

Janúar 2024

Húsnæðis- markaðurinn

- Mánaðarskýrsla



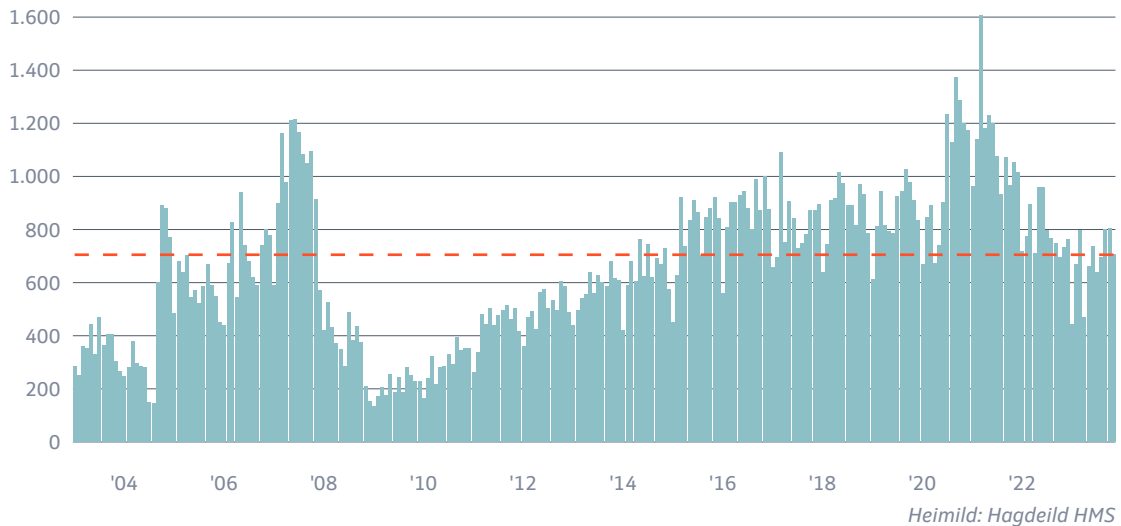
Fasteignamarkaður

Kaupsamningum fækkar í nóvember um 4%

Kaupsamningar um íbúðarhúsnæði voru um 700 í nóvember og fækkaði milli mánaða í fyrsta skipti frá því í júlí. Fækkun samninga skýrist af færri kaupsamningum um sérbylí og eldri íbúðir í nágrenni höfuðborgarsvæðisins og annars staðar á landinu. Sé miðað við þriggja mánaða hlaupandi meðaltal og árstíðarleiðréttaðar tölur eða nóvembermánuð 2022 fækkar samningum um 4% milli mánaða.

Fjöldi útgefina kaupsamninga á mánuði

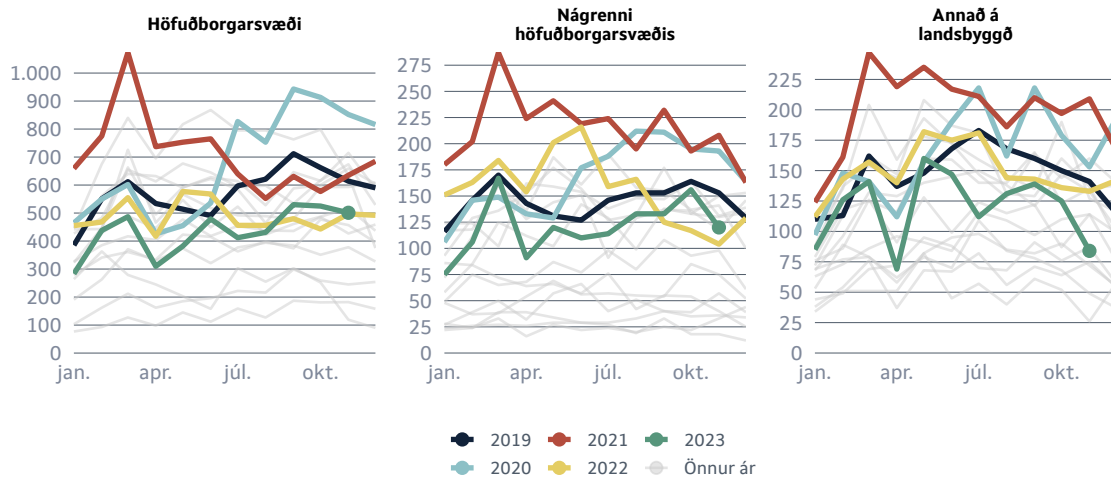
jan. 2003 - nóv. 2023



Kaupsamningum fækkaði bæði á höfuðborgarsvæðinu og í nágrenni þess, en hlutfallslega var mest fækkun þeirra annars staðar á landinu en hafa ber í huga að sveiflur eru mestar þar.

