



## Stóraukin sala nýrra íbúða

*Mikil uppbygging síðustu ára er farin að skila sér í aukinni sölu nýbygginga um land allt. Dýrastar eru nýjar íbúðir í miðbæ Reykjavíkur en ódýrastar í Njarðvík.*

### Mikil eftirspurn eftir íbúðum

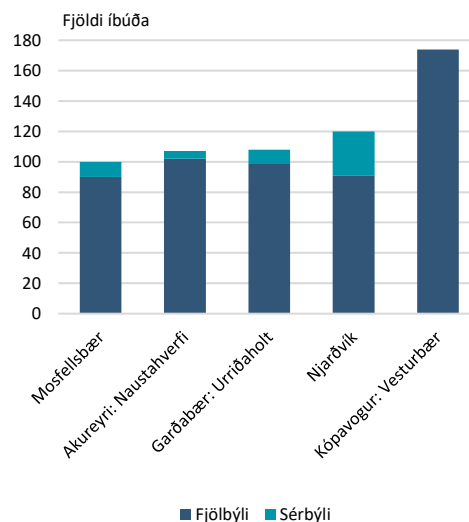
Áhugi landsmanna á íbúðakaupum hefur aukist verulega á síðustu mánuðum og seldust alls 7.622 íbúðir á landsvísi á fyrri hluta árs. Það eru ríflega helmingi fleiri en höfðu selst á sama tíma í fyrra þegar tæplega 5.000 kaupsamningar voru undirritaðir. Lágir vextir, aukinn kaupmáttur og takmarkaðir neyslumöguleikar vegna faraldursins eru meðal þeirra þátta sem hafa ýtt undir aukna eftirspurn eftir húsnæði um land allt. Slíkt skapar eðli málsins samkvæmt þrýsting á verðlag og er því mikilvægt að tryggja nægt framboð nýrra íbúða sem samræmist þörfum markaðarins.

Athugun á gögnum í Verðsjá Þjóðskrár Íslands gefur til kynna að vel virðist ganga að selja nýjar íbúðir, en á fyrri hluta árs seldust alls 1.424 nýjar íbúðir<sup>1</sup> sem eru 115% fleiri en seldust á sama tíma í fyrra, þegar þær voru 662 talsins. Af þeim nýju íbúðum sem seldust voru 1.263 í fjölbýli og 161 í sérbýli. Af einstaka hverfum seldust flestar nýjar íbúðir í vesturbæ Kópavogs, svæðinu sem m.a. Kársnesið tilheyrir, alls 174 íbúðir á fyrstu 6 mánuðum árs. Því næst seldust flestar nýbyggingar í Njarðvík þar sem 120 kaupsamningar voru undirritaðir á fyrri hluta árs, þar af 29 vegna nýrra eigna í sérbýli.

### Fermetraverð hæst í miðbæ Reykjavíkur

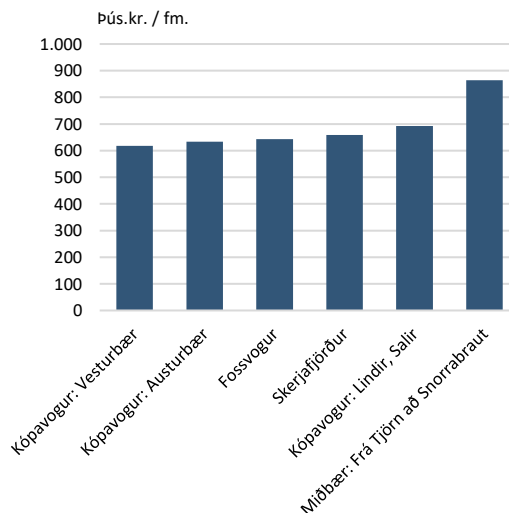
Nýjar íbúðir eru dýrastar í miðbæ Reykjavíkur, svæðinu sem nær frá Tjörninni og að Snorrabraut. Þar mældist meðalfermetraverð seldra nýbygginga tæplega 865.000 kr. á fyrri helmingi árs og hafði hækkað um 25% milli ára miðað við þær nýju íbúðir sem seldust á sama svæði á fyrri helmingi árs í fyrra.<sup>2</sup> Annars staðar á höfuðborgarsvæðinu mælist fermetraverð nýrra íbúða á bilinu 540.000-700.000

### Þau hverfi þar sem flestar nýjar íbúðir seldust á fyrri hluta árs 2021



Heimild: Verðsjá Þjóðskrár Íslands, gögn sótt 23.08.21, Hagfræðideild Landsbankans

### Fermetraverð nýbygginga - dýrustu svæðin



Gögn ná til seldra íbúða í fjölbýli á fyrri hluta árs 2021. Heimild: Verðsjá Þjóðskrár Íslands, gögn sótt 23.08.21, Hagfræðideild Landsbankans. Tekin eru til skoðunar svæði þar sem í það minnsta 20 nýjar íbúðir seldust.

<sup>1</sup> Íbúð sem er með skráð byggingarár á yfirstandandi ári eða síðustu tveimur árum þar á undan í gagnagrunni Þjóðskrár telst vera ný í þessari greiningu.

