



Miðborgarálagið lækkar á íbúðamarkaði

Misjöfn þróun á íbúðamarkaði eftir hverfum höfuðborgarsvæðisins. Nýjar íbúðir hafa lækkað í verði miðsvæðis en hækkað annars staðar.

Við greindum frá því á dögnum að almennt hafi verðhækkunar á síðasta ári verið [sögulega litlar](#) á höfuðborgarsvæðinu og stöðugleiki ríkt á húsnæðismarkaði. Þróunin var þó misjöfn eftir hverfum höfuðborgarsvæðisins, mismikið seldist af nýjum íbúðum,¹ verðalag nýbygginga var mishátt og verðhækkunar því einnig mismiklar.

Þjóðskrá birtir mánaðarlega upplýsingar um meðalverð og stærð seldra íbúða eftir hverfum, byggingarári og gerð íbúða í verðsjá sinni. Með því að skoða árið í heild og bera saman við fyrri ár, má fá vísbendingar um mismunandi þróun íbúðamarkaðar eftir hverfum.²

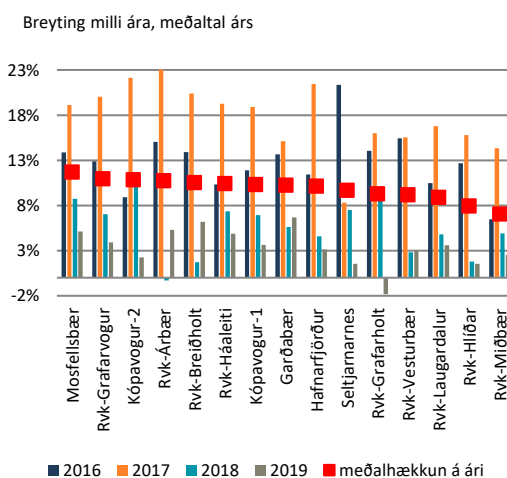
Verð hækkaði mest milli ára í Garðabæ en lækkaði í Grafarholti

Af einstaka svæðum höfuðborgarsvæðisins hækkaði verð mest um tæp 7% milli ára í Garðabæ í fyrra. Tæplega helmingur allrar íbúðasölu í Garðabæ síðustu ár hefur verið vegna sölu á nýbyggingum, og nýju íbúðirnar í Garðabæ hækkuðu um 10% milli ára í fyrra sem er meiri hækkun en mældist annars staðar. Íbúðaverð lækkaði milli ára í Grafarholti, um tæp 2%. Það skýrist líklega af því að hlutfall nýbygginga var hátt á meðal seldra íbúða árið 2018, eða 46% samanborið við 9% í fyrra.

Dregur saman með mun á verðlagi í miðbæ Reykjavíkur og annars staðar

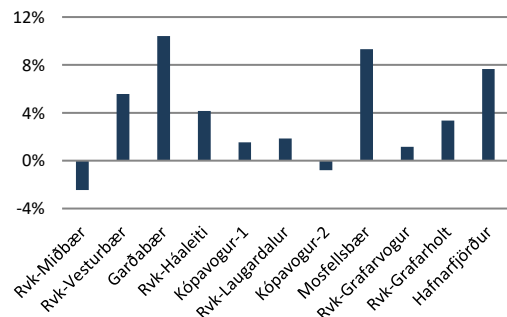
Sé litið til meðalhækkunar á ári á síðustu fjórum árum hefur verð að jafnaði hækkað mest milli ára í Mosfellsbæ og minnst í miðbæ Reykjavíkur. Miðbærinn virðist ekki hafa fylgt verðþróun í öðrum hverfum, með þeim afleiðingum að svokallað

Verðþróun íbúða eftir hverfum



Fermetraverð íbúða í fjölbýli. Kópavogur-1: Vesturbær, Austurbær, Hjallir og Smári. Kópavogur-2: Lindir, Salir, Hvörf, Þing og Kórar.
Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild Landsbankans

Breyting á fermetraverði seldra nýbygginga 2018-2019



Íbúðir í fjölbýli í þeim hverfum þar sem nýbyggingar seldust 2018 og 2019. Kópavogur-1: Vesturbær, Austurbær, Hjallir og Smári. Kópavogur-2: Lindir, Salir, Hvörf, Þing og Kórar.
Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild Landsbankans

¹ Íbúð sem er byggð á yfirstandandi ári eða síðustu tveimur árum þar á undan telst vera ný.

