



Uppbygging utan höfuðborgarsvæðisins ekki meiri síðan 2008

Utan höfuðborgarsvæðisins hafa ekki fleiri íbúðir verið í byggingu síðan 2008. Samkvæmt tölum Hagstofunnar virðist íbúðaverð þróast með svipuðu móti á höfuðborgarsvæðinu og utan þess, íbúðaverð utan höfuðborgarsvæðisins hefur þó hækkað enn hraðar en innan þess. Af einstaka landshlutum er uppbygging mest á Suðurlandi þar sem yfir 1.100 íbúðir eru nú í byggingu og hafa aldrei verið fleiri.

Svipuð hækking vísitölu íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu og utan þess

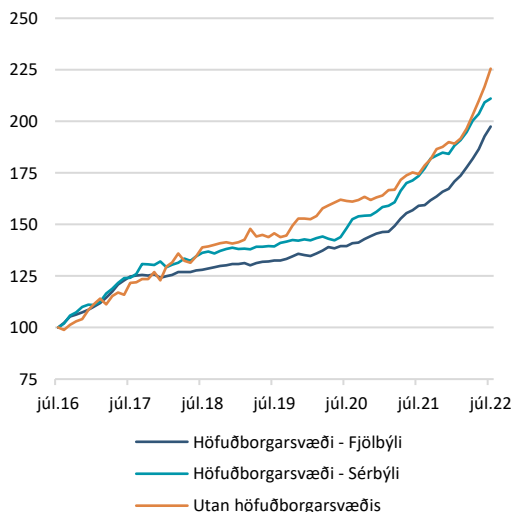
Eins og kunnugt er hefur íbúðamarkaðurinn verið heldur líflegur um land allt síðustu misseri. Lágir vextir í kjölfar faraldursins og breyttar neysluvenjur hafa aukið eftirspurn eftir húsnæði verulega, sala hefur aukist og verð hækkað. Hækkunir einskorðast ekki við höfuðborgarsvæðið, heldur má sjá talsverðar hækkunir um land allt.

Samkvæmt tölum Hagstofunnar virðist íbúðaverð þróast með svipuðu móti á höfuðborgarsvæðinu og utan þess, íbúðaverð utan höfuðborgarsvæðisins hefur þó hækkað enn hraðar en innan þess. Vísitala markaðsverðs íbúðarhúsnæðis¹ hefur hækkað um 22% í tilviki sérbylis á höfuðborgarsvæðinu og fjölbyli um 24% síðan í júlí í fyrra. 12 mánaða breyting vísitölunnar utan höfuðborgarsvæðisins hefur hins vegar verið meiri, eða um 29%. Ef miðað er við febrúar 2020, fyrir faraldurinn, er hækkunin nokkuð svipuð eða frá 45%-47% hvort sem litið er á sérbyli eða fjölbyli, utan höfuðborgarsvæðisins eða innan þess.

Íbúðir í byggingu ekki fleiri síðan 2008

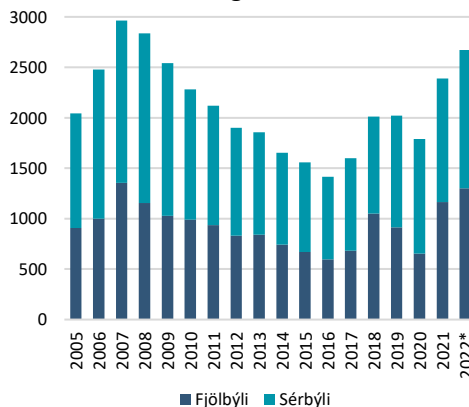
Í lok júlí 2022 voru samtals 2.672 íbúðir í byggingu utan höfuðborgarsvæðisins og hafa þær ekki verið fleiri síðan 2008. Skiptingin á milli fjölbylis og sérbylis er nokkuð jöfn. Það sem af er ári hefur íbúðum í byggingu fjölgað um 12% en þeim hafði fjölgað um rúm 33% á milli áramóta 2020 og 2021. Á árunum 2009-2016 komu hlutfallslega fáar íbúðir inn á markaðinn þó svo að mikið af íbúðum væru í

Vísitala íbúðaverðs



Vísitala íbúðaverðs (júlí 2016=100).
Heimild: Hagstofa Íslands, Hagfræðideild Landsbankans.

