



## Víða hægir á þróun íbúðaverðs

Ró hefur færst yfir íbúðamarkaðinn víðar en á höfuðborgarsvæðinu. Hlutfall nýbygginga á meðal seldra íbúða er þó nokkuð hátt í þéttbýliskjörnum utan höfuðborgarsvæðisins þar sem nýbyggingar mælast allt að 30% ódýrari en á höfuðborgarsvæðinu.

Íbúðaverð hækkaði minna milli ára í fyrra samanborið við fyrri ár, ekki einungis á [höfuðborgarsvæðinu](#), heldur einnig á þéttbýlissvæðum utan þess samkvæmt gögnum úr verðsjá Þjóðskrár Íslands. Mestu munaði á Akureyri þar sem íbúðaverð hækkaði um 3% milli ára í fyrra samanborið við 13% hækkun árið 2018. Í Reykjanesbæ hækkaði íbúðaverð um 8% í fyrra, sem er minnsta hækkun sem mælst hefur milli ára þar síðan 2015. Svipaða sögu er að segja um Árborg og Akranes þar sem hækkunir í fyrra voru þær minnstu síðan 2015. Í Árborg hækkaði íbúðaverð um 7% milli ára í fyrra og um 11% á Akranesi.

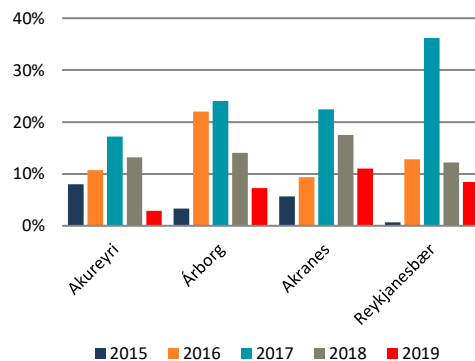
### Verðhækkunir meiri en á höfuðborgarsvæðinu

Þó hægt hafi á verðhækkunum á landinu öllu hefur þróunin tekið mismiklum breytingum eftir svæðum. Ef litið er til verðþróunar frá upphafi árs 2015 má sjá að hækkunir hafa víða verið meiri en á höfuðborgarsvæðinu. Verð hefur ríflega tvöfaldast í Árborg en á Akranesi og í Reykjanesbæ hafa hækkunir mælst yfir 80%. Til samanburðar hefur verð á höfuðborgarsvæðinu hækkað um 50% á síðustu 5 árum samkvæmt verðsjá Þjóðskrár. Íbúðamarkaður utan höfuðborgarsvæðisins virðast því enn vera í nokkuð miklum blóma þó að hægt hafi á hækkunum.

### Mikil sala nýbygginga í fjölbýli

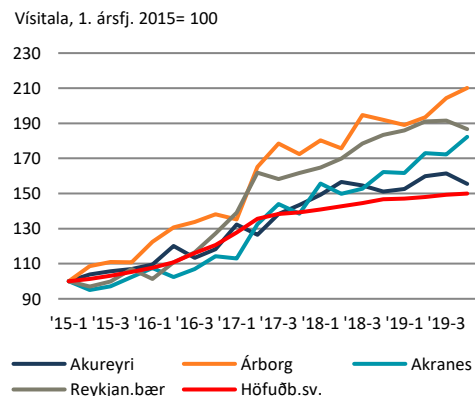
Síðustu ár hefur mikið selst af nýjum íbúðum<sup>1</sup> í þéttbýliskjörnum utan höfuðborgarsvæðisins. Um 60% af allri íbúðasölu í fjölbýli í fyrra var vegna sölu á nýbyggingum í Árborg og hafði hlutfallið aukist úr 30% árið áður. Í Reykjanesbæ mældist hlutfall nýbygginga af sölu í fjölbýli 26% í fyrra og 21% á

