



Íbúðaverð hækkar um land allt

Hækkun íbúðaverðs mældist á bilinu 3-6% milli ára á þriðja ársfjórðungi í stærstu þéttbýliskjörnum landsins. Hækkunin var víða minni en á fyrri fjórðungum ársins, en engu að síður töluverð í ljósi aðstæðna.

Á þriðja ársfjórðungi hækkaði íbúðaverð mest um 6% milli ára í Reykjanesbæ. Hækkunin var 5% á höfuðborgarsvæðinu, líkt og á Akranesi, en á Akureyri og í Árborg mældist minni hækkun, eða um 3%.¹ Þetta eru nokkuð minni hækkanir milli ára en mældust á fyrri fjórðungum ársins, en engu að síður nokkrar í ljósi versnandi stöðu í atvinnu- og efnahagsmála, sér í lagi á þeim landsvæðum sem hafa reitt sig verulega á ferðaþjónustu.

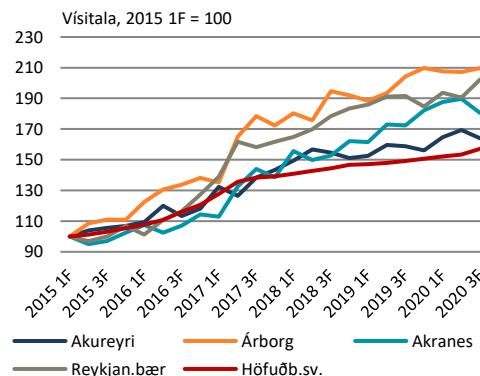
Munur milli þéttbýliskjarna fer minnkandi

Frá upphafi árs 2015 hefur íbúðaverð hækkað hraðar utan höfuðborgarsvæðis en á því, þó munurinn virðist vera að minnka. Miklar sveiflur geta verið milli mælinga, sérstaklega á minni svæðum, og því varasamt að lesa mikið í einstaka mælingar. Vísbendingar eru þó um að munurinn milli landsvæða sé að minnka þegar litið er til þróunarinnar fyrr á árinu þegar hækkanir mældust allt að 16% milli ára.

Hægari mannfjöldaaukning

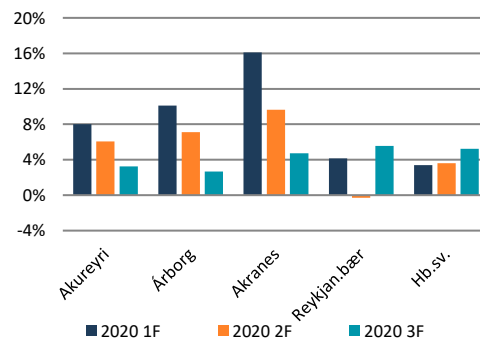
Eftir að Covid-19-faraldurinn hófst hafa mun færri flutt hingað til lands en í venjulegu árferði og er munurinn meiri utan höfuðborgarsvæðisins en á höfuðborgarsvæðinu. Íbúum landsins er þó enn að fjölga því á þriðja ársfjórðungi fluttu samtals 550 fleiri til landsins en frá því. Af þeim sem fluttu til landsins, settust 450 að á höfuðborgarsvæðinu, og 110 utan þess. Þetta er rúmlega 60% minni aukning en á sama tíma í fyrra á höfuðborgarsvæðinu en 74% minni aukning utan þess. Á öðrum ársfjórðungi fækkaði aðfluttum umfram brottflutta um 98% í heildina, þegar einungis 25 fleiri fluttu til landsins en frá því, og yfir 100% utan höfuðborgarsvæðis, þar sem brottfluttir voru fleiri en aðfluttir.

Þróun íbúðaverðs



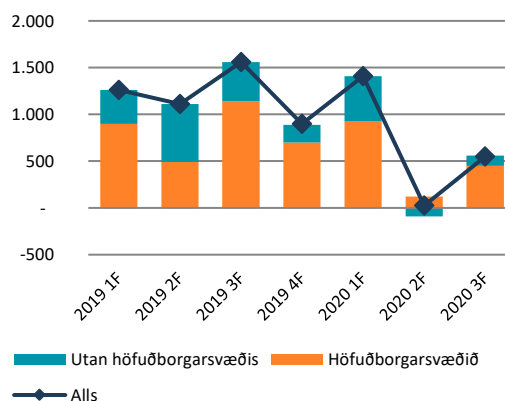
Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild Landsbankans

Hækkun íbúðaverðs milli ára



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild Landsbankans

Aðfluttir umfram brottflutta



Heimild: Hagstofa Íslands

¹ Gögn um íbúðaverð utan höfuðborgarsvæðis sótt úr Verðsjá Þjóðskrár Íslands. Að mati Þjóðskrár segja gögn úr Verðsjánni ekki endilega rétt til um verðþróun fasteigna í heild sinni.