Íbúðir í byggingu utan höfuðborgarsvæðisins



Íbúðir að matsstigi 7, sem teljast ófullbúnar, utan höfuðborgarsvæðisins. *Öll árin eru áramótastöður nema árið 2022 sem miðast við lok júlí. Gögn sótt þann 26. júlí 2022.
Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild Landsbankans.

¹ Vísitölurnar eru undirgögn úr vísitölu neysluverðs og byggjast á kaupsamningum sem Þjóðskrá Íslands safnar.



byggingu. Ferlið virðist því vera orðið skilvirkara nú en áður og er því viðbúið að talsvert komi áfram inn af nýjum íbúðum á næstu misserum, enda mikil eftirspurn eftir íbúðum.

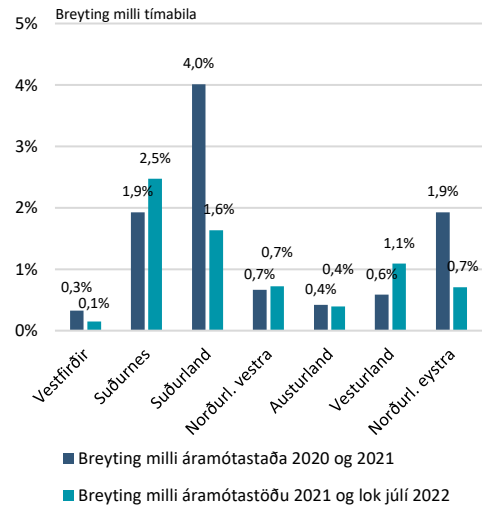
Húsnæðisstofn Suðurlands stækkar

Af einstaka landssvæðum utan höfuðborgarsvæðisins hefur íbúðum fjölgað hlutfallslega mest á Suðurlandi. Þar stækkaði húsnæðisstofn svæðisins um 4% milli ára í fyrra sem gera tæplega 500 nýjar íbúðir. Á fyrstu sjö mánuðum þessa árs hefur húsnæðisstofninn stækkað um 1,6%, sem gera um rúmlega 200 nýjar íbúðir. Húsnæðisstofn Suðurnesja hefur vaxið um 2,5% frá áramótum en hann óx um tæp 2% á öllu síðasta ári sem er jafn mikið og á Norðurlandi eystra þar sem 260 íbúðir voru fullbúnar á síðasta ári.

Suðurland, Vesturland og Suðurnes sækja í sig veðrið

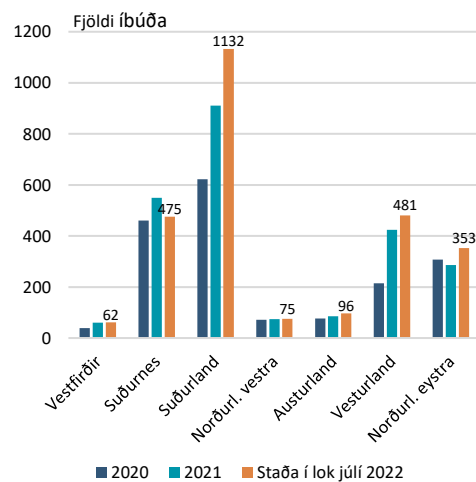
Um síðustu áramót voru um 900 íbúðir í byggingu á Suðurlandi og höfðu þær aldrei verið fleiri. Í lok júlí eru hins vegar um 1.100 íbúðir í byggingu og alveg ljóst að mikil uppbygging er í augnsýn á Suðurlandi. Á Vesturlandi og Suðurnesjum eru tæplega 500 íbúðir í byggingu, um 350 á Norðurlandi eystra og undir 100 íbúðir á Austurlandi, Norðurlandi vestra og Vesturlandi.

Vöxtur húsnæðisstofns eftir landssvæðum



Til húsnæðisstofns teljast allar fullbúnar íbúðir sem hafa náð matsstigi 7. Gögn sótt þann 25. júlí 2022.
Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild Landsbankans.

Íbúðir í byggingu eftir landssvæðum



Samanburður á stöðu ólokinnar íbúða, að matsstigi 7 sem teljast ófullbúnar íbúðir, í lok árs 2020, 2021 og í lok júlí 2022. Gögn sótt þann 25. júlí 2022.
Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild Landsbankans.

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.