



Nær óbreyttur fjöldi fasteigna- viðskipta

Fasteignaviðskipti í fyrra voru nánast jafnmörg og árið á undan, en þróunin var misjöfn eftir sveitarfélögum. Desembermánuður var þó líflegri en oft áður.

Í desember var 802 kaupsamningum um íbúðarhúsnæði þinglýst á landsvísu, 518 á höfuðborgarsvæðinu og 284 utan þess.

Kaupsamningum á höfuðborgarsvæðinu fjölgaði um 25% frá því í desember árið áður og um 3% utan þess. Til samanburðar mældist 29% samdráttur milli ára á höfuðborgarsvæðinu í desember árið 2018, og 19% samdráttur utan þess. Sömu sögu er að segja um desembermánuð ársins 2017 þegar samdráttur mældist einnig. Nýliðinn desembermánuður var því líflegri en oft áður.

Árið í heild svipað og fyrra ár

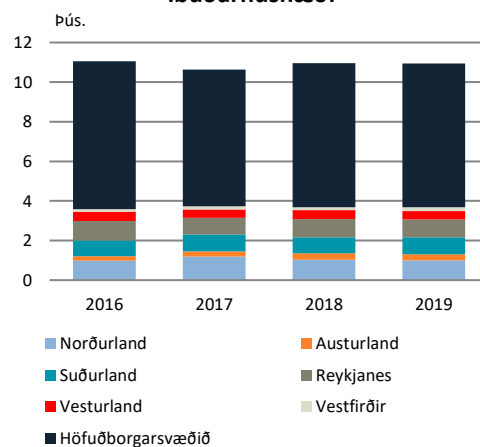
Ef teknar eru saman tölur um fjölda þinglýstra kaupsamninga í öllum mánuðum ársins sést að 10.945 fasteignaviðskipti áttu sér stað á árinu 2019 og voru viðskiptin aðeins 16 færri en árið áður, samkvæmt tölum Þjóðskrár. Munurinn milli áranna í heild er því nánast enginn. Í fyrra var alls 7.267 kaupsamningum þinglýst á höfuðborgarsvæðinu og 3.678 utan þess.

Það er þó misjafnt hvernig fasteignaviðskipti dreifðust yfir mánuði ársins. Á höfuðborgarsvæðinu mældist stöðugur samdráttur milli ára frá vormánuðum og fram á haust, þar til viðskipti [tóku verulega við sér](#) í október. Það gerði það að verkum að fjöldi viðskipta á árinu öllu hækkaði talsvert og varð svipaður og fyrra ár.

Misjöfn þróun eftir sveitarfélögum

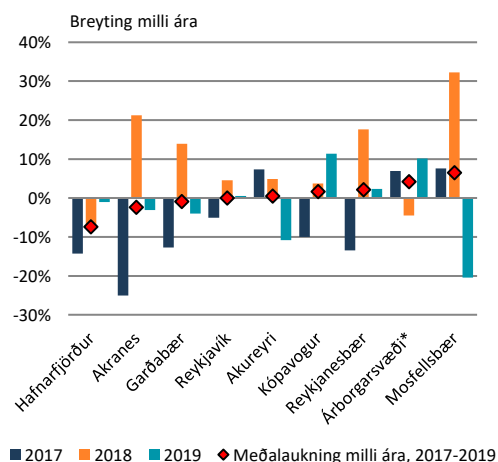
Þó breytingin yfir landið allt hvað varðar fjölda viðskipta væri lítil sem engin milli ára, var þó mismikil breyting eftir sveitarfélögum. Í Kópavogi mældist mesta aukningin milli ára, en þar seldust 11% fleiri íbúðir í fyrra samanborið við árið 2018. Aukningin var einnig mikil á Árborgarsvæðinu þar sem 10% fleiri íbúðir seldust.

Fjöldi viðskipta með
íbúðarhúsnæði



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild Landsbankans

Þróun íbúðaviðskipta eftir
sveitarfélögum



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild Landsbankans
*Árborg, Hveragerðir og Ólfus
Þróun í fjölmennustu sveitarfélögum landsins



Ef litið er til þróunar síðustu þriggja ára sést að sveiflur geta verið talsverðar innan sveitarfélaga. Í fyrra mældist til að mynda mikill samdráttur í Mosfellsbæ þar sem 20% færri íbúðir seldust en árið 2018. Meðalaukning síðustu þriggja ára er engu að síður sú mesta þar, þar sem að jafnaði 6% árleg aukning hefur orðið í íbúðasölu. Í Hafnafirði hefur að jafnaði mælst mesti samdrátturinn í sölu íbúða, um 7% milli ára.

