



Líflegur íbúðamarkaður um land allt

Íbúðaverð hækkaði víðar en á höfuðborgarsvæðinu í fyrra. Mest var hækkunin rúm 8% milli ára í Árborg. Alls staðar jókst íbúðasala og hafa kaupsamningar á landsvísu ekki verið fleiri á einu ári síðan 2007. Spenna virðist þó meiri á höfuðborgarsvæðinu en annars staðar, ef marka má hlutfall íbúða sem seljast yfir ásettu verði.

Líkt og minnst hefur verið á í fyrri Hagsjám Hagfræðideildar færðist talsverður kraftur í íbúðamarkað höfuðborgarsvæðisins á seinni hluta síðasta árs, í kjölfar vaxtalækkana. Hækkunir náðu þó einnig til annarra þéttbýlissvæða á landinu og hækkaði íbúðaverð á bilinu 4-8% milli ára, mest um 8,2% í Árborg.¹ Á Akureyri, í Árborg og á höfuðborgarsvæðinu mældist alls staðar meiri hækkun milli ára í fyrra en árið áður. Á Akranesi og í Reykjaneshæð mældist örlítið minni hækkun.

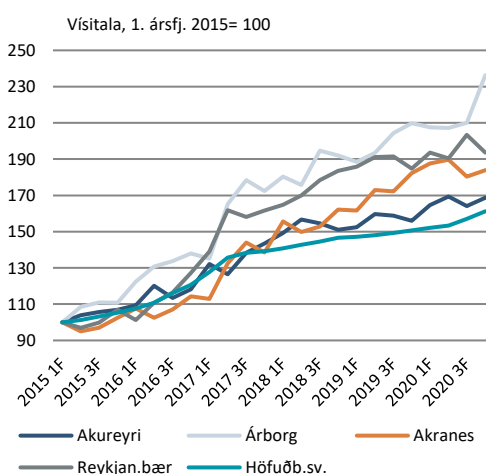
Svæðisbundin uppgangur ferðaþjónustunnar hefur áhrif

Sé horft til þróunar frá 2015 sést að íbúðaverð hefur hækkað hraðar víða utan höfuðborgarsvæðisins en á sjálfu höfuðborgarsvæðinu. Svæði voru misnæm fyrir uppgangi ferðaþjónustunnar og skýrir það mun meiri hækkun á íbúðaverði í Reykjaneshæð árið 2017 en víða annars staðar. Núna er hækkun íbúðaverðs að sama skapi minnst þar (3,7% milli ára í fyrra), enda hefur það svæði fundið einna mest fyrir efnahagslegum afleiðingum af fækkun ferðamanna með um [tvöfalt meira atvinnuleysi](#) en mælist á höfuðborgarsvæðinu.

Viðskipti jukust um land allt

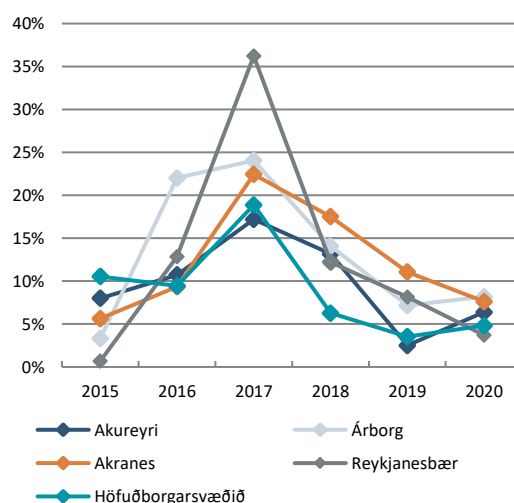
Þrátt fyrir þá kreppu sem nú ríkir hefur íbúðasala verið mikil. Á landinu öllu seldust 12.568² íbúðir í fyrra sem er mesti fjöldi sem hefur selst á einu ári síðan 2007. Á höfuðborgarsvæðinu seldust 8.403 íbúðir, eða 17% fleiri en árið áður. Hlutfallslega varð aukningin mest á Vesturlandi þar sem 531 kaupsamningar voru undirritaðir í fyrra, eða 26% fleiri en árið áður. Á Norðurlandi eystra, Suðurlandi

Þróun íbúðaverðs eftir svæðum



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild Landsbankans

Hækkun íbúðaverðs milli ára



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild Landsbankans

¹ Gögn um íbúðaverð utan höfuðborgarsvæðis sótt úr Verðsjá Þjóðskrár Íslands sem byggir á meðaltali fermetraverðs samkvæmt þinglýstum kaupsamningum. Að mati Þjóðskrár segja gögn úr Verðsjánni ekki endilega rétt til um verðþróun fasteigna í heild sinni.

² Fjöldi gæti breyst þegar frekari gögn vegna viðskipta í desember berast Þjóðskrá.



og Suðurnesjum seldust alls staðar um 1.000 íbúðir, sem er aukning um 10-18% milli ára. Það er því ljóst að þó sums staðar hægi á verðhækkunum og staða atvinnu- og efnahagsmála hafi versnað virðist áhugi almennt mikill á íbúðakaupum um land allt.

