



## Höfuðborgarsvæðið leiðir verðhækkunir – þó er mikið líf víða

*Almennt virðist íbúðaverð hækka hraðar á höfuðborgarsvæðinu en utan þess. Þróunin er þó misjöfn eftir svæðum og víða má finna þéttbýliskjarna sem eru líflegri en höfuðborgarsvæðið.*

Líkt og tíðrætt hefur verið í *Hagsjám* Hagfræðideildar er mikið líf á fasteignamarkaði höfuðborgarsvæðisins um þessar mundir. [Hækkanir eru orðnar nokkuð meiri](#) en spár gerðu ráð fyrir og er ástandið m.a. farið að valda Seðlabankanum áhyggjum. Samkvæmt mælingum Hagstofunnar virðast viðskipti með sérbýli á höfuðborgarsvæðinu leiða hækkanirnar. 12 mánaða hækkuð íbúðaverðs mælist nú 17% í sérbýli á höfuðborgarsvæðinu og 14% í fjölbýli en aðeins 8% alls utan höfuðborgarsvæðisins. Eftirspurnin jókst verulega eftir sérbýliseignum eftir að Covid-19-faraldurinn braust út og mögulega hefur íbúðamarkaður utan höfuðborgarsvæðisins getað mætt þeirri eftirspurn betur með þeim afleiðingum að verðhækkunir eru hóflegri þar.

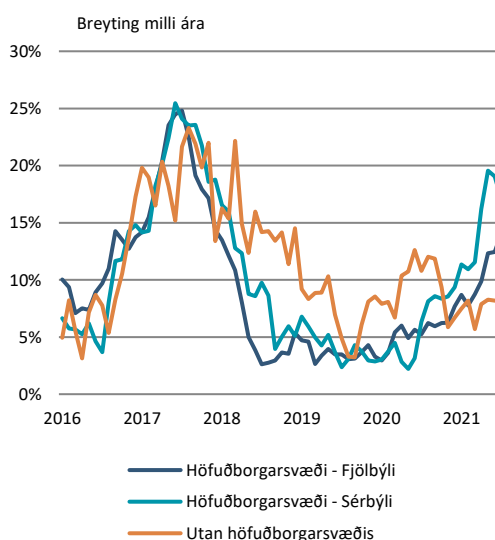
### Einstaka þéttbýliskjarnar hækka hratt

Víða finnst þó einstaka þéttbýliskjarnar þar sem verðhækkunir eru meiri en á höfuðborgarsvæðinu, til að mynda Árborg, þar sem íbúðaverð hækkaði um 18% milli ára á öðrum ársfjórðungi samkvæmt athugun úr *Verðsjá*<sup>1</sup> Þjóðskrár Íslands. Til samanburðar mældist hækkuðin 15% á höfuðborgarsvæðinu. Sé litið til þróunar frá upphafi árs 2015 í nokkrum af stærstu þéttbýliskjörnum landsins má sjá að almennt hefur íbúðaverð hækkað mest í Árborg og því næst Reykjanesbæ. Sveiflur eru þó mjög miklar í verði eftir því sem kjarnarnir eru minni.

### Sum staðar ríflega 30% lægra fermetraverð

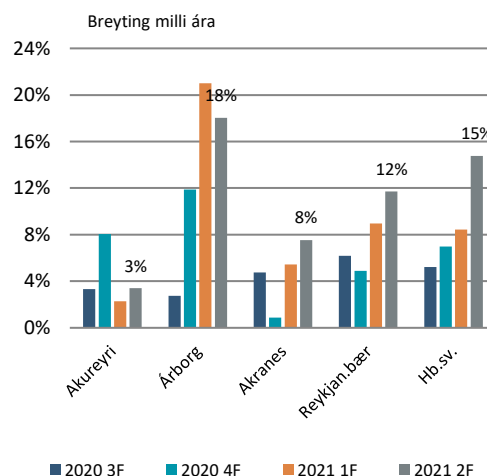
Meðalfermetraverð mælist þó um þriðjungum lægra í þéttbýliskjörnum utan höfuðborgarsvæðisins en á

Þróun íbúðaverðs



Vísitala markaðsverð íbúðarhúsnæðis. Mánaðarleg gögn.  
Heimild: Hagstofa Íslands, Hagfræðideild Landsbankans