² Um einfaldan samanburð er að ræða þar sem borið er saman meðal fermetraverð seldra íbúða í fjölbýli eftir hverfum út frá þinglýstum kaupsamningum. Meðaltal fermetraverðs samkvæmt verðsjánni segir þó ekki endilega rétt til um verðþróun fasteigna í heild sinni að mati Þjóðskrár.



miðborgarálag hefur lækkað. Í fyrra voru íbúðir á bilinu 9-31% ódýrari fyrir utan miðborgina, samanborið við 16-39% ódýrari árið 2015.

Verðlækkun nýbygginga í miðborginni

Minna hefur selst af nýjum íbúðum í miðbæ Reykjavíkur samanborið nágrannasveitarfélög á síðustu árum sem kann að vera skýringin á hægari verðþróun. Að jafnaði hafa nýbyggingar verið tæp 12% af seldum íbúðum í miðborginni samanborið við 20-50% í Garðabæ, Mosfellsbæ og Kópavogi.

Sala á nýjum íbúðum í miðborginni tók vel við sér í fyrra þar sem 24% af öllum seldum íbúðum voru nýbyggingar, samanborið við 3% árið 2017. Skýringin á þessu liggur líklega í verðlækkun. Nýjar íbúðir lækkuðu um 5,4% í verði milli ára árið 2018 og 2,5% í fyrra. Meðalfermetraverð seldra nýbygginga var því 660.000 kr. í fyrra í miðbæ Reykjavíkur en til samanburðar 718.000 kr. árið 2017.

100 þús. kr. aukalega á hvern fermetra fyrir nýja íbúð

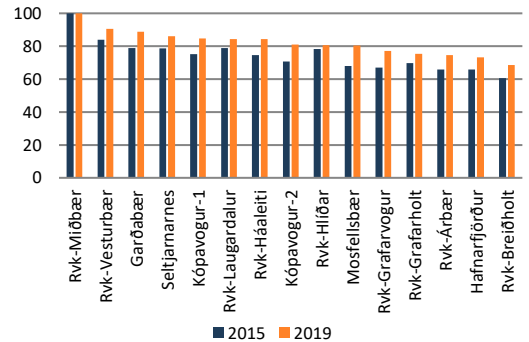
Almennt séð eru nýjar íbúðir dýrari en þær sem eldri eru en munurinn er þó mismikill eftir hverfum. Á höfuðborgarsvæðinu öllu voru nýbyggingar 17% af öllum seldum íbúðum í fjölbýli í fyrra og seldust að jafnaði á 24% hærra verði fyrir hvern fermetra. Fermetraverð nýbygginga var að meðaltali 552.000 kr. og fermetraverð eldri íbúða 444.000 kr. Stærðarmunur nýrra og eldri íbúða var nánast enginn (nýbyggingar að meðaltali 1,6 fm. minni) og má því segja að kaupendur hafa greitt að jafnaði 100.000 kr. aukalega fyrir hvern fermetra í nýbyggingu í fyrra samanborið við eldri íbúð í fjölbýli á höfuðborgarsvæðinu.

Hærra hlutfall seldra nýbygginga þar sem álagið er minna

Verðálag nýbygginga er mishátt eftir hverfum. Í Háaleitishverfinu í Reykjavík hafa nýjar íbúðir reynst hlutfallslega dýrastar í samanburði við eldri íbúðir, en þar hafa þó hlutfallslega fáar nýbyggingar selst síðustu ár.

