



Viðskipti með fasteignir að færast í fyrra horf

Viðskipti á höfuðborgarsvæðinu ágæt í júlí

Viðskipti með fasteignir á höfuðborgarsvæðinu í júlí voru svipuð og í júní en lítillega meiri en í júlí í fyrra. Sé litið á fjölda viðskipta fyrstu 7 mánuði ársins í ár voru þau 2% fleiri en á sama tíma í fyrra.

Svipaður fjöldi viðskipta og 2015

Í lengra samhengi má sjá að fjöldi viðskipta á höfuðborgarsvæðinu minnkaði í fyrsta skipti í langan tíma á milli ára í fyrra. Viðskiptin á öllu árinu 2017 voru álíka mörg og á árinu 2015. Fækkunin hélt áfram fyrstu mánuði ársins 2018 en síðustu mánuðir hafa breytt þeirri mynd nokkuð. Mánaðarlegur meðalfjöldi viðskipta á fyrri árshelmingi í ár var því orðinn meiri nú en var að meðaltali á árinu 2017.

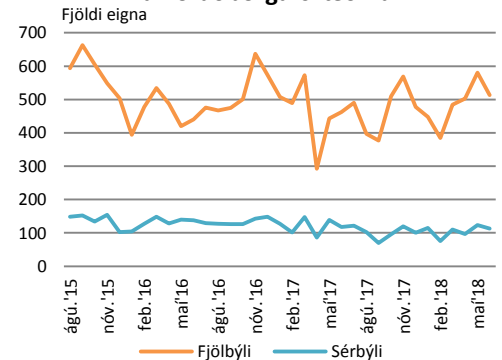
Minni sala einstaklinga til fyrirtækja

Eftirspurn fyrirtækja, væntanlega fyrst og fremst leigufélaga, eftir íbúðum virðist hafa minnkað töluvert á höfuðborgarsvæðinu það sem af er þessu ári. Sala einstaklinga til fyrirtækja var um 6% á árunum 2015-2017, en var komin niður í 4% á fyrri hluta ársins 2018. Þessar tölur eru vísbending um að eftirspurn leigufélaga eftir íbúðum hafi minnkað og að sama skapi má væntanlega segja að kaup byggingarverktaka á íbúðum til breytinga og niðurrifs hafi minnkað. Minnkunin milli ára er sérstaklega mikil fyrir miðsvæði Reykjavíkur. Þar var sala einstaklinga til fyrirtækja á bilinu 10-13% á árunum 2015-2017 en var komin niður í 6% á fyrri hluta þessa árs. Það virðist því sem ástandið á því svæði sé tekið að róast meira en annars staðar á svæðinu hvað viðskipti af þessu tagi áhrærir.

Tiltölulega stöðugur markaður

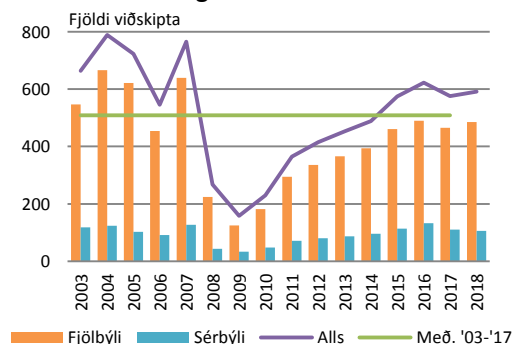
Þegar litið er á hver selur hverjum á fasteignamarkaði höfuðborgarsvæðisins kemur í ljós að samsetning viðskipta hefur verið nokkuð stöðug í gegnum árin. Bein viðskipti á milli einstaklinga eru langalgengustu viðskiptin og eru að jafnaði um þrír

Fjöldi viðskipta með íbúðarhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu



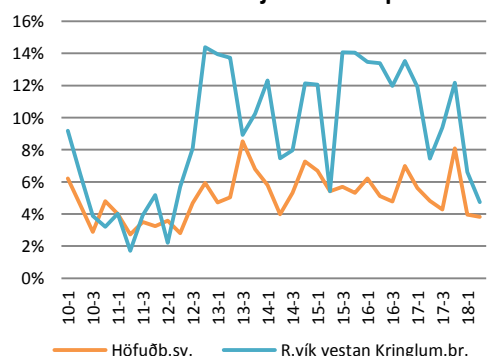
Heimild: Þjóðskrá Íslands

Meðalfjöldi fasteignaviðskipta á höfuðborgarsvæðinu á mánuði



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild

Íbúðasala einstaklinga til fyrirtækja, hlutfall af fjölda viðskipta



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild



fjórðu hluti allra viðskipta. Sala fyrirtækja til einstaklinga eru næst algengustu viðskiptin, hafa verið tæplega 20% í gegnum árin og reyndar rúmlega 20% það sem af er þessu ári. Þessar tvær gerðir viðskipta eru jafnan um og yfir 90% viðskiptanna. Afgangurinn skiptist svo á milli þess sölu einstaklinga til fyrirtækja og sölu fyrirtækja til annarra fyrirtækja.