Fjöldi útgefina kaupsamninga á mánuði

jan. 2007 - nóv. 2023



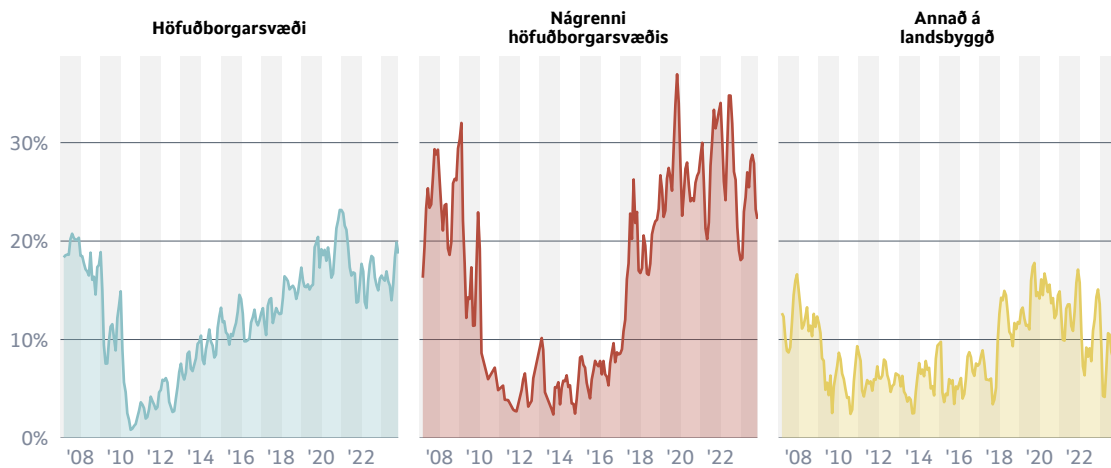
Heimild: Hagdeild HMS

Um fjórða hver íbúð sem seldist í nágrenni höfuðborgarsvæðis í nóvember var ný íbúð. 76 nýjar íbúðir seldust á höfuðborgarsvæðinu í mánuðinum sem er um 16% allra íbúða sem seldust þar. Annars staðar á landinu var hlutfallið rúmlega 8% og er sögulega séð hlutfallslega mest fækkun nýrra íbúða þar.

Hlutfall nýrra íbúða af seldum íbúðum (fjöldi útgefina kaupsamninga)

Þriggja mánaða meðaltal (%)

jan. 2007 - nóv. 2023



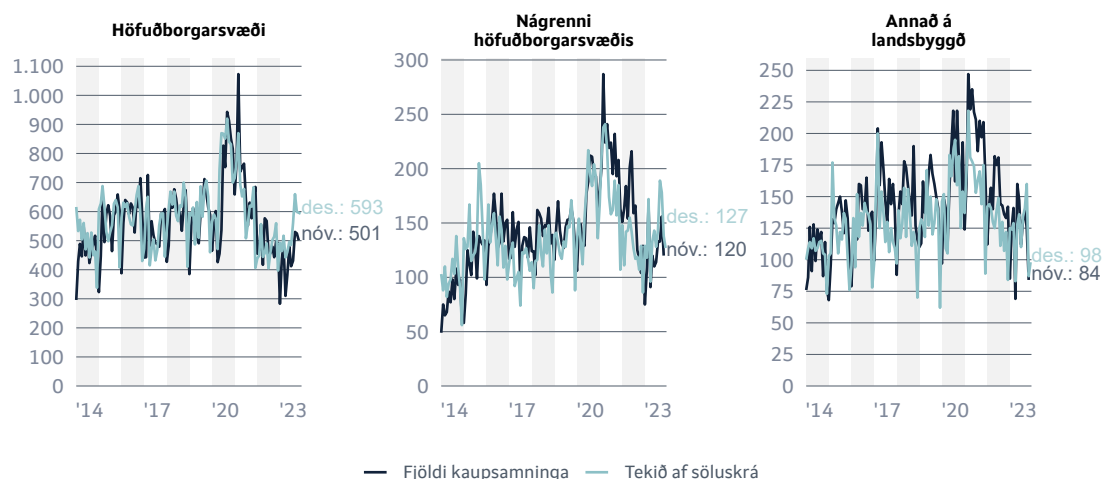
Heimild: Hagdeild HMS

Fleiri íbúðir á höfuðborgarsvæðinu eru teknar af sölu án þess að seljast

Gögn um fasteignaauglýsingar benda ekki til að miklar breytingar séu að verða á umsvifum á fasteignamarkaði. Ef rýnt er í tölur um fjölda fasteigna sem teknar voru úr sölu í desember þá voru 818 fasteignir teknar úr sölu sem er lítils háttar fækkun frá nóvember þegar 821 fasteignir voru teknar úr sölu. Tölur um fjölda íbúða sem teknar eru úr birtingu af auglýsingasíðum fasteigna fylgjast gjarnan að við fjölda kaupsamninga næstu mánuði þar á eftir vegna þess tíma sem tekur að ganga frá kaupsamningi og þinglýsa. Síðustu mánuði virðist fylgnin á höfuðborgarsvæðinu hafa minnkað sem gæti bent til þess að kaupkeðjan þar sé í einhverju mæli að rofna og þ.a.l. verði ekkert af viðskiptum. Einnig gæti verið að íbúðir séu í auknum mæli teknar úr sölu án þess að seljast.

