



## Í hvaða mánuði kaupum við helst fasteignir?

### Viðskipti sveiflukennd á síðustu árum

Fjöldi viðskipta með íbúðarhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu var mun meiri á árunum 2003-2007 en verið hefur síðustu ár. Fjöldi viðskipta hrundi á árunum 2008 og 2009, en jókst stöðugt frá 2009 til 2016, en í fyrra fækkaði viðskiptum svo aftur. Sé litið á það sem af er þessu ári virðist sú þróun ætla að halda áfram. Árlegur meðalfjöldi viðskipta á þessu tímabili var rúmlega 6.100, minnst 2009, um 1.900, og mest 2003, um 9.500.

### Október vinsælasti viðskiptamánuðurinn

Sé litið á fjölda viðskipta eftir mánuðum kemur í ljós að viðskipti voru mest í október á tímabilinu 2003-2017. Þar á eftir kemur marsmánuður og svo september og nóvember. Þessir fjórir mánuðir skera sig nokkuð úr hvað fjölda viðskipta viðkemur.

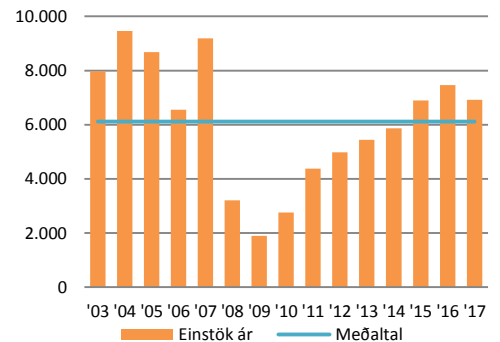
Viðskipti voru að jafnaði langminnst í janúarmánuði, eða næstum fjórðungi færri en í meðalmánuði. Þar á eftir kemur apríl og síðan febrúar og ágúst. Haustið, eða tímabilið frá september fram í nóvember er augljóslega virkasta tímabilið í fasteignaviðskiptum og að sama skapi er tíminn í kringum áramót, frá desember fram í febrúar, rólegasti tíminn á fasteignamarkaði.

### Er munur á milli tímabila?

Þessar tölur ná yfir 15 ára tímabil. Í stórum dráttum er þarna um að ræða tímabilið fyrir og eftir hrun. Ef fyrra tímabilið, 2003-2009, er skoðað með tilliti til viðskipta í ýmsum mánuðum má sjá að janúar sker sig verulega úr, viðskipti eru langminnst í þeim mánuði. Á þessum árum voru viðskiptin mest í mars og þar á eftir komu september og október. Þessir þrjú mánuðir skera sig nokkuð úr sem langstærstu viðskiptamánuðirnir á þessu tímabili.

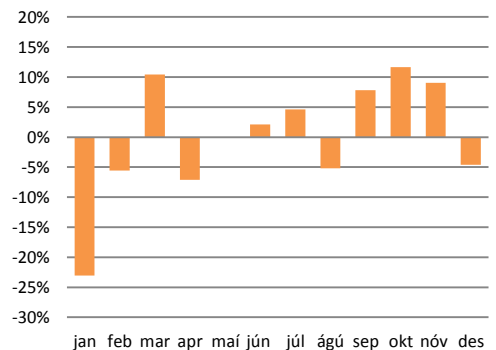
Að sama skapi skera desember og janúar sig nokkuð úr sem litlir viðskiptamánuðir og sama má segja um ágúst. Sveiflur milli mánaða fyrir hrun hafa því verið meiri en á tímabilinu öllu.

Fjöldi viðskipta með íbúðarhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu



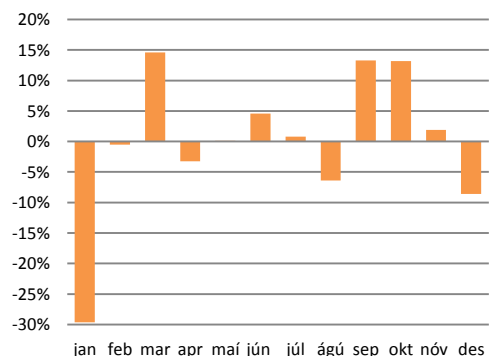
Heimild: Þjóðskrá Íslands

Viðskipti eftir mánuðum 2003-2017, frávik frá ársmeðaltali



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild

Viðskipti eftir mánuðum 2003-2009, frávik frá ársmeðaltali



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild



## Mun jafnari viðskipti innan árs eftir hrun

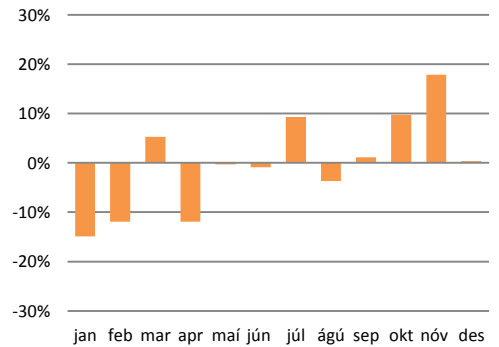
Sé litið á seinna tímabilið, 2010-2017<sup>1</sup>, kemur í ljós að viðskipti innan ársins hafa verið mun jafnari og engir mánuðir skera sig verulega mikið úr líkt og á fyrra tímabilinu. Viðskiptin hafa samt sem áður verið langmest í nóvember og þar á eftir í júlí og október. Minnstu viðskiptin voru í janúar og þar á eftir í apríl og febrúar.

Sé litið á muninn á þessum tveimur tímabilum er munurinn mestur fyrir nóvember. Á fyrra tímabilinu voru viðskipti í nóvember nálægt meðalmánuði ársins en á seinna tímabilinu voru viðskipti í nóvember að jafnaði 18% meiri en í meðalmánuði. Þá voru viðskipti í september að jafnaði mun minni á seinna tímabilinu en því fyrra. Þá má einnig benda á að janúar sker sig ekki eins mikið úr á seinna tímabilinu eins og hinu fyrra.

## Er eitthvað sem skýrir þessar breytingar?

Þessar tölur sýna töluverðar breytingar á viðskiptatíma fasteigna innan ársins á tveimur tímabilum. Ekki er auðvelt að sjá hvort einhverir ákveðnir þættir liggja þarna að baki eða hvort þarna sé um tilviljun að ræða. Tímabilin eru það löng að þættir eins og hvort páskar eru í apríl eða mars ættu ekki að skipta máli. Meginmyndin er e.t.v. sú að haustmánuðirnir eru að jafnaði notaðir meira til fasteignaviðskipta og fólk heldur frekar að sér höndum í myrkasta skammdeginu.

Viðskipti eftir mánuðum 2010-2017, frávik frá ársmeðaltali



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.

<sup>1</sup> Í samanburði milli mánaða er árinu 2015 sleppt þar sem þinglýsingar kaupsaminga lágu niðri hluta ársins vegna verkfalls.