



## Mikið að gerast á fasteignamarkaði um land allt

*Frá því að Covid-faraldurinn hófst hefur eftirspurn eftir húsnæði aukist verulega. Mikill áhugi virðist vera á kaupum umhverfis höfuðborgarsvæðið, til dæmis í Árborg og Reykjanesbæ, þar sem verð hefur hækkað að undanfögnu og það hraðar en á höfuðborgarsvæðinu.*

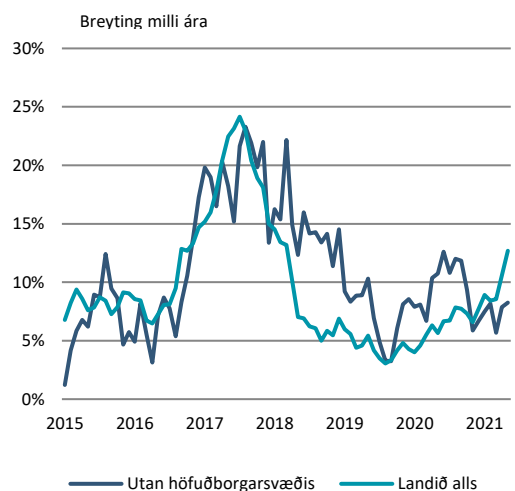
Fasteignamarkaður hefur mikið verið til umræðu upp á síðkastið og er það ekki bara [fasteignamarkaður höfuðborgarsvæðisins](#) sem er líflægur, heldur hafa viðskipti aukist og verð hækkað í nær öllum þéttbýliskjörnum landsins. Samkvæmt nýjustu mælingu Hagstofunnar á íbúðaverði um land allt sem birtist í gær, mælist 12 mánaða hækkun nú 13% á landinu. Hækkanir hafa aukist stöðugt síðan í haust og eru farnar að hafa talsverð [áhrif á verðbólgu](#).

12 mánaða hækkun íbúðaverðs utan höfuðborgarsvæðisins er samkvæmt Hagstofunni heldur minni en á sjálfu höfuðborgarsvæðinu, eða 8%, samanborið við 12% í fjölbýli á höfuðborgarsvæðinu og 20% í sérbýli. Það er því hægt að túlka stöðuna sem svo að almennt séu hækkanir meiri á höfuðborgarsvæðinu en utan þess, þó það sé misjafnt eftir svæðum. Athugun úr *Verðsjá*<sup>1</sup> Þjóðskrár Íslands gefur þó til kynna að íbúðaverð á ýmsum þéttbýlissvæðum í nágrenni við höfuðborgarsvæðið hafi hækkað hraðar en á sjálfu höfuðborgarsvæðinu.

### Miklar hækkanir í Árborg og Reykjanesbæ

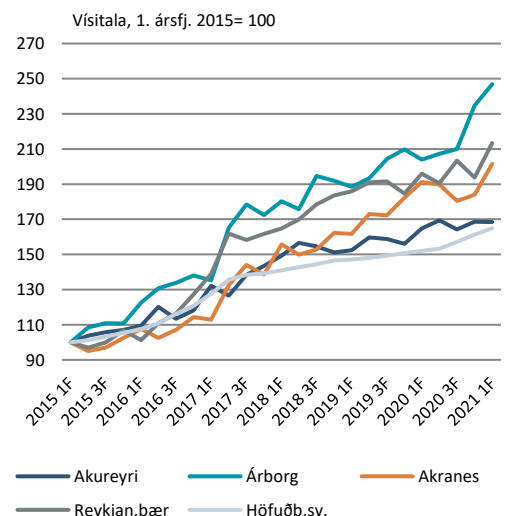
Árborg sker sig úr í samanburði milli þéttbýliskjarna á landinu þar sem íbúðaverð hækkaði um 21% milli ára á fyrsta fjórðungi ársins og 12% milli ára á fjórða ársfjórðungi síðasta árs. Í báðum tilfellum voru hækkanir talsvert meiri en annars staðar. Á höfuðborgarsvæðinu hækkaði íbúðaverð um 8,5% milli ára á fyrsta fjórðungi þessa árs og 7% milli ára á fjórða fjórðungi árs í fyrra samkvæmt Þjóðskrá.