Fjöldi kaupsamninga og fjöldi íbúða tekinn af söluskrá

jan. 2014 - des. 2023



Heimild: Hagdeild HMS og Fasteignir.is

31. desember síðastliðinn tók gildi nýtt fasteignamat en í því felst áætlað verðmat allra fasteigna hér á landi. Alls eru um 221 þúsund fasteignir á Íslandi og jókst verðmæti þeirra talsvert milli ára, eða um 1.800 milljarða. Sérfræðingar fasteignaskrár HMS mátu allar fasteignir landsins, bæði íbúðarhús og atvinnuhúsnæði og heildarvirði þeirra telst vera 14.600 milljarðar króna. Þetta jafngildir 36,6 milljónum króna á hvern íbúa á Íslandi eða um 48,2 milljónum á hvern íbúa sem er 18 ára og eldri.

Fasteignamatið er endurmetið árlega og var matið, sem nú tekur gildi, fyrst kynnt fasteignaeigendum í júní og miðaðist við gangverð fasteigna í febrúar 2023. Verðþróun það sem eftir lifir af árinu kemur ekki inn í matið fyrr en árið á eftir. Fjöldmörg töl og gagnabankar nýtast við verðmætið en aðferðafræðin sem notuð er við fasteignamatið á að gefa raunhæfa mynd af verði fasteigna. Meðal annars er horft til nýlegra viðskipta

með sambærilegt húsnæði á hverjum stað. Frestur til að gera athugasemd við nýja fasteignamatið rann endanlega út 30. desember síðastliðinn.

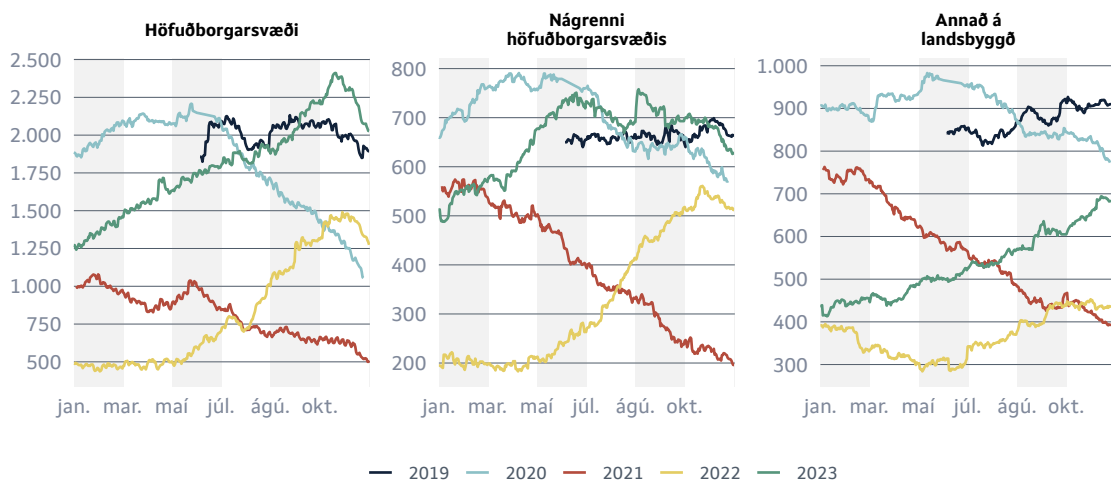
Fasteignamatið er mikilvægt tæki fyrir annars vegar fjármálastofnanir, sem líta til þess við lánveitingar til íbúðakaupa og hins vegar fyrir sveitarfélög, sem miða gjaldtöku sína við það, en fasteignagjöld eru oft í kringum 10-20% af árlegum skatttekjum sveitarfélaga.

Framboð íbúða dróst saman í desember eftir mikla aukningu frá 2022

Um 3.300 íbúðir eru nú til sölu og dróst framboð íbúða til sölu saman í desember eftir samfelldan vöxt allt síðasta ár. Hlutfallslega dróst framboð íbúða til sölu mest saman á höfuðborgarsvæðinu en um 2.000 íbúðir eru þar til sölu.