Íbúum fjölgaði hlutfallslega mest í Árborg

Auknar hreyfingar á fasteignamarkaði haldast að einhverju leyti í hendur við fjölgun íbúa. Það kemur því ekki á óvart að aukning íbúa hefur á síðustu árum verið mikil í Mosfellsbæ, Reykjanesbæ og Árborg sem eru einnig þau sveitarfélög þar sem mest aukning hefur orðið í íbúðasölu á síðustu árum.

Af einstaka sveitarfélögum fjölgaði íbúum mest í Árborg í fyrra. Þar fjölgaði íbúum um 6%, eða um 569, og eru íbúar sveitarfélagsins því orðnir 10.055 samkvæmt Þjóðskrá. Af sveitarfélögum utan höfuðborgarsvæðisins eru aðeins Reykjanesbær og Akureyri með fleiri íbúa.

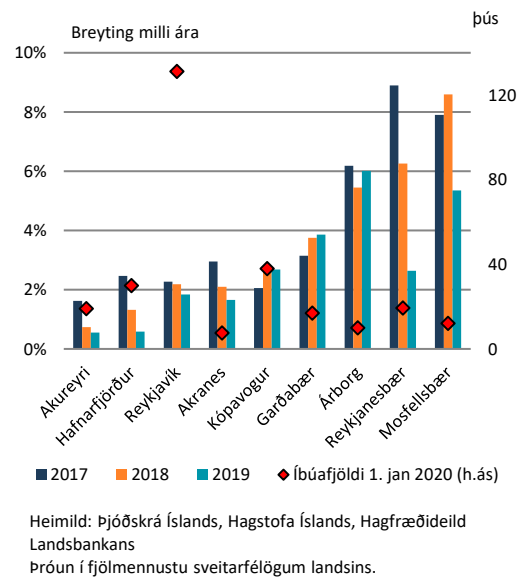
Innan höfuðborgarsvæðisins fjölgaði íbúum mest í Mosfellsbæ, um 5,3%. Í Garðabæ og Kópavogi var einnig meiri hlutfallsleg fjölgun íbúa en á höfuðborgarsvæðinu öllu (2%). Í Garðabæ fjölgaði íbúum um tæp 4% og í Kópavogi um 2,6%.

Mest aukning á íbúðum í byggingu í Hafnafirði

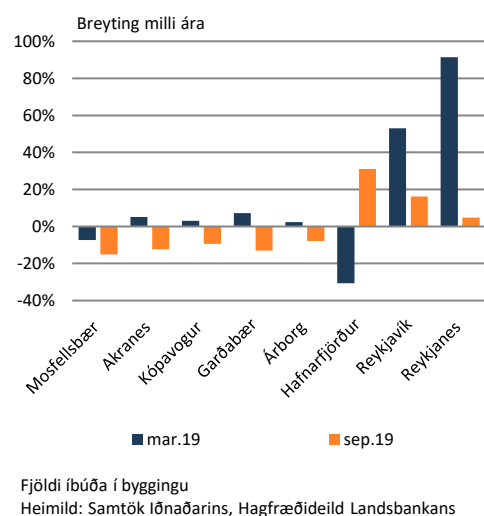
Gera má ráð fyrir því að íbúaaukning tengist að miklu leyti staðsetningu nýrra íbúða. Talning Samtaka iðnaðarins á íbúðum í byggingu árið 2019 og samanburður við talningar á árinu 2018 er um margt áhugaverður í þessu samhengi. Mörg þeirra sveitarfélaga sem hafa búið við mikla íbúaaukningu á síðustu árum virðast nú vera að byggja færri íbúðir en áður. Í Mosfellsbæ voru til að mynda 15% færri íbúðir í byggingu í september samanborið við sama mánuð árið áður.

Í öðrum sveitarfélögum, þar sem ekki hefur verið jafn mikil íbúaaukning, hefur meiri aukning orðið á fjölda íbúða í byggingu. Í Hafnafirði voru t.a.m. 31% fleiri íbúðir í byggingu núna í september samanborið við september árið 2018. Í Reykjavík hefur einnig mælst aukning í fjölda íbúða í byggingu. Ekki eru til upplýsingar um væntanlegt

Fjöldun íbúa eftir sveitarfélögum



Þróun íbúðauppbyggingar





verðlag þeirra íbúða sem eru í byggingu núna, en ef þær eru á því verði sem fólk í fasteignakaupahugleiðingum ræður við má búast við hlutfallslega meiri fjölgun íbúa á næstu misserum á þeim svæðum þar sem verið er að byggja meira.

Innihald og form skjals þessa er unnið af starfsmönnum Hagfræðideildar Landsbankans hf. (hagfraedeild@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.