Hækkuð íbúðaverð í einstaka þéttbýliskjörnum



Heimild: Þjóðskrár Íslands, Hagfræðideild Landsbankans

<sup>1</sup> Gögn um íbúðaverð í þéttbýliskjörnum utan höfuðborgarsvæðis eru 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 28. júlí 2021.



höfuðborgarsvæðinu, þrátt fyrir hækkunir síðustu ára. Lægsta fermetraverðið meðal þeirra kjarna sem til skoðunar er í Reykjanesbæ þar sem fermetrinn seldist á um 350.000 kr. á öðrum ársfjórðungi þessa árs til samanburðar við 550.000 kr. á höfuðborgarsvæðinu, samkvæmt athugun úr Verðsjá Þjóðskrár Íslands.

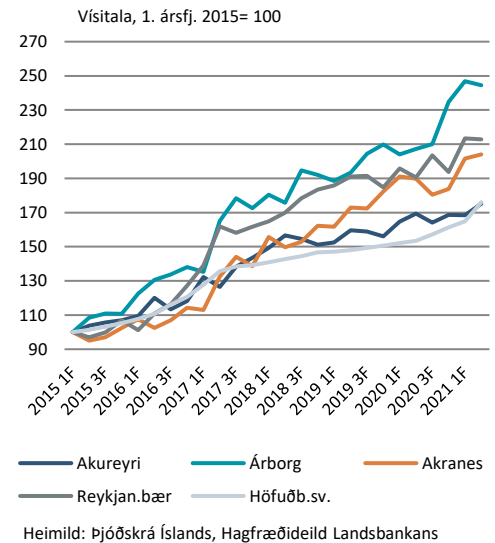
### Stóraukin sala um land allt

Íbúðasala hefur verið mjög mikil um land allt frá því að faraldurinn hófst og mælist nú allt að 60% meiri að jafnaði en fyrir ári síðan. Mest er aukningin á Suðurnesjum. Þar seljast nú að jafnaði yfir 100 íbúðir á mánuði, en fjöldinn var um 70 fyrir ári síðan. Þróunin virðist vera nokkuð áþekkt um land allt. Mánaðarlegur fjöldi undirritaðra kaupsamninga hefur aukist mjög frá miðju ári 2020 og er víða orðinn meiri en nokkru sinni fyrr.<sup>2</sup>

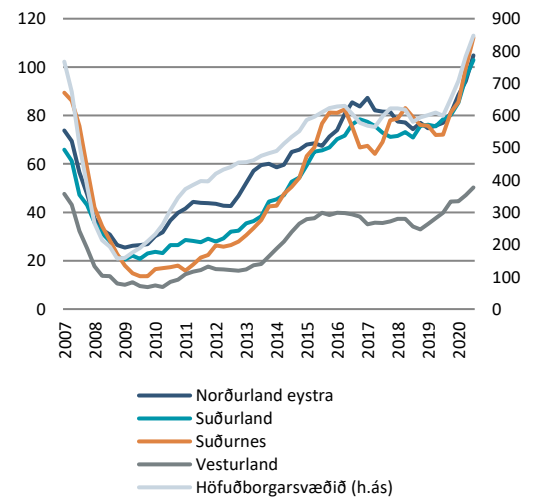
### Fjarvinna eykur búsetumöguleika

Að líkindum eru þetta áhrif vegna Covid-19-faraldursins þar sem svigrúm margra til fasteignakaupa hefur aukist, meðal annars vegna færri ferðalaga, aukins sparnaðar og lægri vaxta. Einnig hefur heimavinna aukist og þar með möguleikar fólks á búsetu fjarri vinnu. Þetta gæti hafa aukið áhuga fólks á að fjárfesta í húsnæði utan höfuðborgarsvæðisins þar sem framboð sérþýliseigna er meira. Óvíst er hve lengi það ástand varir, en ætla má að margir kjósi sér þetta fyrirkomulag til framtíðar og þar með gæti búseta orðið dreifðari um land allt og fasteignamarkaður utan höfuðborgarsvæðis tekið enn frekar við sér.

### Þróun fasteignaverðs eftir þéttbýliskjörnum



### Mánaðarlegur fjöldi undirritaðra kaupsamninga



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.

<sup>2</sup> Miðað við upphaf gagnasöfnunar, við upphaf árs 2007.