Fjöldi auglýstra eigna

jún.'19 - des.'23

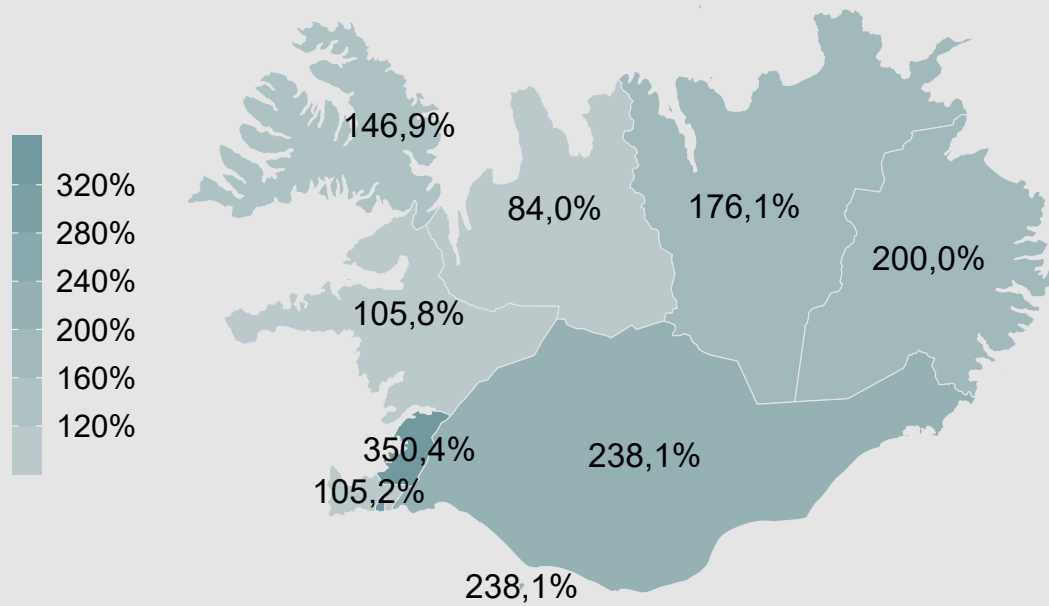


Heimild: Fasteignir.is og Hagdeild HMS

Framboð allra íbúða á landinu hefur aukist um 247% frá því að það var í lágmarki í 960 íbúðum í apríl 2022. Hlutfallslega hefur framboðið aukist mest á höfuðborgarsvæðinu en 450 íbúðir voru þar til sölu í apríl 2022.

Breyting á framboði

Hlutfallsleg breyting frá 14.apr. 2022 - 31.des. 2023

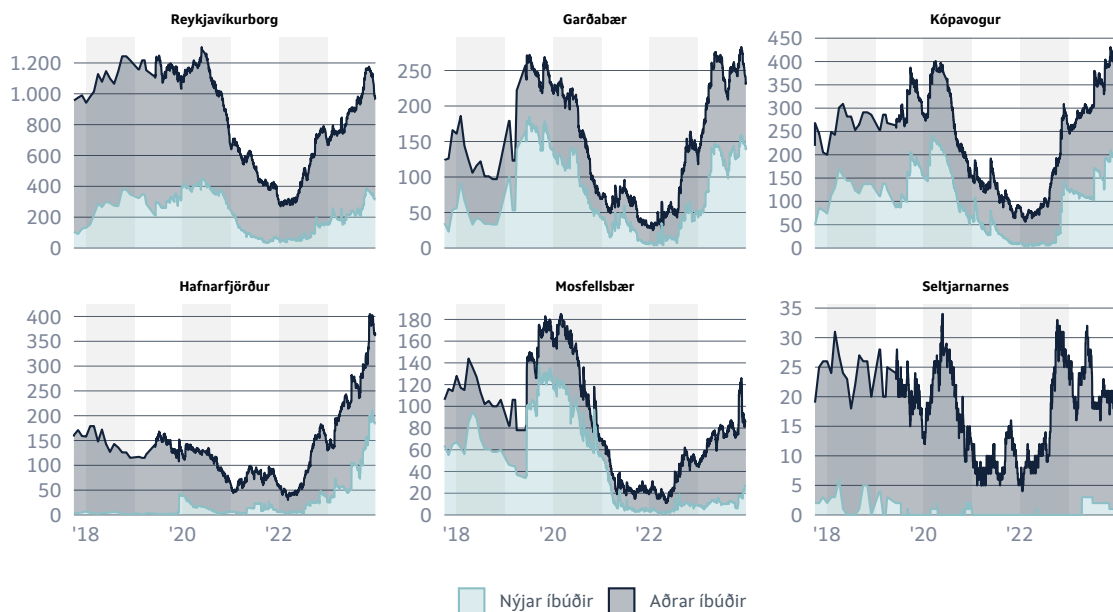


Heimild: Fasteignir.is og hagdeild HMS

Af 2.000 íbúðum sem eru til sölu á höfuðborgarsvæðinu eru um 850 nýjar íbúðir. Af þessum nýju íbúðum eru um 37% í Reykjavík, 22% eru í Hafnarfirði sem og í Kópavogi og 17% eru í Garðabæ.

