



## Líflegur íbúðamarkaður utan höfuðborgarsvæðisins

*Vel hefur gengið að selja nýbyggingar og verðhækkanir eru víða meiri en á höfuðborgarsvæðinu.*

Síðustu ár hefur íbúðaverð víða hækkað hraðar á þéttbýlissvæðum utan höfuðborgarsvæðis en innan þess. Í Árborg hefur verð tvöfaldast frá upphafi árs 2015 á sama tíma og verð hækkaði um 49% á höfuðborgarsvæðinu. Svipaða sögu er að segja um Reykjanesbæ þar sem verð hefur hækkað um meira en 90%. Verð á Akranesi og Akureyri hafa einnig hækkað meira en á höfuðborgarsvæðinu.

### Aukin sala nýbygginga skýrir verðhækkanir

Á þeim svæðum þar sem verðhækkanir hafa verið hvað mestar hefur gengið vel að selja nýjar íbúðir.<sup>1</sup> Líkt og greint var frá í [Hagsjá](#) Hagfræðideildar í síðustu viku hefur meirihluti seldra íbúða í Árborg á þessu ári verið í nýbyggingu. Ekkert var hins vegar selt af nýjum íbúðum þar á árunum 2015 og 2016 og því nokkuð skarpar verðhækkanir sem koma fram núna þegar nýjar, og þar með dýrari íbúðir, vega þyngra í sölu.

Í Reykjanesbæ og á Akureyri hefur um fjórðungur seldra íbúða það sem af er ári verið nýbyggðar en á höfuðborgarsvæðinu er hlutfallið 16%.<sup>2</sup>

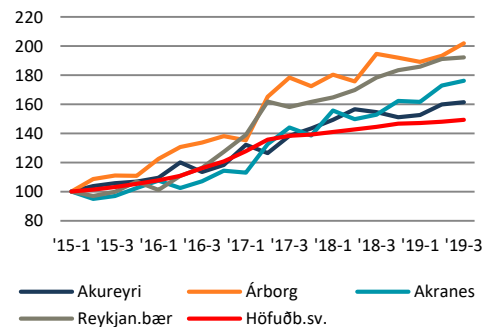
### Verðálag nýbygginga lægst á höfuðborgarsvæðinu

Munurinn á verði nýbygginga og eldri íbúða er mismikill eftir svæðum. Á höfuðborgarsvæðinu hafa nýjar íbúðir selst að meðaltali á um 25% hærra fermetraverði en eldri íbúðir það sem af er ári. Á öðrum svæðum er að finna meiri mun á kaupverði nýrra og eldri íbúða.

Mestu munar á Akureyri þar sem fermetraverð nýbygginga er um 42% hærra en fermetraverð eldri íbúða samkvæmt kaupsamningum það sem af er ári. Þar eru nýjar íbúðir þó aðeins minni en þær eldri. Svipuð staða er í Reykjanesbæ þar sem seldar

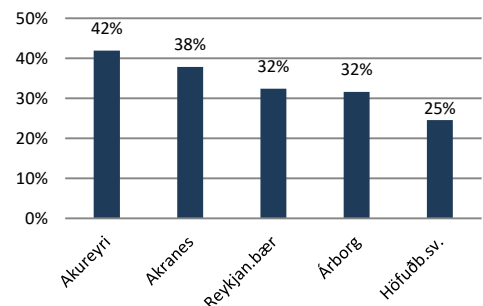
### Þróun fasteignaverðs eftir svæðum

Vísitala, 1. ársfj. 2015= 100



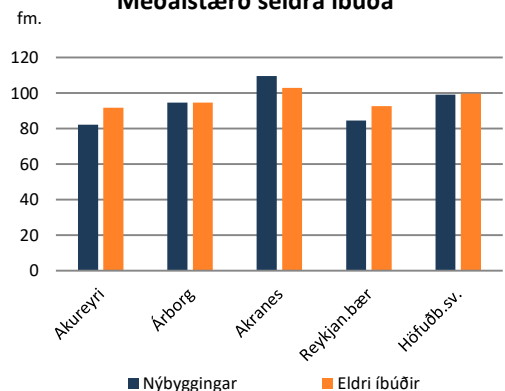
Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild Landsbankans

### Verðálag seldra nýbygginga



Meðalfermetraverð seldra nýbygginga í samanburði við meðalverð seldra eldri íbúða það sem af er ári.  
Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild Landsbankans

### Meðalstærð seldra íbúða



Seldar íbúðir í fjölbýli það sem af er ári  
Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild Landsbankans

<sup>1</sup> Íbúð sem er byggð á yfirstandandi ári eða síðustu tveimur árum þar á undan.

