



Meiri hækkun íbúðaverðs utan höfuðborgarsvæðisins

Á fyrsta ársfjórðungi hækkaði íbúðaverð mest milli ára á Akranesi, um 16%. Til samanburðar hækkaði verð um 3,4% á höfuðborgarsvæðinu. Á Akranesi mældist ekki samdráttur í íbúðasölu í samkomubanni líkt og í öðrum þéttbýliskjörnum.

Mesta hækkun utan höfuðborgarsvæðisins síðan í desember 2018

Allt frá því í ágúst 2017 hefur árshækkun íbúðaverðs utan höfuðborgarsvæðisins mælst ofar sambærilegum verðhækkunum á höfuðborgarsvæðinu og landinu öllu samkvæmt vísitölu markaðsverðs íbúðarhúsnæðis, sem Hagstofan reiknar. Maímælingin, sem byggir á meðaltali íbúðaverðs síðustu þriggja mánaða á undan, sýndi fram á 10,7% hækkun íbúðaverðs utan höfuðborgarsvæðisins. Til samanburðar nam hækkunin 5,7% á landinu öllu. Hækkunin milli ára í maí utan höfuðborgarsvæðisins er sú mesta síðan í desember 2018.

Verð hækkaði mest á Akranesi milli ára

Samkvæmt gögnum úr Verðsjá Þjóðskrár Íslands hefur verð ríflega tvöfaldast í Árborg á síðustu 5 árum og hækkað um 93% í Reykjanesbæ. Á höfuðborgarsvæðinu mælist til samanburðar um 50% hækkun frá upphafi árs 2015.

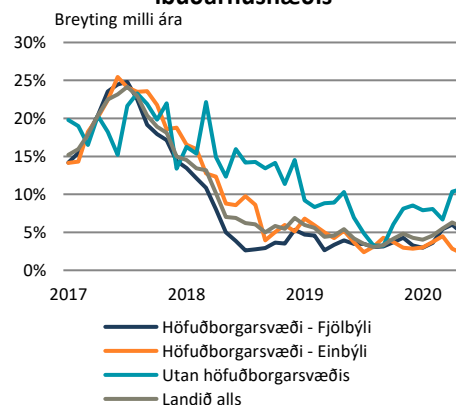
Sé litið til þróunar á milli 1. ársfjórðungs 2019 og 2020 má sjá að íbúðaverð hækkaði mest á Akranesi um 16%, næstmest í Árborg um ríflega 10% og um 8% á Akureyri. Á höfuðborgarsvæðinu hefur verð hækkað um 3,4% yfir tímabilið.

Aukin sala nýbygginga

Nýbyggingar¹ eru alla jafna dýrari en þær sem eldri eru og getur hlutfallslega mikil sala þeirra skýrt skarpar verðhækkunir. Slíkt er til dæmis líkleg skýring á verðhækkunum á Akranesi, en 19 nýjar íbúðir seldust í fjölbýli á fyrsta fjórðungi þessa árs en engar á fyrsta ársfjórðungi í fyrra. Á Akureyri

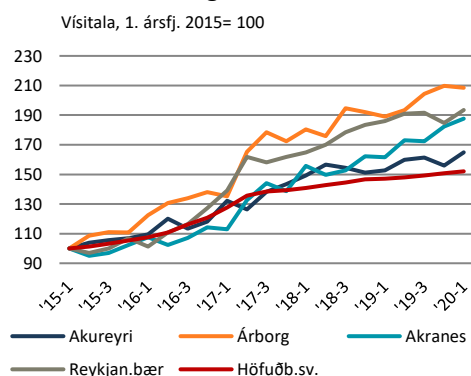
¹ Íbúð sem er byggð á yfirstandandi ári eða síðustu tveimur árum þar á undan.
Hagsjá

Vísitala markaðsverðs íbúðarhúsnæðis



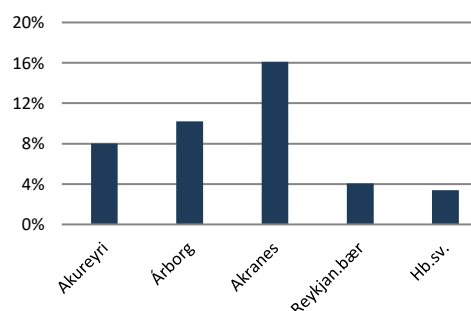
Heimild: Hagstofa Íslands, Hagfræðideild Landsbankans

