



Sumarhúsamarkaðurinn á Íslandi – jöfn þróun síðustu ár

Fjöldi sumarhúsa

Sumarbústaðir á Íslandi voru tæplega 13 þúsund í lok ársins 2015 og hafði fjölgað um rúm 70% frá árinu 1997. Fjölgunin var mun meiri í upphafi tímabilsins en á seinustu árum. Þannig fjölgaði sumarhúsum um rúm 24% milli árána 2000 og 2005, en um tæp 9% á árunum 2010-2015.

Um það bil helmingur sumarhúsa á landinu var á Suðurlandi í árslok 2015 og um fimmtingur á Vesturlandi. Um 70% allra sumarhúsa á landinu er því á þessum tveimur svæðum. Vinsældir þessara svæða koma eflaust mikið til út af því að ferðatími frá höfuðborginni er tiltölulega lítill.

Á þremur stærstu svæðunum var fjölgun sumarhúsa á tímabilinu 1997-2015 mest á Norðurlandi, þar sem hún mældist 79%. Fjölgunin var 75% á Vesturlandi og 63% 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 öðrum tímabilum á Suðurlandi.

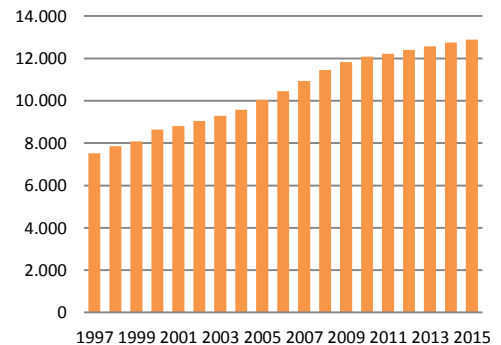
Viðskipti snarminnkuðu 2008

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 minnkuðu viðskipti bæði 2008 og 2009 og sama má segja um Norðurland. Viðskipti hafa aukist mest á eftirsóttustu svæðunum sem eru í um klukkutíma til eins og hálfis tíma akstursfjarlægð frá höfuðborginni.

Verðin hafa hækkað – en ekki allsstaðar

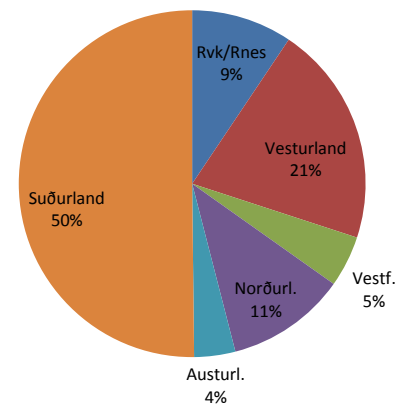
Verð á sumarbústöðum hefur hækkað í takt við aukna eftirspurn og samkvæmt fasteignasölum á það einkum við um eftirsóttastaði, t.d. á Suðurlandi, í Grímsnesi, á Þingvöllum og í Skorradal. Eins og áður segir hefur orðið nokkur veltuaukning á markaði með sumarhús, einkum ódýrari sumarhús,

Fjöldi sumarhúsa á landinu öllu



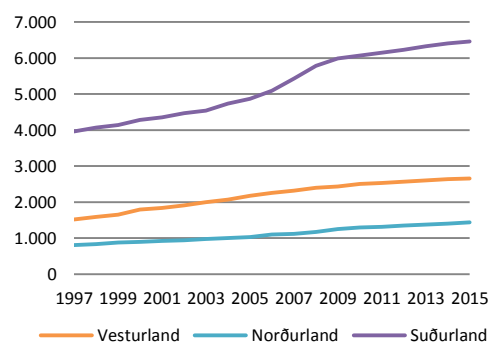
Heimild: Þjóðskrá Íslands

Skipting sumarhúsa eftir landshlutum



Heimild: Þjóðskrá Íslands

Fjöldi sumarhúsa í lok hvers árs



Heimild: Þjóðskrá Íslands

síðustu ár. Fyrir hrun var töluverð velta á markaði með dýrari sumarhús en eftirspurn eftir slíkum eignum virðist minni í dag en var þá. Hugsanlega gera kaupendur aðrar kröfur til sumarhúsa nú en áður var.

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.

Frá árinu 2010 hefur verðþróunin verið stöðug upp á við á Suðurlandi og verðhækkunin var rúm 20% frá 2010 til 2015. Verðið hækkaði mikið á Vesturlandi frá 2008 til 2011, en lækkaði þá aftur og hefur ekki náð sér á strik. Verðin voru svipuð bæði á Suður- og Vesturlandi 2015 og þau voru 2008. Verð á Norðurlandi tóku mikinn kipp frá 2009-2011 en hafa farið stöðugt lækkandi síðan þá. Verðin á Norðurlandi voru engu að síður um 40% hærri 2015 en þau voru 2008.

