



Mismikil verðhækkun eftir hverfum höfuðborgarsvæðisins

Íbúðaverð í fjölbýli hækkaði mismikið í fyrra eftir hverfum. Mest var hækkunin í Árbæ og minnst í Grafarvogi. Mismikil sala nýbygginga kann að vera skýring á sveiflum í verði.

Líkt og [komið hefur fram](#) hækkaði íbúðaverð nokkuð milli ára í fyrra. Hækkunin var þó misjöfn eftir hverfum, allt frá nær óbreyttu verði upp í rúmlega 11% hækkun¹. Mest var hækkunin í Árbæ en þar jókst sala nýbygginga verulega, úr um 2% af seldum íbúðum upp í rúm 20%². Svo virðist sem hækkunir séu nokkuð tengdar breytingum á vægi nýbygginga í sölu, enda eru nýjar íbúðir almennt dýrari en þær sem eldri eru.

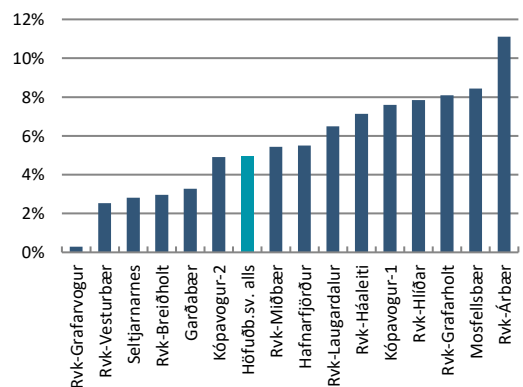
Miðborgaralagjöð lækkar

Verðlag á höfuðborgarsvæðinu mælist enn hæst á hvern fermetra í miðborg Reykjavíkur. Hækkunin þar milli ára mælist þó bara rétt ofar meðaltalinu fyrir höfuðborgarsvæðið í heild. Þau hverfi sem eru dýrust á eftir miðborginni, þ.e. Vesturbær Reykjavíkur og Garðbær, hækkuðu aðeins um 2,5% og 3% milli ára sem er talsvert undir hækkuninni á fjölbýli á höfuðborgarsvæðinu öllu (5%) og til marks um það að munur á verði eftir einstaka hverfum höfuðborgarsvæðisins fari minnkandi.

Það má því segja að miðborgaralag hafi lækkað á síðustu árum. Íbúðir í fjölbýli voru í fyrra að jafnaði 20% ódýrari utan miðborgarinnar en í miðbænum, en voru tæplega 30% ódýrari árið 2015.

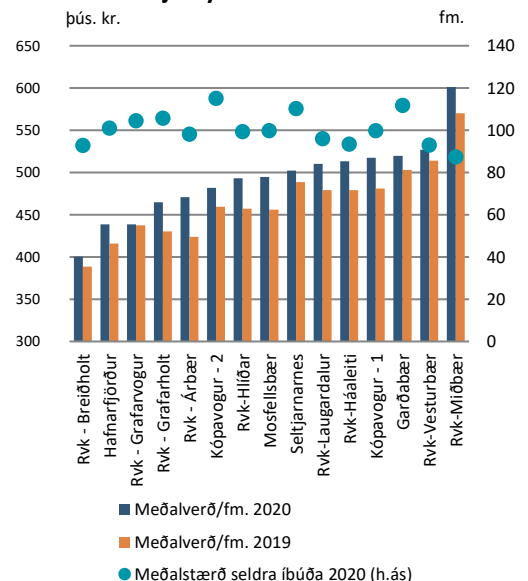
Fermetraverð mældist frá 400-600 þús. kr. á hvern fermetra í fyrra. Lægst í Breiðholti og hæst í Miðbæ Reykjavíkur en í miðbænum eru íbúðirnar einnig minnstar, eða að jafnaði 87,5 fm. að stærð. Stærstu íbúðirnar sem seldust í fjölbýli var að finna í þeim hluta Kópavogs sem nær til Linda, Sala, Hvarfa,

Hækkun íbúðaverðs milli 2019-2020 eftir hverfum



Meðalfm.verð seldra íbúða í fjölbýli. Kópavogur-1: Vesturbær, Austurbær, Hjalir og Smári. Kópavogur-2: Lindir, Salir, Hvörf, Þing og Kórar. Heimild: Þjóðskrár Íslands, Hagfræðideild Landsbankans

Meðalverð og stærð seldra íbúða í fjölbýli á árinu 2020



Heimild: Verðsjá Þjóðskrár Íslands, Hagfræðideild Landsbankans

¹ Gögn um íbúðaverð innan hverfis 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. Í þessari greiningu er íbúðum sem eru byggðar fyrir 1920 sleppt, ásamt þeim sem eru minni en 40 fm. eða stærri en 250 fm og byggir á gögnum eins og þau birtust í Verðsjá Þjóðskrár í byrjun febrúar.