Fjöldi auglýstra eigna

okt. 2017 - des. 2023

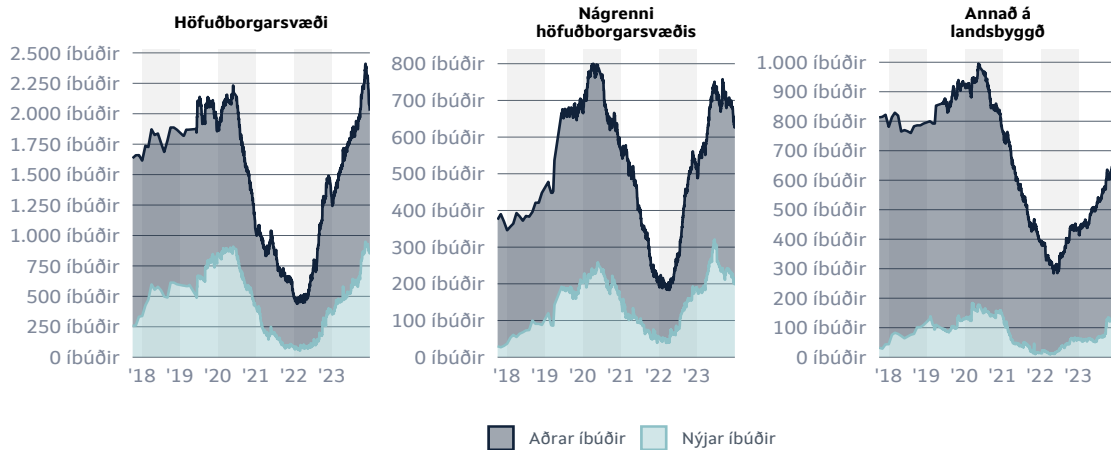


Heimild: Fasteignir.is og hagdeild HMS

Seinni hluta ársins má sjá merki um að verulega sé farið að ganga á stofn nýrra íbúða í nágrenni höfuðborgarsvæðisins. Í júní sl. voru 320 nýjar íbúðir til sölu í nágrenni höfuðborgarsvæðisins en eru í dag um 200 og eru flestar þeirra eða um helmingur í sveitarfélögunum Árborg og Ölfusi. Miðað við áframhaldandi þróun munu birgðir nýrra íbúða í nágrenni höfuðborgarsvæðisins klárast á árinu. Um 130 nýjar íbúðir eru til sölu annars staðar á landinu.

Fjöldi auglýstra eigna

okt. 2017 - des. 2023



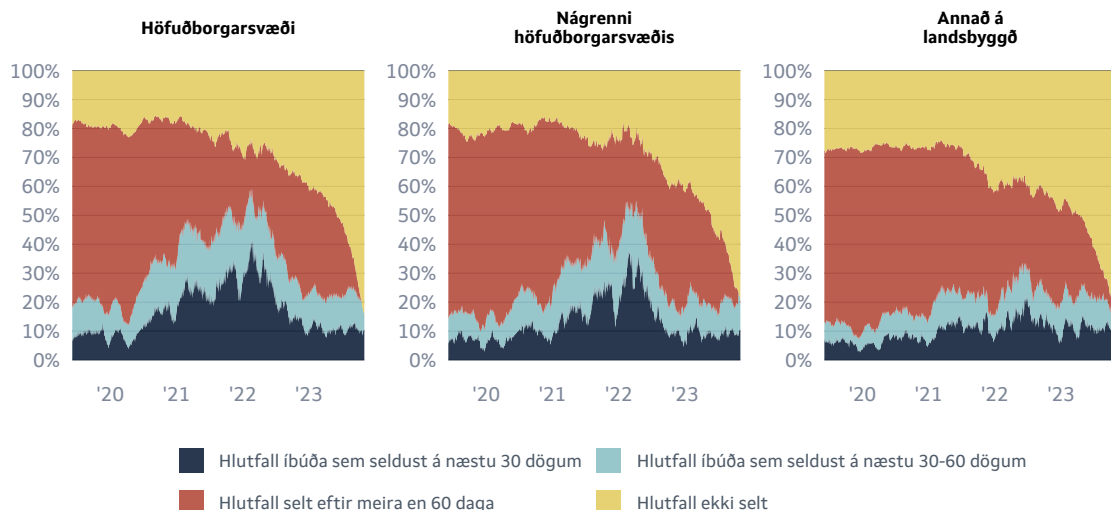
Heimild: Fasteignir.is og Hagdeild HMS

Litlar íbúðir seljast hraðar en aðrar íbúðir

Hlutfall íbúða til sölu á hverjum tíma sem seldust á næstu 30 eða 60 dögum gefur góða mynd af því hvernig hægt hefur á sölu íbúða. Um 10% íbúða sem voru til sölu 1. nóvember seldust innan mánaðarins á höfuðborgarsvæðinu. Mikill munur er eftir stærðarflokkum og enn er sýnilega mest eftirspurn eftir litlum íbúðum en rúmlega 17% íbúða undir 80 fm. sem voru til sölu 1. nóv. seldust innan mánaðarins en hlutfallið var tæplega 10% á sama tíma árið 2019.