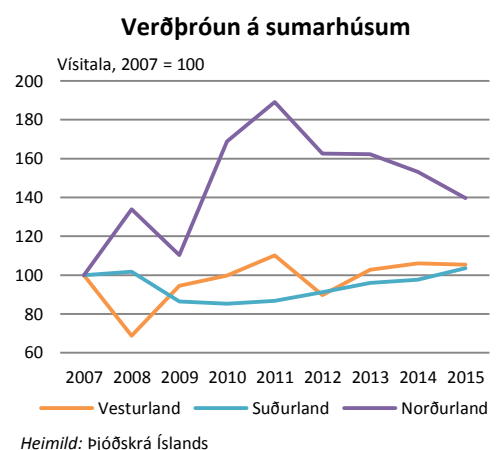
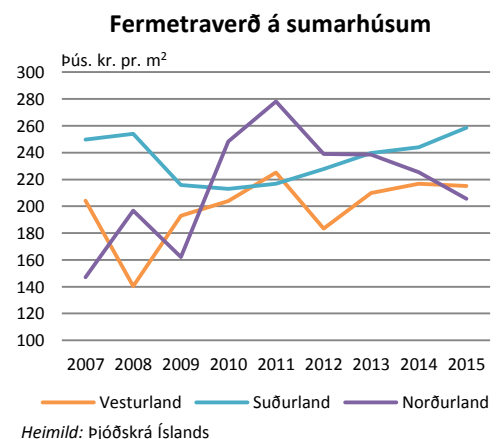
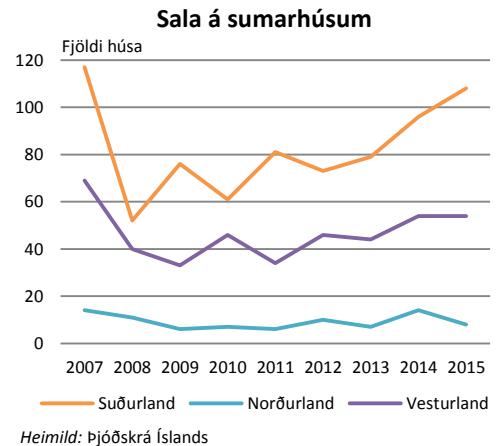
Séu meðalfermetraverð á öllum svæðum á landinu borin saman má sjá að þau voru hæst á Suðurlandi og töluvert þar fyrir neðan voru Norðurland og Vesturland. Verð á öðrum svæðum var töluvert lægra.

Breyttur markaður

Fjármögnun kaupa á sumarhúsum hefur breyst. Eigið fé kaupenda virðist meira nú og lægra hlutfall viðskipta fjármagnað með lánum. Þá er minna um það í dag en áður að bændur skipuleggi spildur út úr jörðum sínum til að selja sem sumarhúsaloðir. Eitthvað er til af lóðum í dag en sá markaður er lítill og virðist mettur. Væntanlega er staðan sú í dag að það borgi sig frekar að kaupa tilbúið sumarhús en að byggja nýtt vegna hás byggingarkostnaðar. Bilið á milli söluverðs og byggingarkostnaðar hefur verið mikið en fer minnkandi. Í dag eru til mörg skipulögð sumarhúsaloð á Íslandi en vísbendingar eru um að framkvæmdir á mörgum þeirra fari ekki sérlega hratt af stað á næstu árum.

Deildar meiningar um þróun

Mörgum þótti miður að sjá jarðir hlutaðar niður undir sumarhús og þau viðhorf eru ennþá uppi.

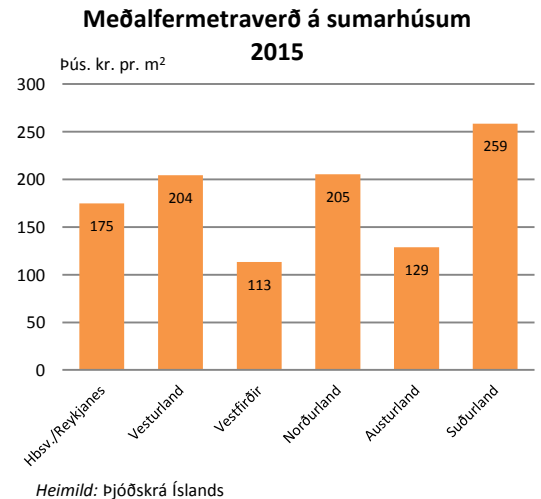




Þessi árin er nær einungis verið verið að selja lóðir sem voru skipulagðar fyrir hrun og það er ekki mikið um að jarðir séu hlutaðar niður í þessum tilgangi í dag.

Minni og ódýrari hús vinsæl

Bústaðir á verðbilinu 12 til 15 milljónir króna hafa verið vinsælastir að undanfögnu. Nýrri bústaðir hafa almennt verið erfiðari í sölu. Það eru því eldri bústaðirnir sem virðast besta söluvaran, enda eru þeir minni en þeir nýrri sem byggðir voru á hápunkti góðærisins. Samkvæmt fasteignasölum eru kaupendur yfirleitt fólk með hófleg fjárráð. Markaðurinn hefur því breyst töluvert frá því sem var fyrir hrun.



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.