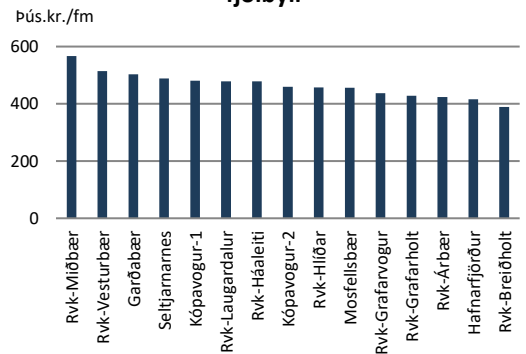
Í Mosfellsbæ og Garðabæ, þar sem mikið hefur selst af nýjum íbúðum, eru þær ekki nema 10-12% dýrari en eldri íbúðir. En líkt og komið var inn á hækkaði verð á nýbyggingum talsvert í Garðabæ í fyrra og

Miðborgarálag



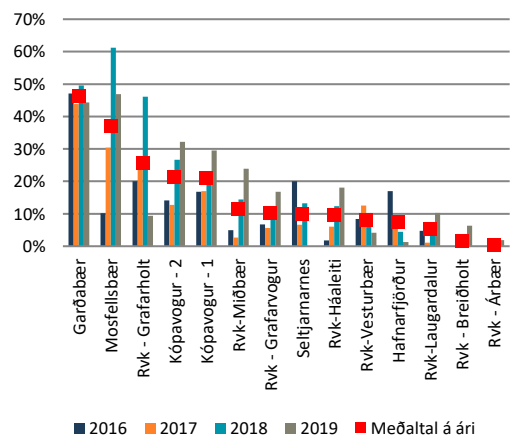
Vísitala, Rvk-Miðbær=100 á hvoru ári. Gögn ná til seldra íbúða í fjölbýli. Kópavogur-1: Vesturbær, Austurbær, Hjallir og Smári. Kópavogur-2: Lindir, Salir, Hvörf, Þing og Kórar. Heimild: Þjóðskrár Íslands, Hagfræðideild Landsbankans

Fermetraverð seldra íbúða 2019 í fjölbýli



Kópavogur-1: Vesturbær, Austurbær, Hjallir og Smári. Kópavogur-2: Lindir, Salir, Hvörf, Þing og Kórar. Heimild: Þjóðskrár Íslands, Hagfræðideild Landsbankans

Hlutfall nýbygginga meðal seldra íbúða í fjölbýli



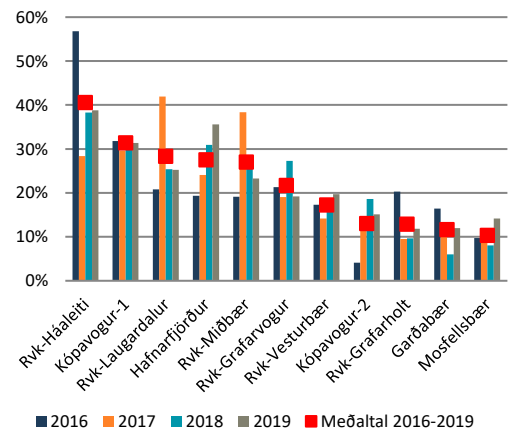
Kópavogur-1: Vesturbær, Austurbær, Hjallir og Smári. Kópavogur-2: Lindir, Salir, Hvörf, Þing og Kórar. Heimild: Þjóðskrár Íslands, Hagfræðideild Landsbankans



sömu sögu má segja um Mosfellsbæ þar sem nýjar íbúðir hækkuð um 9% milli ára.

Við sjáum af þessari umfjöllun að ekki eru augljós tengsl milli verðþróunar almennt og sölu nýbygginga. Margir þættir ráða því hvert lokaverð nýbygginga verður á endanum. Umfjöllunin hér bendir til þess að gjaldskrár sveitarfélaga kunni að vera ólíkar, ásamt flækjustigi þegar kemur að því að byggja nýjar íbúðir. Slíkir þættir geta haft mótandi áhrif á verðlag íbúða sem þróast þá með ólíkum hætti eftir svæðum.

Verðálag nýbygginga í fjölbýli



Þau hverfi höfuðborgarsvæðisins þar sem nýbyggingar hafa selst á síðustu 4 árum. Kópavogur-1: Vesturbær, Austurbær, Hjallir og Smári. Kópavogur-2: Lindir, Salir, Hvörf, Þing og Kórar. Heimild: Þjóðskrá 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 banksans.