Hlutfallsleg skipting íbúða til sölu eftir því hvað er langt í sölundag

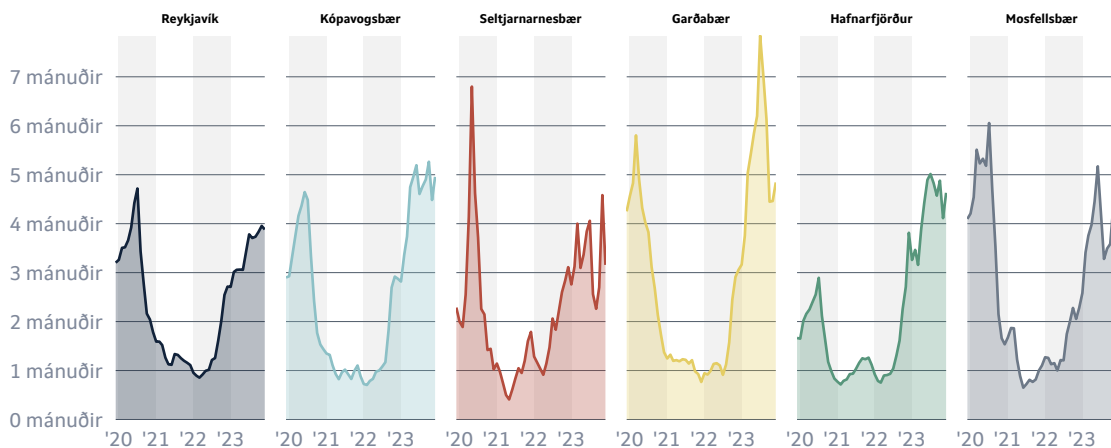
05 jún. 2019 - 01 nóv. 2023



Birgðatíminn er um 4 mánuðir á höfuðborgarsvæðinu. Í nágrenni höfuðborgarsvæðis og annars staðar á landinu er birgðatíminn um 5 mánuðir. Þetta bendir til þess að markaðurinn sé í þokkalegu jafnvægi og hvorki á valdi kaupenda né seljenda. Innan höfuðborgarsvæðisins er birgðatíminn áþekkur eða á bilinu 3-5 mánuðir.

Birgðatími - þriggja mánaða hlaupandi meðaltal

Fjöldi mánaða sem tekur að selja núverandi framboð*
sep. 2017 - nóv. 2023



Heimild: Hagdeild HMS og Fasteignir.is
*Fjöldi íbúða til sölu sem hlutfall af seldum í mánuðinum á undan

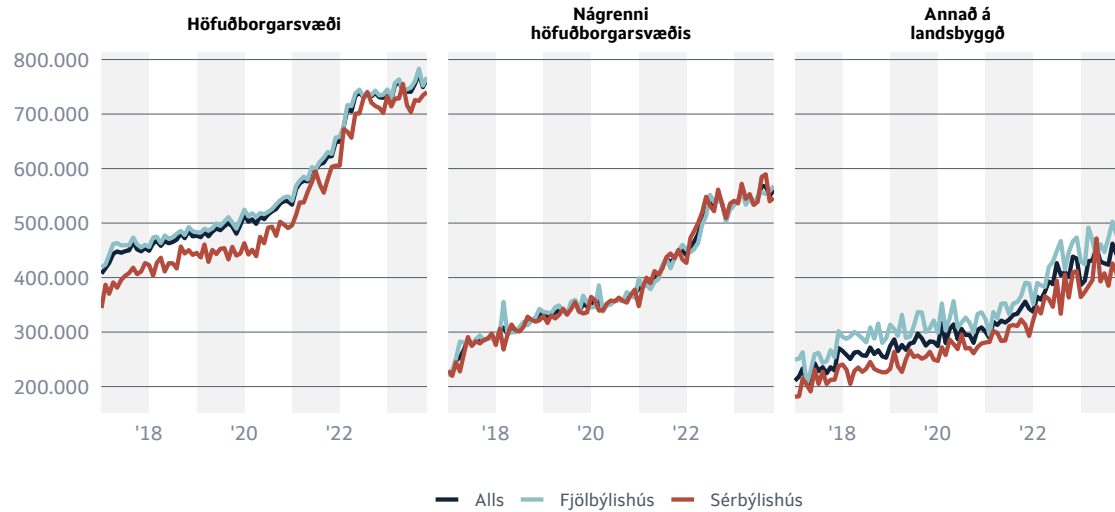
Lítill munur á fermetraverði fjölbýla og sérbýla

Meðalkaupverð sérbýla á höfuðborgarsvæðinu sveiflaðist mikið á nýliðnu ári. Það var um 121 m.kr. í nóvember samanborett við 108 m.kr. í júlí en það hafði einnig verið 119 m.kr. í apríl síðastliðnum. Þar spilar eflaust inn í að íbúðir geta verið mjög misdýrar eftir staðsetningu, aldri og ástandi og því gæti breytt samsetningu íbúða skýrt þróun undanfarinna mánaða fremur en einhver undirliggjandi hækkun íbúðaverðs.