² Íbúð sem er byggð á yfirstandandi ári eða síðustu tveimur árum áður telst vera ný í þessari greiningu.



Þings og Kóra þar sem þær voru að jafnaði um 115 fm. að stærð og kostaði hver fm. 482 þús. kr.

Mikil sala nýbygginga

Sala nýbygginga jókst verulega á nýliðnu ári, meira en sala á íbúðum almennt sem jókst þó einnig nokkuð. Í fyrra seldust 1.406 nýjar íbúðir í fjölbýli á höfuðborgarsvæðinu sem var 22% af allri slíkri íbúðasölu³ og 46% aukning milli ára. Sem fyrr segir, var aukningin hlutfallslega mest í Árbæ þar sem 74 nýjar íbúðir í fjölbýli seldust í fyrra samanborið við einungis fjórar árið áður. Fjölgun seldra nýbygginga var þó mest í miðbæ Reykjavíkur þar sem 249 nýjar íbúðir seldust í fyrra sem eru 151 fleiri en árið áður.

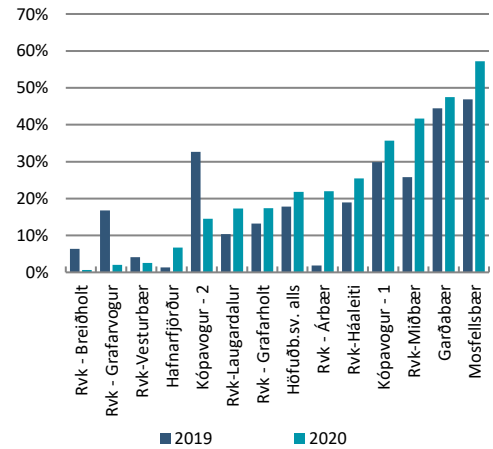
Hlutfallslega mest sala nýbygginga í Mosfellsbæ

Hlutfallslega flestar nýbyggingar seldust í Mosfellsbæ þar sem 57% af íbúðasölum í fjölbýli í fyrra voru í nýbyggingu. Þar á eftir var hlutfallið hæst í Garðabæ (47%), svo í miðbæ Reykjavíkur (42%) og svo þeim hluta Kópavogs sem nær til Vesturbæjarins, Austurbæjarins, Hjalla og Smára (36%).

Ef litið er til verðþróunar á nýjum íbúðum á þeim svæðum þar sem þær eru fyrirferðarmiklar í sölu má sjá að miðbæ Reykjavíkur sker sig úr, en þar hefur verð á seldum nýbyggingum lækkað milli ára, þrjú ár í röð. Í fyrra mældist hækkun á verði nýbygginga alls staðar minni en hækkun á fjölbýli almennt á höfuðborgarsvæðinu, óháð aldri.

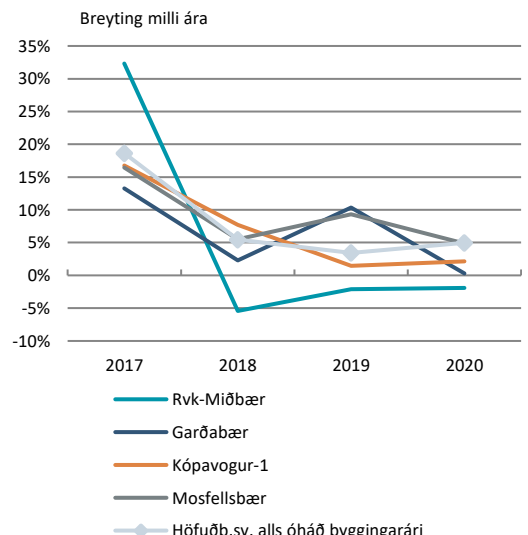
Þessi umfjöllun sýnir okkur að uppbygging síðustu ára er farin að skila sér í sölu án þess þó að skapa of mikinn þrýsting á verðlag. Uppbygging nýrra svæða bendir til þess að verðmunur milli ólíkra hverfa hafi tekið breytingum og höfuðborgarþéttbýli hafi nú ef til vill um fjölbreyttara húsnæði að velja.

Hlutfall nýbygginga á meðal seldra íbúða í fjölbýli



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

Þróun á verði seldra nýbygginga



Meðalfm.verð seldra íbúða í fjölbýli. Kópavogur-1: Vesturbær, Austurbær, Hjallir og Smári. Heimild: Þjóðskrár Íslands, Hagfræðideild Landsbankans

³ Að uppfylltum fyrrnefndum leitarskilyrðum um stærð (40-250 fm.) og byggingarár í Verðsjá Þjóðskrár Íslands.



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.