



Viðskipti með fasteignir – hver selur hverjum?

Viðskipti á höfuðborgarsvæðinu lítil í júní

Viðskipti með fasteignir á höfuðborgarsvæðinu í júní voru færri en á síðustu mánuðum og mun færri en í júní í fyrra. Viðskipti fyrstu 6 mánuði ársins í ár voru 4% færri en á sama tíma í fyrra.

Miklar sveiflur milli mánaða

Töluverðar sveiflur eru jafnan á milli mánaða hvað fjölda fasteignaviðskipta varðar og t.d. skiptir máli hvort páskaþingur er í mars eða apríl. Sé litið á seldar íbúðir eftir ársfjórðungum, þar sem sveiflur jafnast meira út, sést að frá upphafi ársins 2014 hafa að meðaltali verið seldar um 1670 íbúðir á ársfjórðungi. Mestu viðskiptin voru á 4. ársfjórðungi 2016 þegar um 2.130 íbúðir voru seldar. Til samanburðar voru um 1.600 íbúðir seldar á 2. ársfjórðungi í ár sem er um fjórðungi minna en undir árslok 2016. Viðskiptum með íbúðarhúsnæði hefur því fækkað töluvert frá því sem var þá.

Stöðug samsetning viðskipta

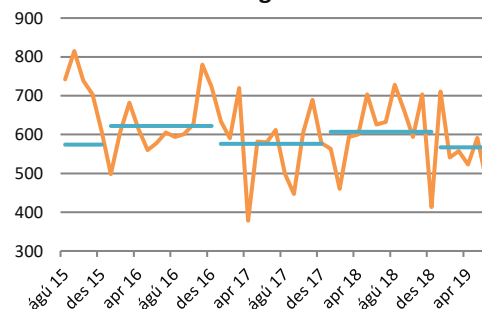
Bein viðskipti milli einstaklinga er lang algengasti sölumátinn á íslenskum fasteignamarkaði, og gildir það einnig um höfuðborgarsvæðið. Um þrjú fjórðu hlutar allra viðskipta þar eru jafnan með þeim hætti. Frá upphafi ársins 2016 fram til þessa hefur á bilinu 72-77% viðskipta verið beint milli einstaklinga.

Næst algengasti sölumátinn er að fyrirtæki selji til einstaklinga. Í flestum slíkum tilfellum er væntanlega um nýbyggðar íbúðir að ræða. Hlutfall þessara viðskipta hefur verið á bilinu 16-21% frá árinu 2016. Það má því sjá að samsetning viðskiptanna hefur verið nokkuð stöðug á síðustu árum.

Sala fyrirtækja til einstaklinga mikil

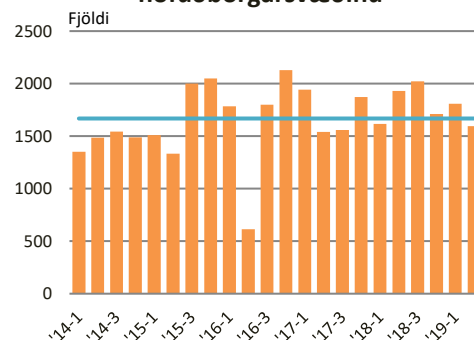
Mikið var byggt af nýju íbúðarhúsnæði á síðustu árunum fyrir hrun. Þannig voru t.d. seldar yfir 500 nýjar íbúðir til einstaklinga á 2. og 3. ársfjórðungi 2007. Sala fyrirtækja á íbúðum til einstaklinga minnkaði svo mikið á árunum eftir hrun og fór salan

Fjöldi viðskipta með íbúðarhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu



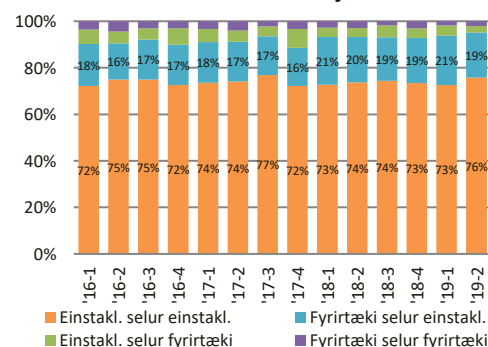
Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild Landsbankans
Lárétta línurnar sýna meðaltöl viðkomand ára

Selt íbúðarhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild Landsbankans

Viðskipti með fasteignir á höfðb.sv. – hver selur hverjum?



