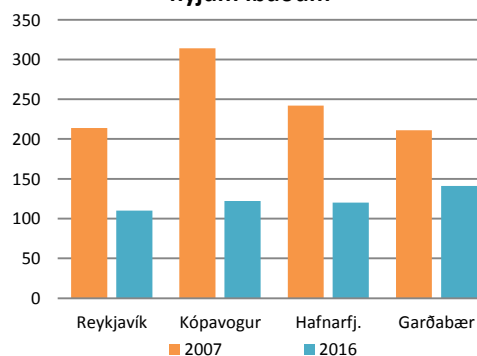
Heimild: Þjóðskrár Íslands, Hagfræðideild

Talningar SI á húsnæði í byggingu á höfuðborgarsvæðinu



Heimild: Samtök iðnaðarins

Fjöldi þinglýstra kaupsamninga á nýjum íbúðum



Heimild: Þjóðskrár Íslands



Ekki margar nýjar íbúðir seldar

Almennt er talið að það þurfi 1.800-2.000 nýjar íbúðir inn á markaðinn á höfuðborgarsvæðinu í venjulegu árferði en að meira þurfi einmitt nú til þess að mæta uppsafnaðri þörf. Ef litið er á fjölda eins og tveggja ára gamalla íbúða sem seldar eru á höfuðborgarsvæðinu á hverju ári eru þær ótrúlega fáar. Samkvæmt þinglýsingargögnum voru einungis seldar 515 eins og tveggja ára íbúðir á árinu 2016 og 532 á árinu 2015. Það sem af er árinu hafa einungis verið seldar um 250 nýjar íbúðir. Sé litið á samskonar tölur frá stærstu bæjunum á höfuðborgarsvæðinu á árinu 2007 sést að mun meira var selt af nýjum íbúðum á því ári.

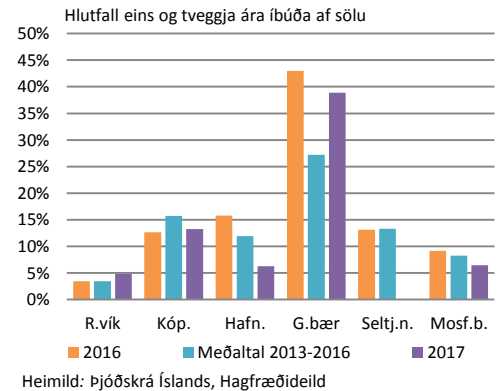
Hlutfall nýrra íbúða mismunandi milli sveitarfélaga

Sé litið á hlutfall nýrra íbúða af öllum seldum íbúðum sést að staðan er mjög mismunandi eftir sveitarfélögum. Í Garðabæ var u.þ.b. 40% af sölu íbúða nýjar íbúðir árið 2016 og sama gildir um það sem af er 2017. Hlutfallið fyrir Reykjavík er hins vegar innan við 5%. Auðvitað er staða sveitarfélaganna mismunandi, t.d. hefur engri sölu á nýrri íbúð verið þinglýst á Seltjarnarnesi í ár, enda er Seltjarnarnes nánast fullbyggt sveitarfélag.

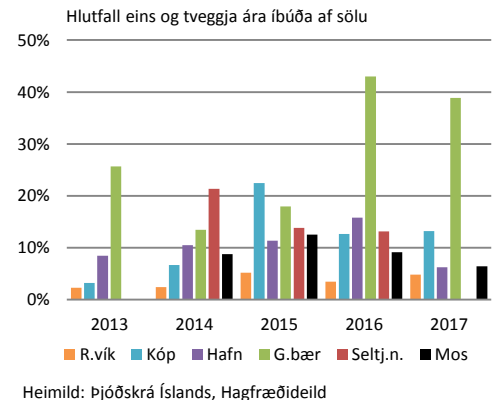
Ekki mikið miðað við umræðu og þörf

Það hlýtur að koma á óvart að þinglýstir kaupsamningar um sölu á nýjum íbúðum eru tiltölulega fáir. Samningar á árinu 2016 voru alls 515 sem er nokkuð langt frá áætlaðri þörf og þeirri umræðu um að mikil byggingastarfsemi sé í gangi. Miðað við mikla verðhækkun á markaðnum ættu nýjar íbúðir að seljast hratt og engar vísbendingar eru uppi um að erfitt sé að selja nýbyggðar íbúðir. Opinberar tölur um fjölda þinglýstra kaupsamninga ættu samt að gefa góða mynd af núverandi þróun.

Hlutfall nýrra íbúða af viðskiptum



Hlutfall nýrra íbúða af viðskiptum





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.