<sup>2</sup> Gögn sótt í Verðsjá Þjóðskrár Íslands (23.08.21) og byggir á meðaltali fermetraverðs samkvæmt þinglýstum kaupsamningum. Að mati Þjóðskrár segja gögn úr Verðsjánni ekki endilega rétt til um verðþróun fasteigna í heild sinni.



kr., ódýrast í Mosfellsbæ og dýrast, á eftir miðbænum, í Linda- og Salahverfi Kópavogs.

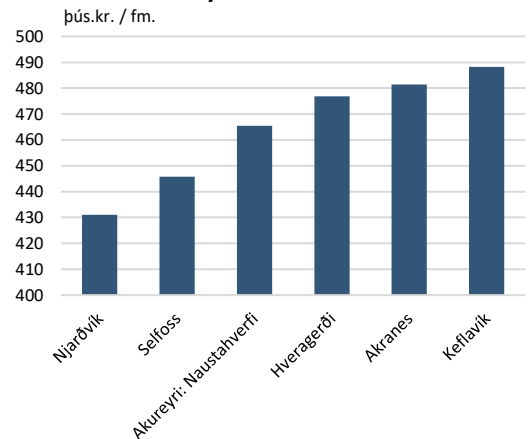
### Lægsta fermetraverð nýbygginga er í Njarðvík

Lægsta fermetraverð nýbygginga er að finna í Njarðvík. Þar seldist fermetrinn að jafnaði á um 430.000 kr. í nýju fjölbýli á fyrri hluta árs. Næstlægsta fermetraverðið er að finna á Selfossi, 445.000 kr. Hæsta fermetraverðið í nýbyggingu utan höfuðborgarsvæðisins var að finna í Keflavík, þar sem nýjar íbúðir í fjölbýli seldust á tæplega 490.000 kr. á hvern fermetra á fyrri hluta árs. Það kann að koma á óvart að sjá mikinn mun milli Njarðvíkur og Keflavíkur, þar sem mikil nálægð er milli svæðanna, og því ber að hafa í huga að í þessari einföldu greiningu er ekki tekið tillit til eiginleika annarra en byggingarárs sem kunna að hafa áhrif á verðlag.

### Víða hóflegar hækkanir á verði nýbygginga

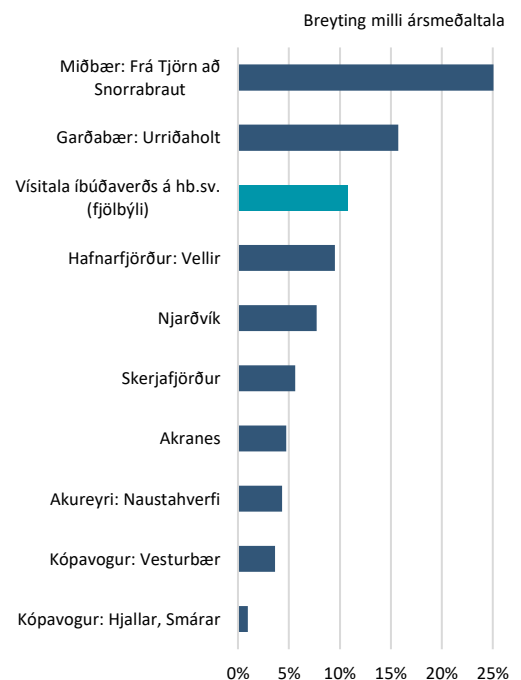
Nýjar íbúðir hafa víða hækkað minna í verði en almennt íbúðaverð á höfuðborgarsvæðinu sem hefur að jafnaði hækkað um 11% milli ára í fjölbýli á fyrri hluta árs.<sup>3</sup> Samkvæmt athugun á Verðsjá Þjóðskrár Íslands mælist hækkunin einungis meiri í miðbæ Reykjavíkur (25%) og Urriðaholtinu í Garðabæ (16%). Minnst er hækkunin á verði nýbygginga í Hjöllunum og Smárahverfi Kópavogs (1%). Íbúðauppbygging hefur verið nokkuð mikil hér á landi síðustu árum sem kemur sér vel nú þegar eftirspurn hefur aukist jafn mikið og raun ber vitni. Mikil og fjölbreytt uppbygging víða um land hefur vafalaust komið í veg fyrir enn meiri hækkanir en hafa sést á markaði hér á síðustu mánuðum.

### Fermetraverð nýbygginga - ódýrustu svæðin



Gögn ná til seldra íbúða í fjölbýli á fyrri hluta árs 2021. Heimild: Verðsjá Þjóðskrár Íslands, gögn sótt 23.08.21, Hagfræðideild Landsbankans. Tekin eru til skoðunar svæði þar sem í það minnsta 20 nýjar íbúðir seldust.

### Verðþróun nýbygginga á fyrri hluta árs 2021



Meðalfermetraverð seldra nýbygginga í fjölbýli á fyrri hluta árs 2021 borin saman við meðalfermetraverð sambærilegra íbúða árið áður. Þau svæði þar sem seldust í það minnsta 20 íbúðir á hverju tímabili fyrir sig til skoðunar. Heimild: Þjóðskrár Íslands, Hagfræðideild Landsbankans.

Innihald og form skjals þessa er unnið af starfsmönnum Hagfræðideildar Landsbankans hf. (hagfraeideild@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, dótturfélag 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>3</sup> Breyting á meðaltali vísitölu íbúðaverðs í fjölbýli á höfuðborgarsvæðinu á fyrri hluta árs 2021 samanborið við fyrri hluta árs 2020 samkvæmt Þjóðskrár.