



Íbúðaverð hækkar hratt umhverfis höfuðborgarsvæðið

Íbúðaverð hefur víða hækkað meira en á höfuðborgarsvæðinu, til að mynda í Árborg og á Akranesi. Íbúðasala eykst nú einna mest á Suðurlandi þar sem nú seljast hátt í 40% fleiri íbúðir en fyrir ári síðan. Talsverður fjöldi íbúða er nú á fyrstu stigum uppbyggingar í sveitarfélögum umhverfis höfuðborgarsvæðið og því viðbúið að framboð aukist á næstunni.

Íbúðamarkaður hefur verið líflegur um land allt síðustu misseri. Lágir vextir og breyttar neysluvenjur vegna faraldursins hafa aukið eftirspurn eftir húsnæði verulega, sala hefur aukist og verð hækkað. Hækkanir einskorðast ekki við höfuðborgarsvæðið, heldur má sjá talsverðar hækkanir í þéttbýliskjörnum um land allt.

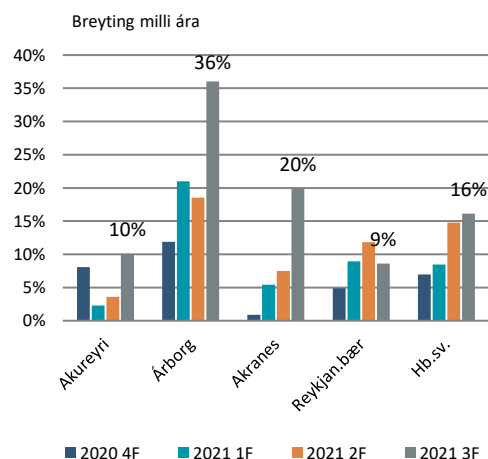
Mikil hækkanir í Árborg

Samkvæmt athugun úr Verðsjá¹ Þjóðskrár Íslands hækkaði íbúðaverð á bilinu 9-36% milli ára á þriðja ársfjórðungi í þéttbýliskjörnum umhverfis höfuðborgarsvæðið. Mest var hækkanin í Árborg (36%), og næstmest á Akranesi (20%). Árborg sker sig nokkuð úr. Ef horft er til þróunar frá upphafi árs 2015 má sjá að íbúðaverð hefur hækkað mest í Árborg og því næst í Reykjanesbæ og á Akranesi.

Verðbilið miðað við höfuðborgarsvæðið minnkar

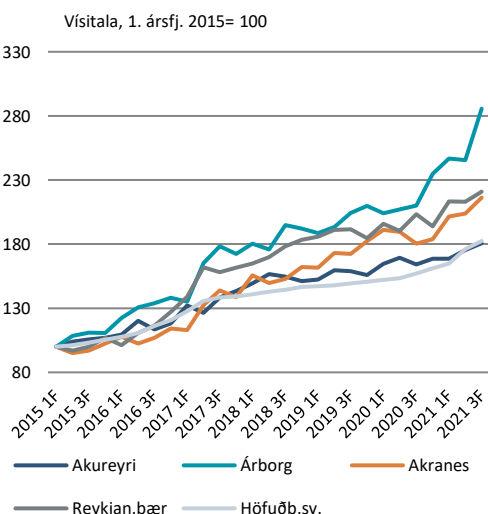
Þrátt fyrir þessar hækkanir er fermetraverð íbúða enn talsvert lægra í kjörnum utan höfuðborgarsvæðisins, á bilinu 24-37% lægra. Minnstu munar í Árborg þar sem fermetraverð er að jafnaði 24% lægra en á höfuðborgarsvæðinu. Fyrir ári síðan var fermetraverðið hins vegar 34% lægra, áður en íbúðaverð í Árborg tók að hækka hraðar en á höfuðborgarsvæðinu. Munurinn á verðlagi eftir svæðunum fer því minnkandi þó enn sé talsvert ódýrara að kaupa húsnæði í Árborg samanborið við höfuðborgarsvæðið.

Hækkun íbúðaverðs í einstaka þéttbýliskjörnum



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild Landsbankans

Þróun íbúðaverðs



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild Landsbankans

¹ Gögn um íbúðaverð í þéttbýliskjörnum utan höfuðborgarsvæðis eru sótt úr Verðsjá Þjóðskrár Íslands sem byggir á meðaltali fermetraverðs samkvæmt þinglýstum kaupsamningum. Að mati Þjóðskrár segja gögn úr Verðsjánni ekki endilega rétt til um verðþróun fasteigna í heild sinni. Nýjustu gögn sótt 26. október 2021.