### Þróun íbúðaverðs



Vísitala markaðsverðs íbúðarhúsnæðis. Mánaðarleg gögn.  
Heimild: Hagstofa Íslands

### Þróun fasteignaverðs eftir þéttbýliskjörnum



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild Landsbankans

<sup>1</sup> Gögn um íbúðaverð í þéttbýliskjörnum 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. Nýjustu gögn sótt 27. maí 2021.



Í Reykjanesbæ mælist næstmest hækkun íbúðaverðs milli ára, tæp 9% milli ára á fyrsta fjórðungi ársins, sem er mikil hækkun í ljósi þess að atvinnuleysi mælist einna mest þar. Það er greinilegt að eftirspurn er engu að síður mikil eftir húsnæði sem gæti verið til marks um það að væntingar séu miklar um blómlegt atvinnulíf og fólksfjölgun á svæðinu þegar faraldrinum linnir og atvinnuástand kemst í samt horf.

### Viðskipti jukust um land allt í heimsfaraldrinum

Íbúðasala hefur verið mjög mikil um land allt frá því að faraldurinn hófst og mælist nú á bilinu 25-40% meiri að jafnaði en fyrir ári síðan. Mest er aukningin á Suðurnesjum. Þar seljast nú að jafnaði um 100 íbúðir á mánuði, en fjöldinn var um 70 fyrir ári síðan. Svipuð staða er á Suður- og Norðurlandi og á Suðurnesjum þar sem mánaðarleg íbúðasala fór úr ríflega 70 íbúðum á mánuði upp í tæplega 100. Á Vesturlandi seljast heldur færri íbúðir mánaðarlega, þó fjöldinn hafi vissulega aukist undanfarið ár.

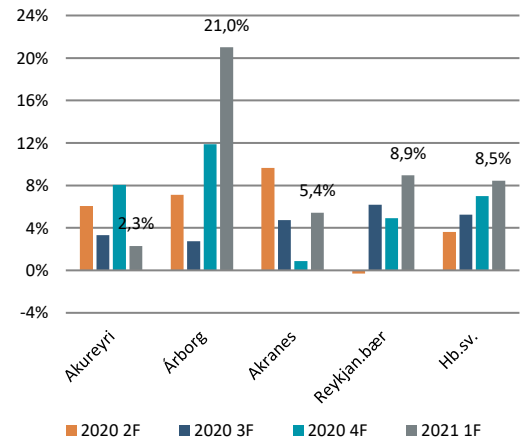
Þróunin virðist því vera nokkuð áþekk um land allt, þar sem áhugi jókst verulega á íbúðakaupum í heimsfaraldrinum. Lægri vextir hafa vafalaust aukið kaupgetu margra og þar með eftirspurn eftir fasteignum ásamt því sem aukin fjarvinna gæti hafa aukið möguleika margra á að búa fjarri vinnustað og þar með utan höfuðborgarsvæðisins. Einnig hefur eftirspurn aukist mikið eftir sérbyliseignum sem eru hlutfallslega sjaldgæfari á höfuðborgarsvæðinu en á landsbyggðinni.

### Víða svipuð uppbygging og fyrir hrun

Líkt og Hagfræðideild hefur [áður greint frá](#) hefur mikið verið byggt á síðustu árum. Á það ekki bara við á höfuðborgarsvæðinu heldur á landinu öllu. Víða er uppbygging nú komin á svipaðar slóðir og sást síðast á árunum 2005-2008. Í Árborg virðist uppbygging jafnvel vera orðin meiri en þá. Í Reykjanesbæ og á Akranesi hefur uppbygging aukist verulega en er þó ekki komin á sama stað og var fyrir hrun og hið sama á við um höfuðborgarsvæðið. Akureyri virðist vera eina svæðið sem hér er til skoðunar, þar sem uppbygging hefur dregist saman.

