



Mesti fjöldi fasteignaviðskipta síðan 2007

Í október var 950 kaupsamningum um íbúðarhúsnæði þinglýst á höfuðborgarsvæðinu og hafa viðskipti í stökum mánuði ekki verið fleiri síðan í júní 2007. Aukin sala á dýrari svæðum gæti leitt til hækkunar á vísitölu íbúðaverðs.

Líflegasti mánuður á fasteignamarkaði síðan 2007

Samkvæmt upplýsingum Þjóðskrár voru veruleg umskipti á fasteignamarkaði höfuðborgarsvæðisins í október hvað fjölda viðskipta varðar. Alls var 950 kaupsamningum þinglýst sem er 60% fleiri en í október fyrir ári síðan. Gögn Þjóðskrár benda til þess að viðskipti í stökum mánuði hafa ekki verið fleiri síðan í júní 2007.

Mikil viðskipti í september og svo metfjöldi nú í október hafa lyft meðaltali ársins 2019 talsvert upp. Ef þessi þróun heldur áfram er nokkuð ljóst að ekki sé lengur hægt að tala um að lægð sé yfir íbúðamarkaði.

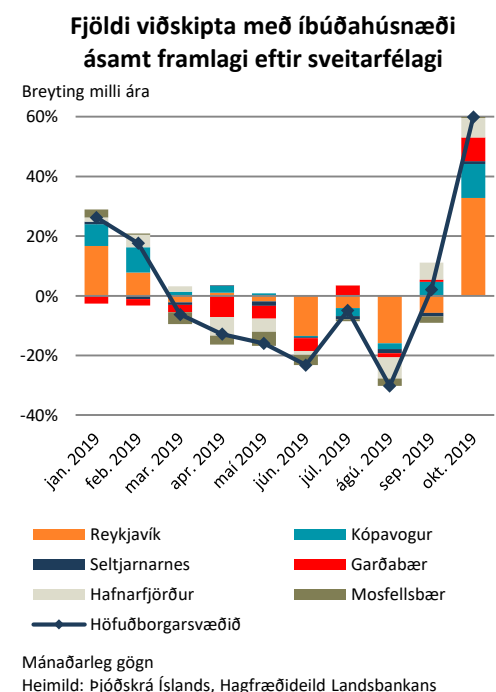
Hlutfallslega mest aukning í Garðabæ

Seldar íbúðir í október voru fleiri í öllum sveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins en í október í fyrra. Hlutfallslega var aukningin mest í Garðabæ en þar var 85 kaupsamningum þinglýst í október, sem er 124% aukning frá því í október í fyrra, þegar 38 íbúðir seldust.

Samkvæmt þessu virðist fasteignamarkaður í Garðabæ vera í miklum blóma og skýrir aukningin þar um 8% stig af aukningunni á höfuðborgarsvæðinu alls. Í Garðabæ er hærra ferðmetraverð en annars staðar á höfuðborgarsvæðinu og gæti hlutfallslega mikil sala þar gert það að verkum að meiri hækkun sjáist á vísitölu íbúðaverðs en ella.

Reykjavík skýrir um helming af vextinum

Í Reykjavík var alls 506 kaupsamningum þinglýst í október sem er einnig mikil aukning á því sem mældist fyrir ári síðan, þegar um 300 kaupsamningum var þinglýst. Reykjavík vegur





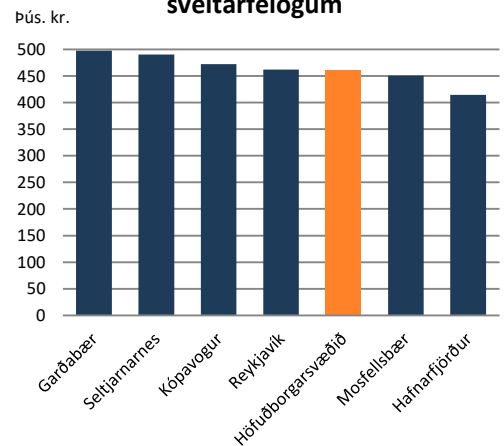
talsvert hátt í heildarveltu höfuðborgarsvæðisins og skýrir aukningin í Reykjavík um helming af heildar aukningunni milli ára.

Söluverð nýrra íbúða hefur lækkað í miðborg Reykjavíkur. Einnig hefur miðborgarálagið svokallaða lækkað sem gæti hafa örvað eftirspurn á svæðinu og þar með sölu íbúða í Reykjavík.¹ En Þjóðskrá birtir ekki gögn fyrr en síðar í mánuðinum sem sýna það hvar í Reykjavík íbúðir voru helst að seljast.

Hvað segir þetta okkur um verðþróun?

Síðustu mánuði hefur fasteignamarkaður á höfuðborgarsvæðinu verið afar rólegur og verðhækkanir verið lágar. Kaupmáttur launa hefur hækkað meira en raunverð íbúða og aðstæður til húsnæðisakaupa eru því almennt nokkuð góðar. Það kemur því ekki á óvart að sjá fasteignamarkaðinn taka við sér, þó tölur októbermánaðar bendi til þess að aukningin sé meiri en búast mátti við. Það er óvíst hvaða áhrif þetta hefur á verðþróun næstu mánaða, en aukin sala almennt bendir til þess að spennan sé að aukast sem að óbreyttu veldur þrýstingi á verðlag og gætu hækkanir því orðið meiri á næstu mánuðum.

Fermetraverð eftir sveitarfélögum



Meðalverð íbúða í fjölbýli samkvæmt þinglýstum kaupsamningum á fyrstu 9 mánuðum yfirstandandi árs
Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild Landsbankans

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.

¹ Sjá nánar: <https://umraedan.landsbankinn.is/Uploads/Documents/Hagsja/2019-11-01-Fasteignamarkadur-hverfi.pdf>