



Sumarhúsamarkaðurinn á Íslandi – verð hækkar og viðskiptum fjölgar

Fjöldi sumarhúsa

Sumarbústaðir á Íslandi voru rúmlega 13 þúsund í lok ársins 2016 og hafði fjölgað um 74% frá árinu 1997. Fjölgunin var mun meiri í upphafi tímabilsins en á seinustu árum. Þannig fjölgaði sumarhúsum um rúm 16% milli árána 2000 og 2005, en um tæp 9% á árunum 2010-2016.

Rúmlega helmingur sumarhúsa á landinu var á Suðurlandi í árslok 2016 og um fjórðungur á Vesturlandi. Um þrír fjórðu hlutar allra sumarhúsa á landinu er því á þessum tveimur svæðum. Vinsældir þessara svæða eru eflaust nátengdar því að ferðatími frá höfuðborginni er tiltölulega stuttur.

Á þremur stærstu svæðunum var fjölgun sumarhúsa á tímabilinu 1997-2016 mest á Vesturlandi, Reykjanesi og höfuðborgarsvæðinu, þar sem hún mældist 83%. Fjölgunin var 81% á Vesturlandi og 68% á Suðurlandi. Sé litið nánar á þróunina má sjá að fjölgun sumarhúsa var sérstaklega mikil á Suðurlandi á árunum 2003 til 2008 og mun meiri en á öðrum svæðum og á öðrum tímabilum á Suðurlandi.

Viðskiptum snarfækkaði 2008

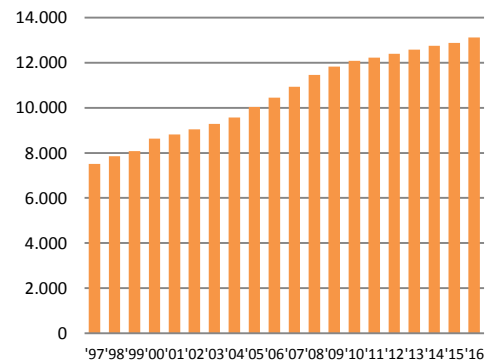
Heilt yfir hefur sala sumarhúsa aukist nokkuð jafnt og þétt allt frá árinu 2008 en það ár fækkaði viðskiptum verulega.

Sala sumarhúsa snarminnkaði á Suðurlandi árið 2008, en jókst svo aftur 2009. Á Vesturlandi fækkaði viðskiptum bæði 2008 og 2009 og sama má segja um Norðurland. Viðskiptum hefur fjölgað mest á eftirsóttustu svæðunum sem eru í um klukkutíma til eins og hálfs tíma akstursfjarlægð frá höfuðborginni.

Verð hefur hækkað – en ekki allsstaðar

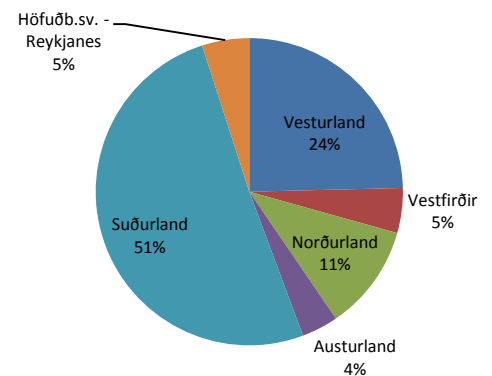
Verð á sumarbústöðum hefur hækkað í takt við aukna eftirspurn og á það einkum við um eftirsóttastaði, t.d. á Suðurlandi, í Grímsnesi, á Þingvöllum og í Skorradal. Nokkur veltuaukning hefur orðið á

Fjöldi sumarhúsa á landinu öllu



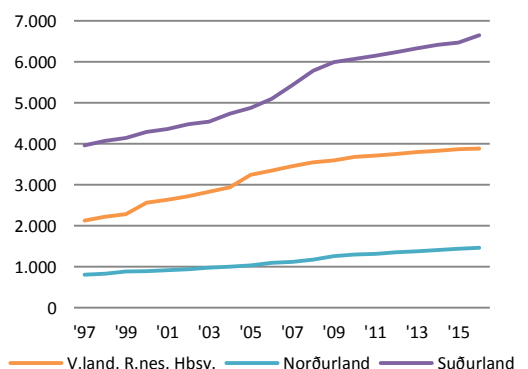
Heimild: Þjóðskrá Íslands

Skipting sumarhúsa eftir landshlutum 2016



Heimild: Þjóðskrá Íslands

Fjöldi sumarhúsa í lok hvers árs



Heimild: Þjóðskrá Íslands

markaði með sumarhús, einkum ódýrari sumarhús, síðustu ár. Fyrir hrún var töluverð velta á markaði með dýrari sumarhús en eftirspurn eftir slíkum eignum hefur verið minni en var þá. Hugsanlega gera kaupendur aðrar kröfur til sumarhúsa nú en áður var.