Mikil aukning fram til 2015

Í takt við aukinn fjölda viðskipta á fasteignamarkaði jukust allar tegundir viðskipta fram á árið 2015¹. Þannig varð mikil aukning í beinum viðskiptum milli einstaklinga á miðju ári 2015. Frá þeim tíma hafa viðskipti af því tagi staðið nokkuð í stað. Þá má einnig sjá að jöfn aukning hefur orðið í sölu fyrirtækja til einstaklinga á tímabilinu, þar sem fyrst og fremst er um að ræða nýjar íbúðir.

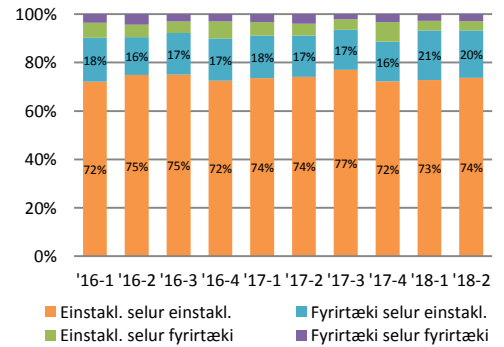
Sala nýrra og notaðra íbúða helst nokkuð í hendur

Séu þessar tölur skoðaðar á vísitöluformi, með upphaf ársins 2011 sem grunnpunkt, má sjá að þróun fjölda beinna viðskipta milli einstaklinga og sölu fyrirtækja til einstaklinga er nokkuð samhliða. Þróun á sölu einstaklinga til fyrirtækja er mun sveiflukenndari, enda um mun færri viðskipti að ræða. Það virðist því sem bein viðskipti milli einstaklinga og kaup einstaklinga beint af fyrirtækjum lúti nokkurn veginn sömu lögmálum og sveiflur í viðskiptum milli ársfjórðunga fara nokkuð vel saman.

Hvað er framundan?

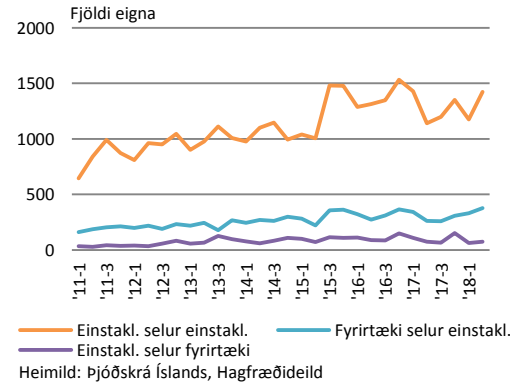
Margt bendir til þess að framboð nýrra íbúða sé að aukast mikið. Mikið hefur verið um það rætt að framboð sé ekki nægilegt á þeim íbúðum sem mest eftirspurn er eftir, þ.e. minni og ódýrari íbúðum. Það verður því athyglisvert að fylgjast með því hvernig gengur að selja þetta aukna framboð og hvort möguleg sölutregða valdi lækkun á verði.

Viðskipti með fasteignir - hver selur hverjum?



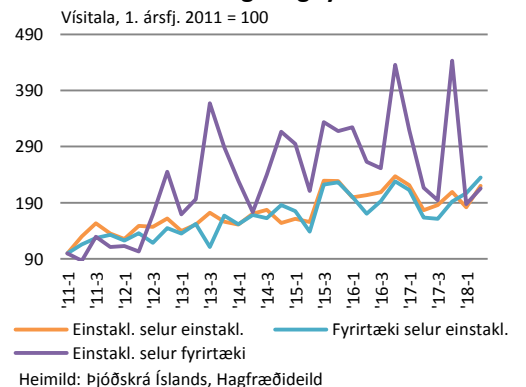
Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild

Hverjir selja hverjum? - einstaklingar og fyrirtæki



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild

Hverjir selja hverjum? - einstaklingar og fyrirtæki



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild

¹ Vegna truflana á þinglýsingum vegna verkfalla á miðju ári 2015 hefur þinglýsingum fjögurra mánaða (og þar með fjölda viðskipta) frá apríl til júlí það ár, verið dreift jafnt á alla mánuðina.



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.