<sup>2</sup> Mishátt hlutfall þó eftir sveitarfélögum. Nýjar íbúðir vega hátt í Garðabæ, Kópavogi og Mosfellsbæ en hlutfallið í Reykjavík er lágt sem togar meðaltal svæðisins niður.



nýbyggingar eru að meðaltali um 8 m<sup>2</sup> minni og um þriðjungi dýrari á hvern fermetra. Akranes er eina sveitarfélagið sem hér er til skoðunar þar sem seldar íbúðir í nýbyggingu hafa reynst stærri en eldri íbúðir. Það ber þó að nefna að afar fáar nýbyggingar hafa selst þar það sem af er ári.

Fermetraverð nýbygginga er lægst í Árborg, tæplega 380 þús.kr., og hæst á höfuðborgarsvæðinu, rúmlega 550 þús.kr. Á báðum þessum svæðum eru seldar nýbyggingar tæplega 100 m<sup>2</sup> að stærð. Á Akureyri er að finna næsthæsta fermetraverð nýbygginga, um 450 þús.kr., en seldar nýbyggingar, það sem af er ári, eru rúmlega 80 m<sup>2</sup> að stærð þar. Í Reykjanesbæ hafa nýjar íbúðir selst á tæplega 400 þús. kr. á fermetra.

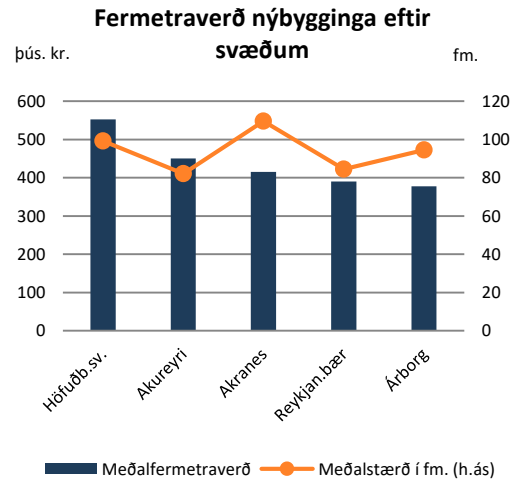
### Lægra bensínverð gæti hafa leitt hækkun íbúðaverðs

Gera má ráð fyrir því að margir þeir sem búa á þéttbýlissvæðum í nágrenni við höfuðborgarsvæðið sæki daglega vinnu og aðra þjónustu til höfuðborgarsvæðisins. Í slíkum tilfellum gæti samgöngukostnaður haft áhrif á búsetuval fólks.

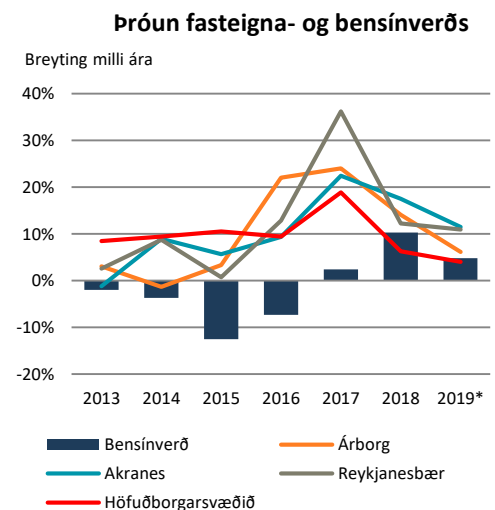
Bensínverð lækkaði á árunum 2013-2016. Mest var lækkunin um 13% árið 2015 og í kjölfarið fór verð víða að hækka. Það má velta vöngum yfir því hvort lægra bensínverð ásamt notkun á hagkvæmari orkugjöfum svo sem rafmagni hafi gert það að verkum að kostnaðurinn við það að búa fjær höfuðborginni hafi lækkað og þar með eftirspurn eftir húsnæði aukist. Ekki er þó hægt að fullyrða að lægri samgöngukostnaður einn og sér hafi aukið eftirspurnina eftir húsnæði.

### Lægra íbúðaverð sennilega veigamesti þátturinn

Margir þættir hafa áhrif þegar kemur að ákvörðun fólks um búsetusvæði og er lægra íbúðaverð sennilega með þeim veigamestu. Nýbyggingar eru á bilinu 25-32% ódýrari á hvern fermetra í nágrannasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins samkvæmt þinglýstum kaupsamningum á árinu og hefur það mjög líklega sterk áhrif á val fólks um búsetusvæði.



Seldar íbúðir í fjölbýli það sem af er ári  
Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild Landsbankans



\*Fyrstu 9 mánuði árs  
Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagstofa Íslands, Hagfræðideild Landsbankans



Innihald og form skjals þessa er unnið af starfsmönnum Hagfræðideildar Landsbankans hf. ([hagfraedideild@landsbankinn.is](mailto: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.