Sala eykst einna mest á Suðurlandi

Aukning íbúðasölu mælist einna mest á Suðurlandi þar sem að jafnaði tæplega 40% fleiri íbúðir hafa selst á undanfögnu ári en árið áður. Aukningin er næstmest á Suðurnesjum (35%) og því næst á Norðurlandi eystra (30%). Á höfuðborgarsvæðinu mælist aukningin 22% og dregst saman frá því á öðrum ársfjórðungi, sem er tilfellið á öllum svæðum nema á Suðurlandi, þar sem stöðug aukning hefur mælst.

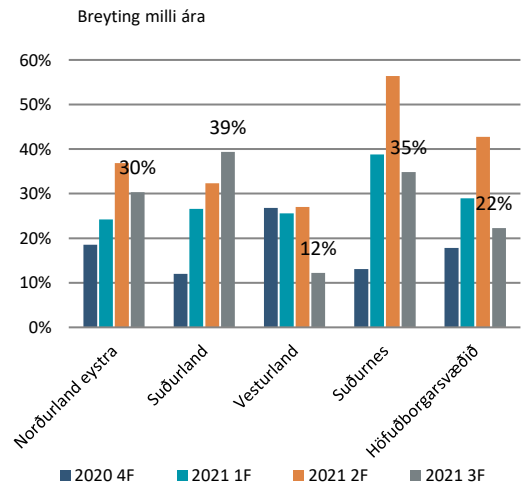
Íbúðauppbýgging eykst

Mikil sala og miklar verðhækkanir hafa hvatt til íbúðauppbýggingar og samkvæmt talningu Samtaka iðnaðarins eru nú 33% fleiri íbúðir í byggingu umhverfis höfuðborgarsvæðið samanborið við stöðuna fyrir ári síðan. Fjöldi íbúða í byggingu á fyrstu stigum (að fókheldu) hefur aukist um 96% milli ára. Til samanburðar mælist samdráttur í íbúðum í byggingu á höfuðborgarsvæðinu upp á 18% milli ára, en fjöldi íbúða í byggingu á fyrstu stigum eykst líkt og annars staðar.

Líklegt að markaðurinn róist

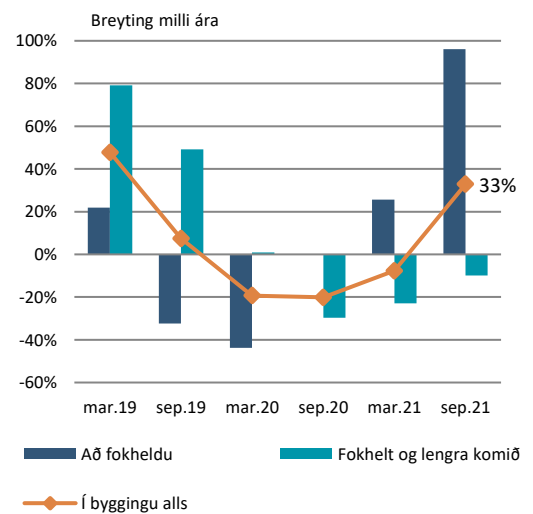
Hagfræðideild gaf nýverið út [þjóðhags- og verðbólgu](#)spá þar sem gert er ráð fyrir því að mesta hækkunarhrina íbúðaverðs sé yfirstaðin og við taki rólegri markaður. Mikil uppbygging, sér í lagi utan höfuðborgarsvæðisins, styður við hóflegri verðhækkanir um land allt. Einnig munu breyttar neysluvenjur og hærri vextir draga úr eftirspurn og þar með verðþrýstingi á markaði. Nýjar íbúðir eru hins vegar dýrari en þær sem eldri eru og því óljóst hver verðþróunin verður á einstaka markaðssvæðum ef hlutfall nýbygginga hækkar verulega. Það er í það minnsta ljóst að áhugi fólks á því að búa víðar en á höfuðborgarsvæðinu er mikill og virðist þróunin í þá átt að þeirri eftirspurn verði mætt.

Undirritaðir kaupsamningar



Ársfjórðungslegt meðaltal mánaðarlegra gagna. Hlaupandi meðaltal síðustu fjóra ársfj. Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild Landsbankans

Íbúðir í byggingu í nágrenni hbsv.



Reykjanes, Árborg, Akranes, Hveragerði og önnur nágrennsveitarfélög teljast til nágrennis höfuðborgarsvæðisins. Heimild: Samtök iðnaðarins, Hagfræðideild Landsbankans

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