Öll sumarhús eins?

Þegar upplýsingar um söluverð sumarhúsa frá Þjóðskrá eru skoðaðar kemur í ljós að engar upplýsingar liggja fyrir um gæði seldra eigna, svo sem stærð, ástand og aldur. Það hefur því mikil áhrif á birtar tölur hvers konar hús er verið að selja. Þannig gæti mikið framboð og kaup á nýjum sumarhúsum á ákveðnum svæðum nær örugglega haft áhrif á verðtölur upp á við.

Hækkun mest á Suðurlandi í fyrra

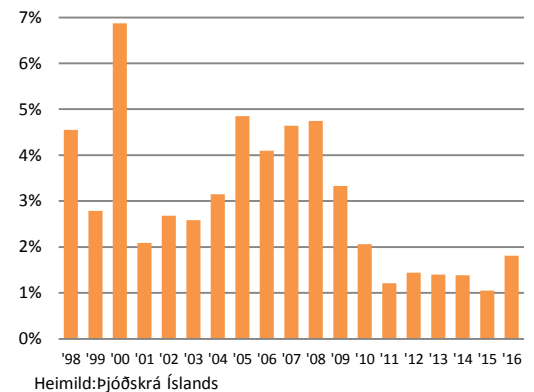
Frá árinu 2010 hefur verðþróunin verið stöðug upp á við á Suðurlandi og verðhækkunin var rúm 50% frá 2010 til 2017, þar af 16% milli 2016 og 2017. Verðið hækkaði mikið á Vesturlandi frá 2008 til 2011, en lækkaði þá aftur og hefur hækkað töluvert síðan, en þó aðeins um 1% milli 2016 og 2017 sem er mun minna en á Suðurlandi. Verð á Norðurlandi tók mikinn kipp frá 2009-2011 en fór stöðugt lækkandi fram til 2016 og hækkaði síðan um 13% í fyrra.

Sé meðalfermetraaverð á öllum svæðum á landinu borið saman má sjá að það var hæst á Suðurlandi og að það var töluvert lægra á Vesturlandi og Norðurlandi. Verð á öðrum svæðum var töluvert lægra.

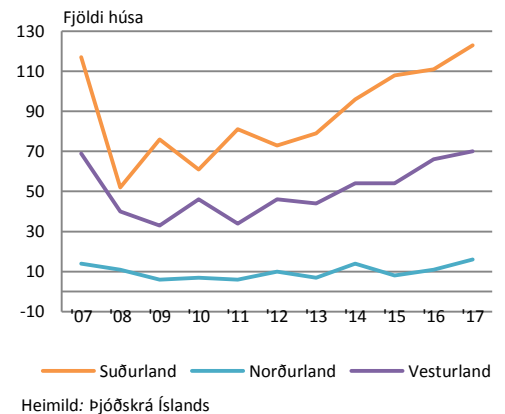
Breyttur markaður

Fjármögnun kaupa á sumarhúsum hefur breyst. Eigið fé kaupenda virðist meira nú og lægra hlutfall viðskipta er fjármagnað með lánum. Þá hefur verið minna um að bændur skipuleggi spildur út úr jörðum sínum til að selja sem sumarhúsalóðir. Í dag eru til mörg skipulögð sumarhúsalönd á Íslandi en vísbendingar eru um að framkvæmdir á mörgum þeirra muni ekki fara sérlega hratt af stað á næstu árum.

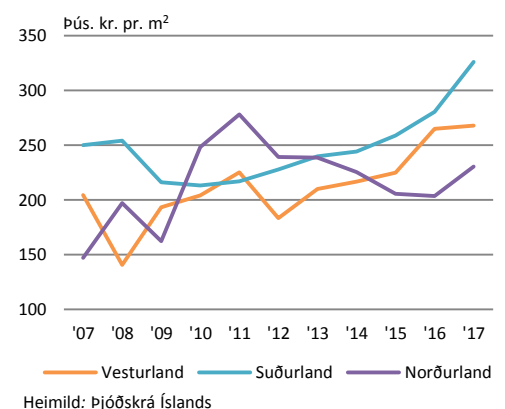
Fjölgun sumarhúsa á landinu öllu



Sala á sumarhúsum



Fermetraaverð á sumarhúsum





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.