



Aukin sala nýbygginga

Fleiri nýjar íbúðir seldust á öðrum ársfjórðungi í ár samanborið við sama tíma í fyrra. Mikið hefur verið byggt á síðustu árum og sums staðar hefur verið lækkað.

Samkvæmt Verðsjá Þjóðskrár Íslands seldust alls 228 nýjar íbúðir¹ í fjölbýli á höfuðborgarsvæðinu á öðrum ársfjórðungi þessa árs sem eru 15% fleiri en seldust á sama tíma í fyrra. Þetta gerist á sama tíma og fjöldi þinglýstra kaupsamninga alls, [drógust saman um 31%](#) á höfuðborgarsvæðinu öllu. Það eru því vísbendingar um að vinsældir nýbygginga séu að aukast. Mikið hefur verið byggt af nýjum íbúðum á síðustu árum og kann aukið framboð þeirra og verðlækkunar² innan einstakra hverfa hafa aukið vinsældir þeirra.

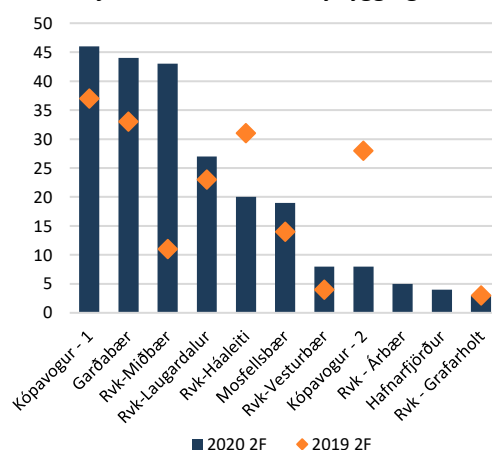
Mikil aukning á sölu í miðbæ Reykjavíkur

Aukningin í sölu nýbygginga milli ára var mest í miðbæ Reykjavíkur þar sem 43 nýjar íbúðir seldust á öðrum ársfjórðungi í ár samanborið við einungis 11 talsins á sama tíma í fyrra. Þar hefur meðal fermetraverð seldra nýbygginga lækkað hvað mest, eða um 7% milli ára. Að meðaltali voru greiddar um 627 þús.kr. fyrir hvern fermetra í nýrri íbúð í miðbænum á öðrum ársfjórðungi í ár samanborið við rúmlega 670 þús.kr. á sama tíma fyrir ári síðan. Hafa ber í huga að fjöldi seldra íbúða var misjafn milli ára.

Áfram mikið selt af nýjum íbúðum í Kópavogi og Garðabæ

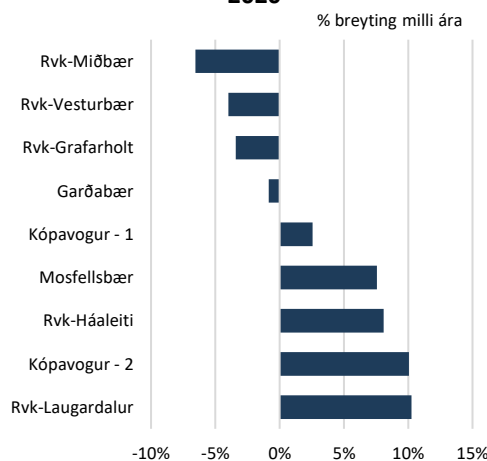
Í Kópavogi og Garðabæ seldist talsvert af nýjum íbúðum á öðrum ársfjórðungi í ár líkt og í fyrra. Lítil breyting hefur orðið á verðlagi þeirra nýbygginga sem þar seljast. Í Garðabæ var meðal fermetraverðið 535 þús.kr. á öðrum ársfjórðungi í ár, sem er svipað og mældist í fyrra. Í þeim hluta Kópavogs sem tilheyrir Vestur- og Austurbænum, Hjöllunum og Smáranum seldust alls 46 nýjar íbúðir á öðrum ársfjórðungi í ár, 9 fleiri en seldust á sama tíma í

Fjöldi seldra íbúða í nýbyggingu



Íbúðir í fjölbýli í þeim hverfum þar sem nýbyggingar seldust á 2F 2020. Kópavogur-1: Vesturbær, Austurbær, Hjallir og Smári. Kópavogur-2: Lindir, Salir, Hvörf, Þing og Kórar. Heimild: Þjóðskrár Íslands, Hagfræðideild Landsbankans

Breyting á meðal fermetraverði seldra nýbygginga á öðrum ársfj. 2020



Íbúðir í fjölbýli í þeim hverfum þar sem nýbyggingar seldust á 2F 2020 og 2F 2019. Kópavogur-1: Vesturbær, Austurbær, Hjallir og Smári. Kópavogur-2: Lindir, Salir, Hvörf, Þing og Kórar. Heimild: Þjóðskrár Íslands, Hagfræðideild Landsbankans

¹ Íbúð sem kemst á byggingarstig 4 eða hærra á yfirstandandi ári eða síðustu tveimur árum þar á undan telst vera ný.