Þróun fasteignaverðs eftir svæðum



Heimild: Þjóðskrár Íslands, Hagfræðideild Landsbankans

Hækkun íbúðaverðs frá 1. ársfj. 2019 - 1. ársfj. 2020



Heimild: Verðsjá Þjóðskrár Íslands, Hagfræðideild Landsbankans



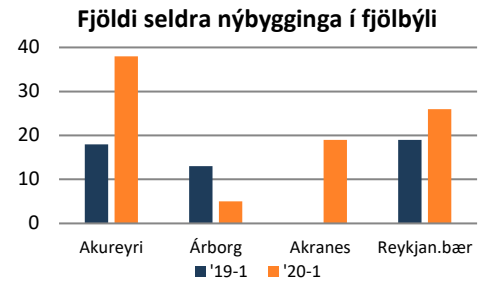
seldust einnig áberandi margar nýjar íbúðir í fjölbýli á fyrsta fjórðungi þessa árs, eða 38 talsins samanborið við 18 í fyrra. Í Reykjanesbæ var einnig aukning milli ára en í Árborg seldust færri nýjar íbúðir.

Fjöldi viðskipta eftir svæðum

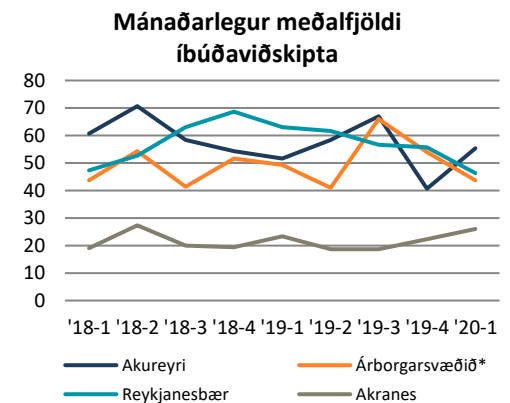
Mánaðarlegur fjöldi íbúðaviðskipta hefur dregist saman í Reykjanesbæ, meira en í öðrum þéttbýliskjörnum sem hér eru til skoðunar. Á fyrsta fjórðungi þessa árs áttu 26% færri viðskipti sér en á sama ársfjórðungi í fyrra. Viðskipti voru 11% færri á Árborgarsvæðinu en fjölgaði hins vegar á Akureyri og Akranesi.

Gera má ráð fyrir því að áhrif Covid-19 faraldursins á íbúðamarkaði verði meiri á öðrum ársfjórðungi en þeim fyrsta. [Líkt og við höfum áður greint frá](#) voru merki um samdrátt á höfuðborgarsvæðinu í apríl og sömu sögu má segja um aðra þéttbýliskjarna á landinu. Mestur var samdrátturinn í Reykjanesbæ, um 63%. Viðskipti drógust einnig saman á Akureyri og í Árborg. Nokkuð áberandi aukning mældist þó á Akranesi þar sem 34 kaupsamningum var þinglýst í apríl í ár til samanburðar við 19 í apríl í fyrra.

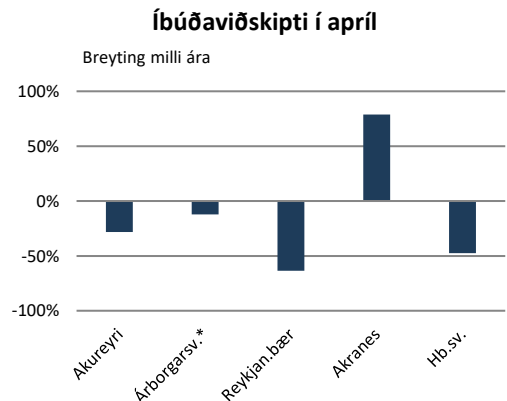
Varasamt getur þó verið að lesa í einstaka breytingar milli mánaða og skýrist staðan betur eftir því sem líður á fjórðunginn.



Heimild: Verðsjá Þjóðskrár Íslands (gögn sótt í maí og júní 2020), Hagfræðideild Landsbankans.



Ársfjórðungsleg gögn byggð á fjölda þinglýstra kaupsamninga. Heimild: Þjóðskrár Íslands, Hagfræðideild Landsbankans. *Árborg, Hveragerði, Ölfus



Þinglýstir kaupsamningar í mánuðinum. *Árborg, Hveragerði, Ölfus. Heimild: Þjóðskrár Íslands, Hagfræðideild Landsbankans

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.