Það er því nokkuð ljóst að landsmönnum fjölgar hægar nú en áður, sem eðli málsins samkvæmt skapar minni þrýsting á húsnæðismarkað.

Mikill fjöldi viðskipta og aukið vægi nýbygginga

Athygli vekur að viðskipti með íbúðarhúsnæði hafa víða aukist þrátt fyrir þær aðstæður sem nú ríkja. Frá því í maí hefur aukningin í fjölda undirritaðra kaupsamninga verið mest á Vesturlandi, þar sem allt að 58% fleiri íbúðir hafa selst. Viðskipti jukust einnig talsvert á Suðurnesjum og voru 44% fleiri kaupsamningar undirritaðir þar á þriðja ársfjórðungi í ár, en í fyrra. Á höfuðborgarsvæðinu mældist aukningin 26% milli ára á þriðja ársfjórðungi, 17% á Norðurlandi eystra og 4% á Suðurlandi.

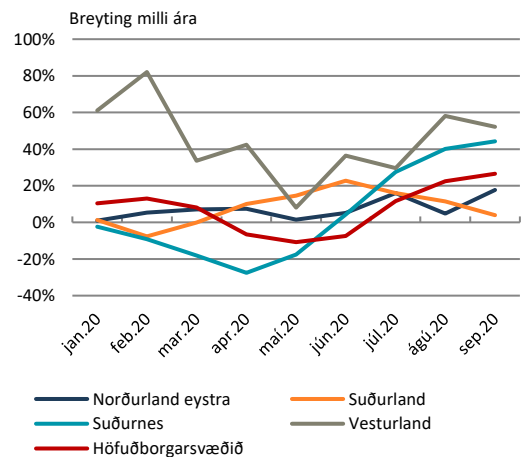
Á nær öllum þéttbýlissvæðum sem voru til skoðunar hefur hlutfall nýbygginga² á meðal seldra íbúða aukist. Mestu munar í Reykjanesbæ og á Akranesi þar sem hlutfallið hefur aukist um 11 og 13 prósentustig milli ára.

Hækkanir utan höfuðborgarsvæðis hafa áhrif á útreikning verðbólgu

Mælingar Hagstofunnar á verðbólgu taka tillit til þróunar húsnæðisverðs um allt land. Frá því undir lok síðasta árs hafa verðhækkanir mælst talsvert meiri utan höfuðborgarsvæðisins en á höfuðborgarsvæðinu samkvæmt mælingum Hagstofunnar. Athugun Hagfræðideildar á þróun samkvæmt Verðsjá Þjóðskrár Íslands, sem hér hefur verið greint frá, sýnir slíkt hið sama, þó nýjustu tölur bendi til þess að munurinn sé að minnka.

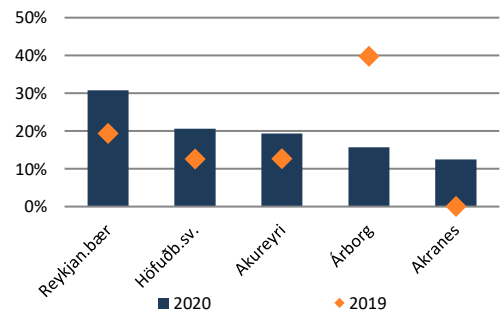
Af þessari umfjöllun má sjá að íbúðamarkaður virðist nokkuð líflegur um land allt, sérstaklega þegar litið er til fjölda viðskipta. Það er líklegt að vaxtalækkanir hafi ýtt undir áhuga fólks á að fjárfesta í íbúðarhúsnæði víðar en á höfuðborgarsvæðinu og uppbygging síðustu ára hafi aukið gæði þess húsnæðis sem í boði er.

Undirritaðir kaupsamningar



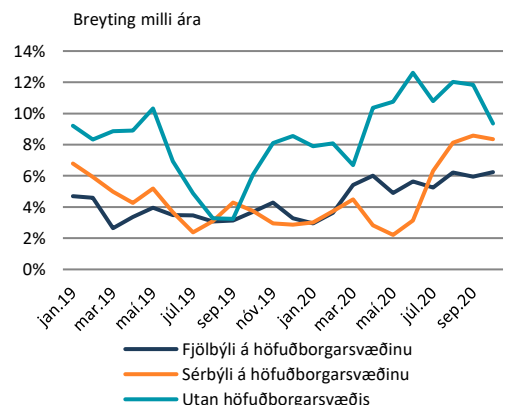
3 mán. hlaupandi meðaltal 12 mán. breytinga.
Heimild: Þjóðskrár Íslands, Hagfræðideild Landsbankans

Hlutfall nýbygginga meðal seldra íbúða á þriðja ársfj.



Heimild: Verðsjá Þjóðskrár Íslands, Hagfræðideild Landsbankans

Þróun íbúðaverðs eftir svæðum



Heimild: Hagstofa Íslands, Hagfræðideild Landsbankans.

² Íbúð sem er byggð á yfirstandandi ári eða síðustu tveimur árum áður, telst vera ný.



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.