Munurinn á meðalfermetraverði íbúða í fjölbýli og í sérbýli á höfuðborgarsvæðinu í nóvember er óverulegur. Verðið er 740 þús. kr. fyrir sérbýli en 768 þús. kr. fyrir íbúðir í fjölbýli. Í nágrennasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins var fermetraverðið í nóvember að jafnaði 568 þús. kr. fyrir íbúðir í fjölbýli en 546 þús. kr. í sérbýli.

Meðalfermetraværdi íbúða

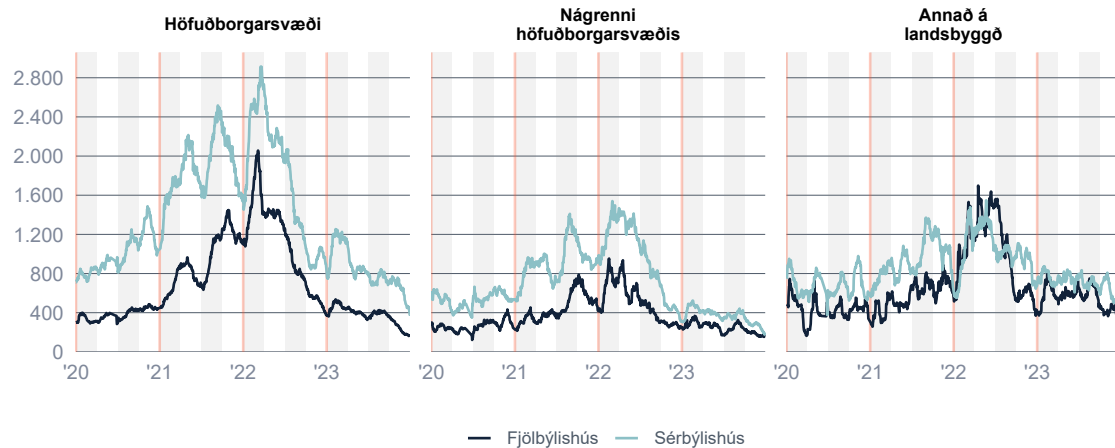
jan. 2014 - nóv. 2023



Meðalfjöldi smella á auglýsingu fyrstu 7 söludaga hvernar íbúðar á höfuðborgarsvæðinu er nú rétt um helmingur þess sem var í upphafi árs 2020. Á þetta við hvort heldur sem um er að ræða sérbýli eða fjölbýli.

Meðalfjöldi smella á auglýsingu fyrstu 7 söludaga hvernar íbúðar

30 daga hlaupandi meðaltal
jan. 2020 - des. 2023



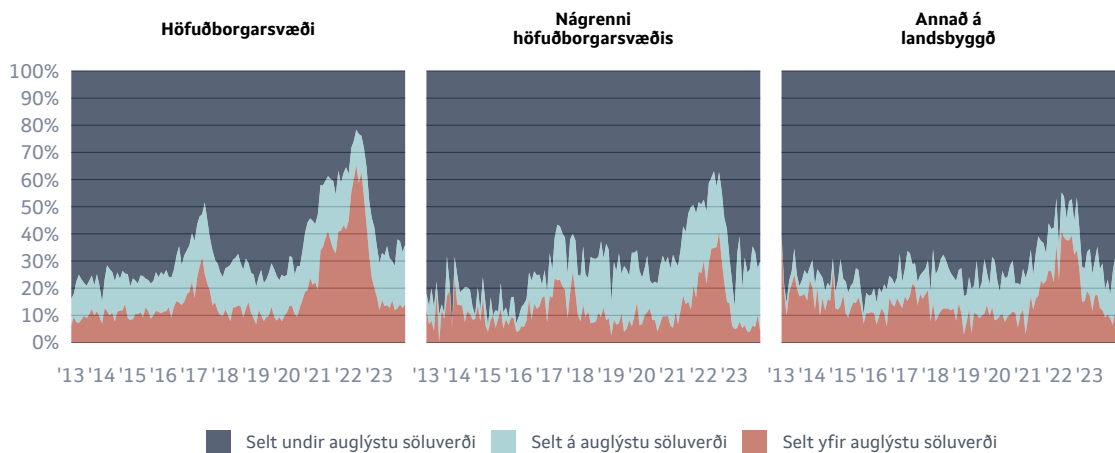
Heimild: Hagdeild HMS og Fasteignir.is

Um það bil tvær af hverjum þremur íbúðum á höfuðborgarsvæðinu sem gengu kaupum og sölum seldust undir auglýstu söliverði í nóvember. Um 14% þeirra seldust yfir auglýstu söliverði en flestar þeirra seldust lítillega yfir ásettu verði þar sem einungis um 2% íbúða seldust meira en 5% yfir ásettu verði í nóvembermánuði.

Kaupverð íbúða í samanburði við ásett verð

Hlutfall íbúða

jan. 2013 - nóv. 2023



Heimild: Fasteignir.is, Þjóðskrá Íslands og hagdeild HMS

Lítill breyting á vísitölu íbúðaverðs milli mánaða

Vísitala íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu hækkaði um 0,5% á milli mánaða í desember og síðastliðna tólf mánuði hefur vísitalan hækkað um 4,5%. Að raunvirði hefur verð íbúða lækkað um 3% á höfuðborgarsvæðinu síðastliðna tólf mánuði.