Mest vægi nýbygginga í sölu á Suðurnesjum

Uppbygging íbúða hefur verið nokkuð mikil á síðustu árum og endurspeglast það í aukinni sölu nýbygginga.³ Hlutfallið mældist hæst á Suðurnesjum í fyrra þar sem 23% af seldum íbúðum voru íbúðir í nýbyggingu til samanburðar við 18% árið áður. Á höfuðborgarsvæðinu var hlutfallið 17% og 16% á landsvísi. Alls staðar nema á Suðurlandi hafði hlutfallið í fyrra aukist frá fyrra ári. Það má því gera ráð fyrir því að framboð nýrra íbúða til sölu sé nokkuð mikið víða um land og hafi ef til vill aukist.

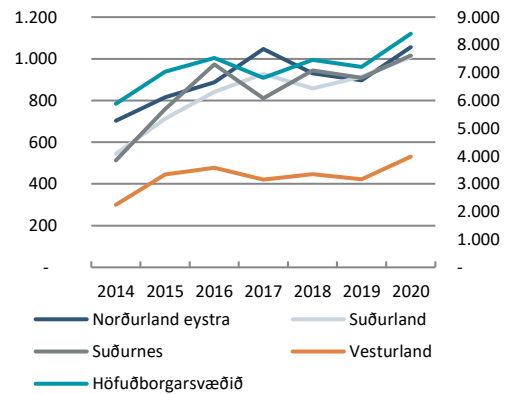
Spennan mest á höfuðborgarsvæðinu

Við [greindum frá því](#) á dögunum að hlutfall íbúða sem seljast yfir ásettu verði hefur aukist verulega á höfuðborgarsvæðinu og ekki mælst hærra síðan 2017, en 22% íbúða seldust yfir ásettu verði undir lok síðast árs samanborið við 8% árið áður. Gæti það verið vísbending um að spenna sé að aukast og gera megi ráð fyrir frekari verðhækkunum á næstu mánuðum.

Staðan virðist ekki hafa breyst með jafn afgerandi hætti utan höfuðborgarsvæðisins hvað þennan mælikvarða varðar. Um 9% fasteigna seldust yfir ásettu verði þar undir lok síðast árs sem er 1-3 prósentustigum lægra en hlutfallið árið áður, eftir því hvort horft er til nágrennis höfuðborgarsvæðisins eða annarra staða á landsbyggðinni.

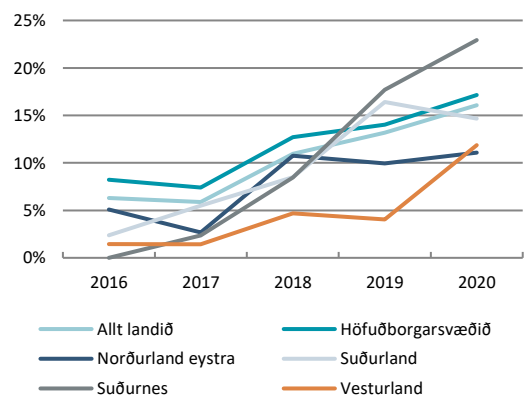
Við sjáum því að þrátt fyrir aukna sölu, sér í lagi á nýjum íbúðum, og víða miklar verðhækkanir virðist spenna vera minni á landsbyggðinni og umhverfis höfuðborgarsvæðið en á sjálfu höfuðborgarsvæðinu. Sú niðurstaða kemur ekki á óvart í ljósi þess að þær efnahagsþrengingar sem nú ganga yfir eru nátengdar ferðaþjónustunni sem hefur verið fyrirferðamikil á dreifðari svæðum landsins.

Árlegur fjöldi undirritaðra kaupsamninga



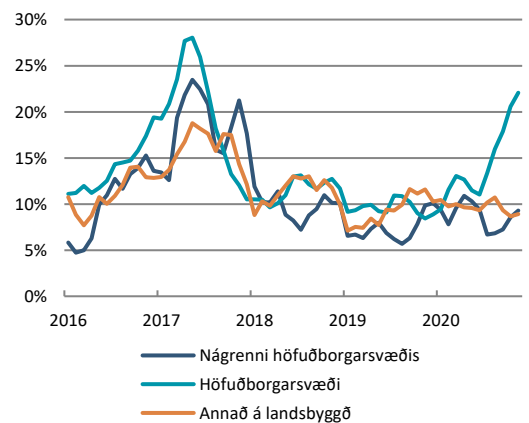
Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild Landsbankans

Hlutfall nýbygginga meðal seldra íbúða



Heimild: Verðsjá Þjóðskrár Íslands, Hagfræðideild Landsbankans

Hlutfall íbúða sem seljast yfir ásettu verði



3 mánaða hlaupandi meðaltal mánaðarlegra gagna, nýjustu gögn eiga við nóvembermánuð 2020. Nágrenni höfuðborgarsvæðis nær til Suðurnesja, Akranes, Ölfus, Hveragerði og Árborg. Heimild: Hagdeild Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar

³ Íbúð sem er byggð á yfirstandandi ári eða síðustu tveimur árum áður telst vera ný.



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.