



Metsala sumarhúsa

Aukningin í sölu sumarhúsa hefur mælst meiri en í sölu íbúða á síðustu árum. Lægri vextir, aukinn sparnaður og færri ferðalög vegna faraldursins hafa hvatt til sumarhúsakaupa. Viðbúið er að hægi á eftirspurninni með hækkandi vöxtum.

Metfjöldi kaupsamninga um sumarhús og lóðir voru undirritaðir í fyrra samkvæmt gögnum Þjóðskrár. Alls voru þeir 603 talsins og hefur fjöldinn nærri því tvöfaldast frá því sem var árið 2019 þegar ríflega 300 kaupsamningar voru undirritaðir. Lægri vextir, aukinn sparnaður og færri ferðalög til útlanda síðustu tvö árin hafa eflaust ýtt undir áhuga margra á að fjárfesta í sumarhúsi.

Sumarhús vinsælli nú en í síðustu uppsveiflu á íbúðamarkaði

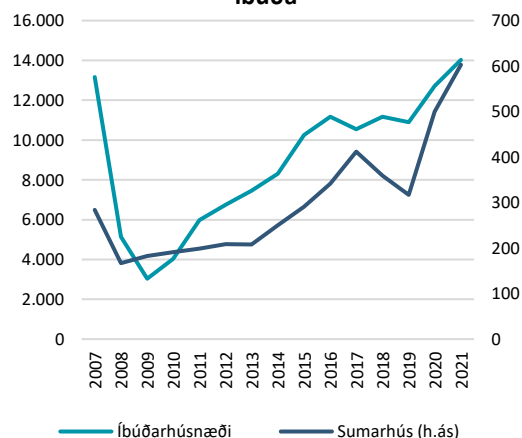
Mikið hefur verið rætt um áhrif lægri vaxta og faraldursins á kauphegðun fólks á íbúðamarkaði, en áhrifin á markað fyrir sumarhús eru ef til vill hlutfallslega sterkari. Aukningin í fjölda seldra sumarhúsa mældist 58% milli árána 2019 og 2020 og 21% milli 2020 og 2021. Á sama tíma var aukningin í fjöldi seldra íbúða 17% milli árána 2019 og 2020 og 10% milli 2020 og 2021.

Í fyrra voru um 14.000 kaupsamningar um íbúðarhúsnaði undirritaðir, sem er vissulega mikið, og mikil aukning frá því sem var fyrir faraldur þegar fjöldinn var á bilinu 10-11.000, en þetta er þó svipaður fjöldi og hefur sést áður. Árið 2007 voru ríflega 13.000 kaupsamningar um íbúðarhúsnaði undirritaðir en þá voru hins vegar ekki nema 284 sumarhús og lóðir sem seldust sem er tæplega helmingur þess sem seldist í fyrra. Það má því vera að uppsveiflan sem nú ríkir á íbúðamarkaði hafi smitast yfir á markað fyrir sumarhús í meira mæli en gerðist í síðustu uppsveiflu á íbúðamarkaði.

Meiri verðhækkanir á sumarhúsum en íbúðum

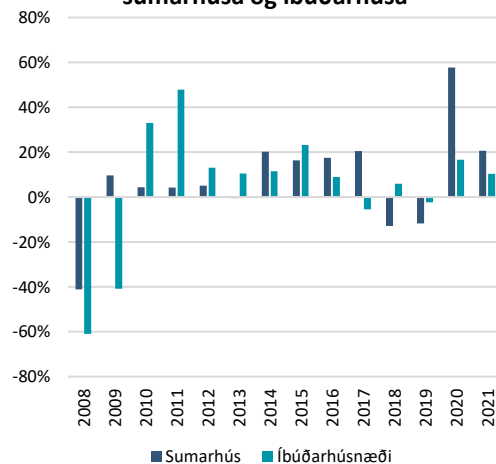
Nýjustu gögn sem fáanleg eru um verð sumarhúsa eru frá öðrum ársfjórðungi í fyrra þar sem meðalfermetraverðið reyndist vera 394.000 kr. og hafði hækkað um 16% frá öðrum ársfjórðungi árið á

Árlegur fjöldi seldra sumarhúsa og íbúða



Heimild: Þjóðskrár Íslands, Hagfræðideild Landsbankans

Breyting milli ára á fjölda seldra sumarhúsa og íbúðarhúsa



Heimild: Þjóðskrár Íslands, Hagfræðideild Landsbankans



undan.¹ Sé litið til þróunar síðustu fjögurra ársfjórðunga og tekin breyting milli ára sést að sumarhús hafa hækkað um 14% milli ára samkvæmt nýjustu gögnum á sama tíma og íbúðaverð utan höfuðborgarsvæðis hefur hækkað um 8%. Munurinn hafði þá aukist frá fyrsta fjórðungi ársins þegar sumarhús höfðu hækkað svipað í verði og íbúðaverð utan höfuðborgarsvæðis.