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild Landsbankans



niður í rúmlega 50 íbúðir í upphafi ársins 2009. Á tímabilinu frá 2006 fram á mitt ár 2019 hafa að meðaltali um 250 íbúðir á ársfjórðungi farið frá fyrirtækjum til einstaklinga.

Viðskipti af þessu tagi hafa aukist nær samfelld síðan, auðvitað í beinu samhengi við aukna byggingarstarfsemi. Allt frá upphafi ársins 2018 hafa viðskiptin verið í kringum 20% allra viðskipta, eða tæplega 400 íbúðir á ársfjórðungi.

Sala einstaklinga til fyrirtækja

Eftirspurn fyrirtækja, væntanlega fyrst og fremst leigufélaga, eftir íbúðum á höfuðborgarsvæðinu var mikil á tímabili en virðist hafa minnkað töluvert.

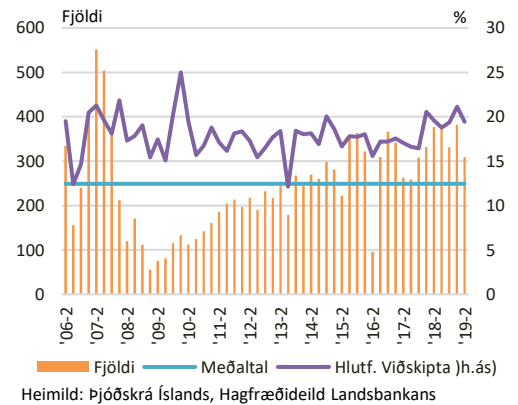
Sala einstaklinga til fyrirtækja var um 6% á árunum 2015-2017, en var komin niður í 3-4% á fyrri hluta ársins 2019. Þessar tölur eru vísbending um að eftirspurn leigufélaga eftir íbúðum hafi minnkað og að sama skapi má væntanlega segja að kaup byggingarverktaka á íbúðum til breytinga og niðurrifs hafi minnkað.

Minnkunin milli ára er sérstaklega mikil miðsvæðis í Reykjavík. Þar var sala einstaklinga til fyrirtækja á bilinu 10-14% á árunum 2015-2017 en hefur verið í 5-8% frá upphafi ársins 2019. Ætla má að ekki sé mikið eftir af eignum sem fyrirtækjum finnast hentugar til útleigu, breytinga eða niðurrifs.

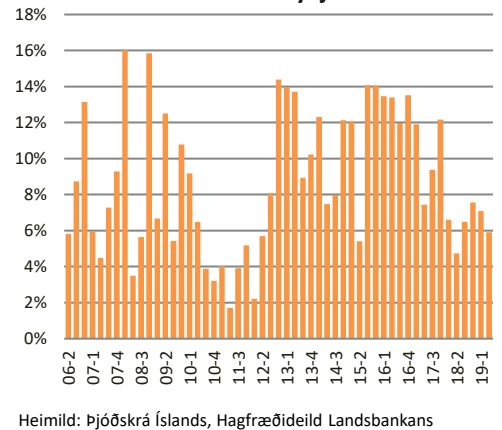
Stöðugur markaður

Hlutfallsleg skipting tegunda viðskipta er þannig tiltölulega stöðug. Það má t.d. sjá á nýjustu tölum um 2. ársfjórðung 2019. Viðskipti minnkuðu nokkuð frá fyrsta ársfjórðungi og átti það jafnt við um bein viðskipti milli einstaklinga og sölu fyrirtækja til einstaklinga.

Sala fyrirtækja til einstaklinga



Hlutfall viðskipta þar sem einstaklingur selur til fyrirtækis - vesturhluti Reykjavíkur



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.