Hækkunir íbúðaverðs milli ára



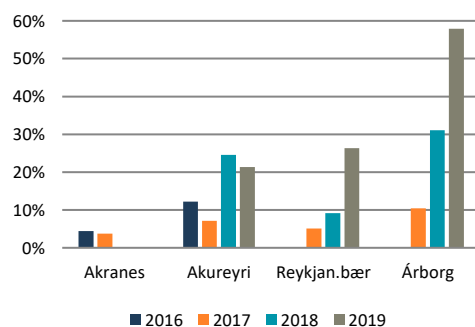
Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild Landsbankans

Þróun fasteignaverðs eftir svæðum



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild Landsbankans

Hlutfall nýbygginga meðal seldra íbúða í fjölbýli



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild Landsbankans

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



Akureyri. Til samanburðar var hlutfallið 17% á höfuðborgarsvæðinu.

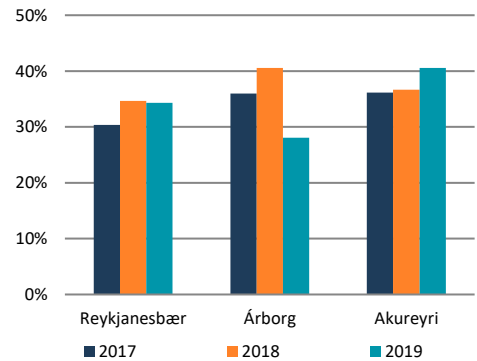
Þrátt fyrir hátt hlutfall nýbygginga á meðal seldra íbúða í fjölbýli eru þær ekki endilega ódýrar í samanburði við eldri íbúðir á sama svæði. Verðálag nýbygginga mælist nokkuð hærra í þéttbýliskjörnum utan höfuðborgarsvæðisins en í mörgum [hverfum höfuðborgarsvæðisins](#). Á síðustu árum hafa nýjar íbúðir verið um 30-40% dýrari en eldri íbúðir í Reykjanesbæ, Árborg og á Akureyri. Til samanburðar hefur verðálag nýbygginga verið innan við 30% í flestum hverfum höfuðborgarsvæðisins. Hafa ber í huga að eldri íbúðir eru misgamlar og einnig í misjöfnu ásigkomulagi eftir svæðum og verðálagið því einnig mismikið.

### Nýjar íbúðir ódýrari en á höfuðborgarsvæðinu

Í fyrra reyndist fermetraverð nýbyggingar í fjölbýli lægst í Árborg, 380 þús. kr., sem er rúmlega 30% lægra en sambærileg íbúð kostar á höfuðborgarsvæðinu. Svipuð staða er í Reykjanesbæ, þar sem ný íbúð kostaði um 390 þús. kr. á hvern fermetra í fyrra, og á Akureyri, þar sem fermetraverð nýbygginga var um 450 þús.kr.

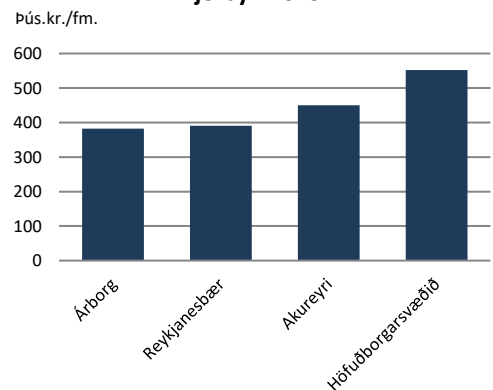
Leiða má líkur að því að margir þeir sem vilja kaupa nýja íbúð leiti út fyrir höfuðborgarsvæðið þar sem talsverðu getur munað á verðlagi. Aukin eftirspurn á þessum svæðum gæti hafa orsakað hraðari verðhækkanir en á höfuðborgarsvæðinu á síðustu árum.

### Verðálag seldra nýbygginga í fjölbýli



Hlutfallslegur munur á fermetraverði á nýjum íbúðum og eldri.  
Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild Landsbankans

### Fermetraverð seldra nýbygginga í fjölbýli 2019



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild Landsbankans

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