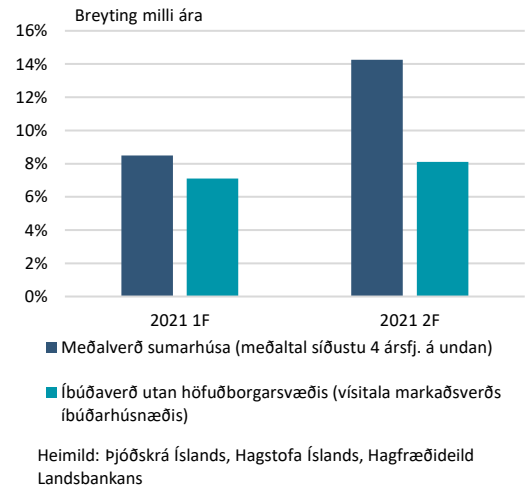
Hófstíllt uppbygging síðustu ár

Það er ljóst að eftirspurnin eftir sumarhúsum er talsverð, meiri en hefur áður sést. Framboðið hefur hins vegar haldist nokkuð stöðugt síðustu ár og er minna byggt af nýjum sumarhúsum nú en á uppgangarárunum 2006-2008.

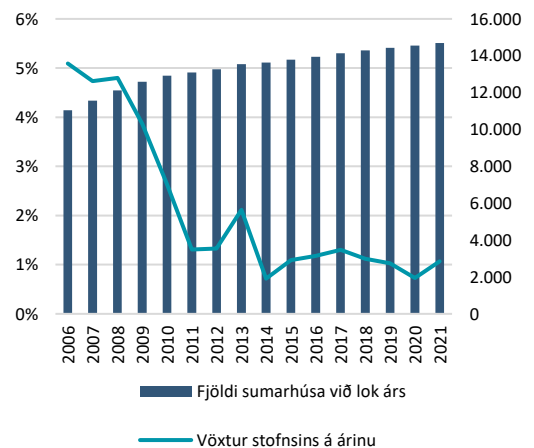
Á landsvísu voru um síðustu áramót alls 14.700 sumarhús í gagnagrunni Þjóðskrár sem byggir á skráningum byggingarfulltrúa, og hafði stofninn vaxið um 1,1% milli ára. Þetta er svipuð þróun og verið hefur á síðustu árum þar sem á bilinu 100-200 ný sumarhús hafa bæst við stofninn á ári hverju. Mesta uppbyggingartímabilið sem gögn ná til var á árunum 2006-2008 þegar að jafnaði 538 ný sumarhús bættust við stofn landsins á ári hverju og var vöxturinn í kringum 5% árlega.

Markaðurinn með sumarhús er um margt áhugaverður og má segja að hann endurspegli að einhverju leyti ástandið í þjóðfélaginu. Mikil sala síðustu ár er að líkindum bein afleiðing af faraldrinum og því óljóst hvort sú þróun haldi áfram nú þegar vextir fara hækkandi og almennt hægir á eftirspurn. Það er líklegt að ferðalög aukist á ný, en þó má velta vöngum yfir því hvort aukin meðvitund almennings um loftslagsmál hvetji fólk til þess að verja sumrinu frekar innanlands í sumarhúsi en á erlendri grund með áframhaldandi eftirspurn eftir sumarhúsum.

Verðhækkun sumarhúsa og íbúða utan hbsv.



Fjöldi sumarhúsa á landsvísu



Innihald og form skjals þessa er unnið af starfsmönnum Hagfræðideildar Landsbankans hf. (hagfraedeideild@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.

¹ Verð á byggðum sumarhúsum sem hafa áður selst, þ.e. nýbyggingar eru ekki með og heldur ekki verð á óbyggðum lóðum. Lóðir eru hins vegar með í tölum um fjölda kaupsamninga.