² Samanburður á meðal fermetraverð seldra íbúða í fjölbýli út frá þinglýstum kaupsamningum sem birtust í Verðsjá Þjóðskrár Íslands í júlí 2020. Að mati Þjóðskrár segja gögn úr Verðsjánni ekki endilega rétt til um verðþróun fasteigna í heild sinni.



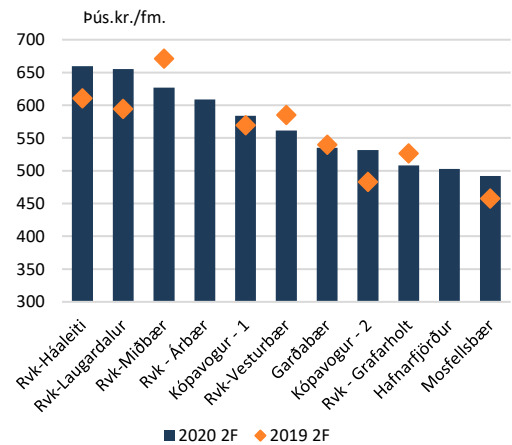
fyrri. Þar hækkaði verð nýbygginga lítillega milli ára, eða um 3%.

Mikið byggt af nýjum íbúðum

[Við greindum frá því](#) á dögunum að vísbendingar væru um að mikið streymdi inn af nýjum íbúðum á sama tíma og þörf drægist saman vegna hægari mannfjöldaaukningar. Í fyrra jókst íbúðafjárfesting um rúm 30% milli ára. Talning Samtaka iðnaðarins á íbúðum í byggingu frá því í vor, benti til þess að fullbúnum íbúðum sem ekki hafði verið flutt inn í hafi [fjölgað talsvert](#). Slíkt getur verið til marks um að verr gangi að selja nýjar íbúðir en áður, eða að framboðið sé orðið nokkuð mikið miðað við eftirspurnina. Gögn þjóðskrár um seldar íbúðir á öðrum ársfjórðungi benda hins vegar til þess að salan hafi verið nokkuð mikil. Líklegri skýring á auknum fjölda óseldra íbúða gæti verið að framboðið sé einfaldlega þeim mun meira.

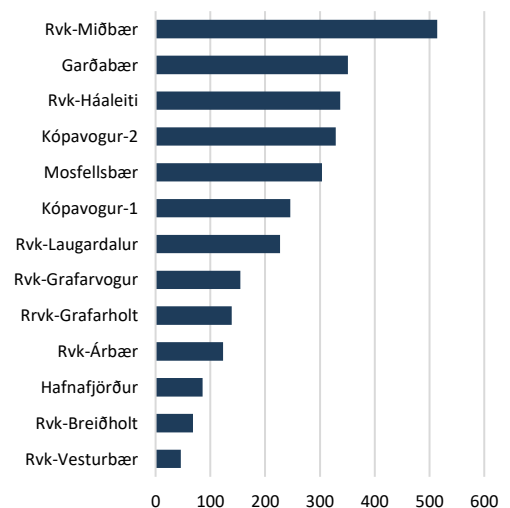
Húsnæðis- og mannvirkjastofnun birti fyrr í þessum mánuði upplýsingar um fjölda íbúða sem hafa nýlega verið skráðar á byggingarstig 4 eða hærra eftir svæðum. Þar kemur fram að mikil uppbygging virðist áfram vera til staðar miðsvæðis í Reykjavík. Þar hafa yfir 500 íbúðir verið skráðar á byggingarstig 4 eða hærra í ár og í fyrra. Næst mesti fjöldinn er í Garðabæ þar sem yfir 350 glænýjar íbúðir eru nú til staðar. Það virðist því mikið vera til staðar af nýjum íbúðum á höfuðborgarsvæðinu, og að líkindum nóg miðað við núverandi aðstæður.

Meðalverð seldra nýbygginga í fjölbýli



Kópavogur-1: Vesturbær, Austurbær, Hjallir og Smári. Kópavogur-2: Lindir, Salir, Hvörf, Þing og Kórar. Heimild: Þjóðskrár Íslands, Hagfræðideild Landsbankans

Fjöldi íbúða innan hverfis með skráð byggingarár 2019-2020



Tekin voru saman þau pósthúmer innan hverfis þar sem fleiri en 30 íbúðir hafa komist á byggingarstig 4 eða hærra í ár eða í fyrra, óháð tegund íbúða. Kópavogur-1: Vesturbær, Austurbær, Hjallir og Smári. Kópavogur-2: Lindir, Salir, Hvörf, Þing og Kórar. Heimild: Hagdeild HMS, 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.