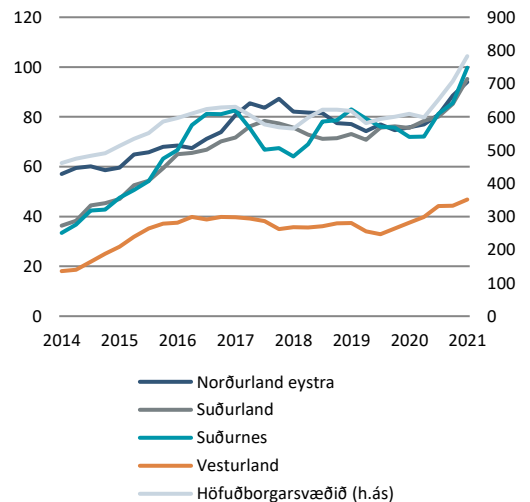
Þó íbúðauppbygging virðist mishröð eftir landsvæðum er það mat Hagfræðideildar að almennt sé framboð íbúða á landsvísu gott, í það minnsta ef tekið er mið af stöðugri mannfjöldaþróun. Hvort framboðið sé í takt við

Hækkun íbúðaverðs milli ára



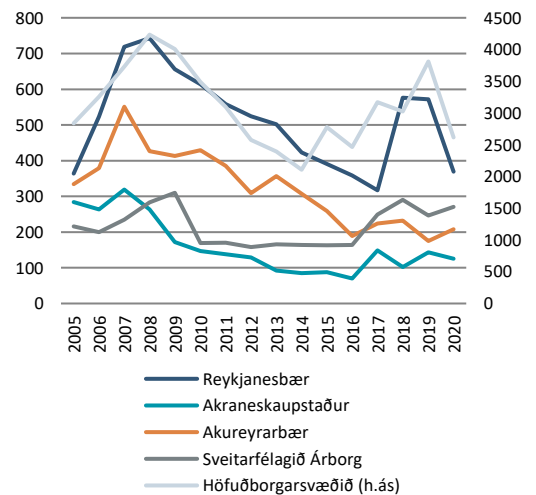
Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild Landsbankans

Mánaðarlegur fjöldi undirritaðra kaupsamninga



Ársfj. meðaltal mánaðarlegra gagna. Hlaupandi meðaltal síðustu 4 ársfj. Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild Landsbankans

Íbúðir í byggingu

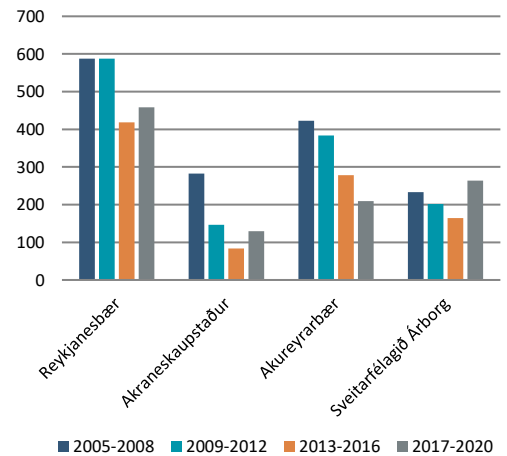


Íbúðir í byggingu að stigi 7. Staða 31. des hvert ár. Heimild: Þjóðskrá Íslands



eftirspurn á hverjum stað fyrir sig er hins vegar óvíst. Svæði eru misnæm fyrir ferðaþjónustu og má gera ráð fyrir því að þörf fyrir húsnæði hafi víða dregist saman þegar Covid-faraldurinn skall á, en aftur á móti hefur eftirspurn verið mikil líkt og dæmin sýna. Það er líklegt að þörf aukist að nýju þegar faraldurinn linnir og ferðaþjónustan tekur við sér, en að sama skapi líklegt að þessi mikla eftirspurn sem hefur ríkt vegna lágra vaxta og takmarkana á annarri neyslu dragist saman.

Meðalfjöldi íbúða í byggingu



Íbúðir í byggingu að stigi 7. Meðalfjöldi við árslok á hverju tímabili fyrir sig. 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.