Í nágrenni höfuðborgarsvæðisins hækkaði verð um 1,8% og hefur hækkað um 9,9% síðastliðna tólf mánuði. Annars staðar á landinu stóð verð í stað milli mánaða en hækkan sýndu tólf mánuði nemur 11,1 prósentustigum. Raunverð íbúða utan höfuðborgarsvæðis hefur því hækkað sé horft til síðastliðinna tólf mánaða.

Vísitala paraðra viðskipta á höfuðborgarsvæðinu hækkaði um 0,8% í nóvember. Vísitalan byggir eingöngu á endurteknum viðskiptum með sömu íbúðir til þess að tryggja samanburðarleika yfir tíma. Hins vegar útilokar það að hægt sé að taka tillit til verðs á nýjum íbúðum. Í nóvember var tólf mánaða hækkun vísitölu 5,6% á höfuðborgarsvæðinu, um 3,2% í nágrenni þess og um 3,3% annars staðar á landinu.

Báðar vísitölur þ.e. vísitala íbúðaverðs og vísitala paraðra viðskipta á höfuðborgarsvæðinu sýna því sambærilega þróun síðustu tólf mánuði og ekki sé merkjanlegur munur á verðþróun hvort sem nýjum eignum er sleppt eða ekki. Tólf mánaða hækkun vísitölnnar í desember var 7,5% sem bendir til þess að vaxandi verðþrýstingur sé á eldri íbúðir. Þó verður að gera þann fyrirvara að vísitala paraðra viðskipta er ónákvæm við mat á gildum í endapunkti og getur því breyst þegar frekari gögn liggja fyrir.

Vísitala paraðra viðskipta (Case-Shiller) og vísitala íbúðaverðs

12 mánaða breyting
jan. 2014 - nóv. 2023

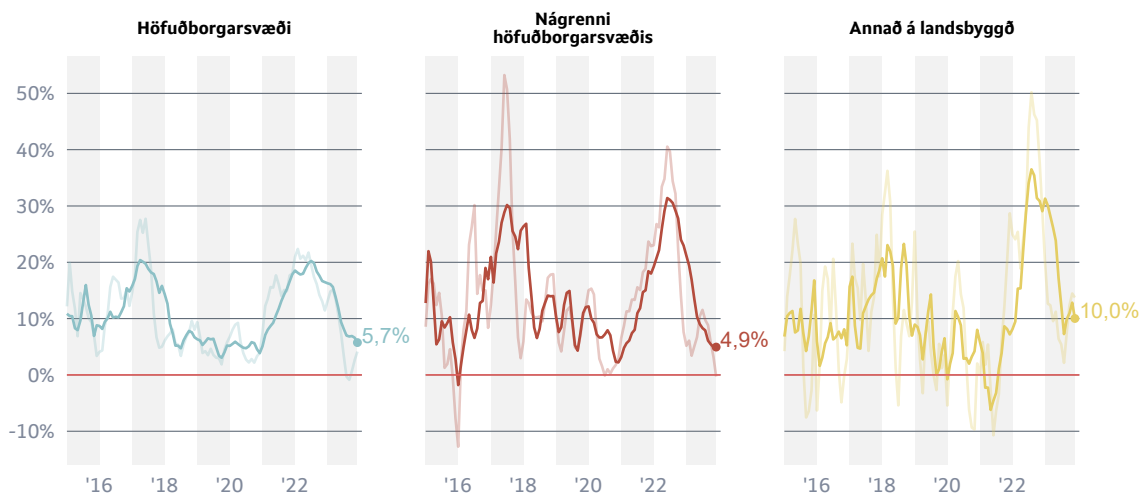


Heimild: Hagdeild HMS

Dregið hefur úr hækkun vísitölu ásetts verðs á höfuðborgarsvæðinu síðastliðið hálf t ár en vísitalan hefur hækkað um 5,7% síðustu tólf mánuði. Líklega hefur aukning framboðs íbúða til sölu haft mikil áhrif á ásett verð íbúða sem og væntingar fasteignasala- og eigenda um aukinn kaupendamarkað. Sömu sögu má segja af nágrenni höfuðborgarsvæðisins. Annars staðar á landinu hefur vísitala ásetts verðs verið að hækka meira undanfarið en hækkun síðustu 6 mánaða mælist 13,8% á ársgrundvelli. Hafa ber í huga að hækkanir á verði íbúða hafa þá tilhneigingu að skila sér seinna annars staðar á landinu en á höfuðborgarsvæðinu og í nágrenni þess.

Vísitala ásetts verðs

12 mánaða breyting (dökk lína) og 6 mánaða breyting á ársgrundvelli (ljós lína)
jan. 2015 - des. 2023



Leigumarkaður

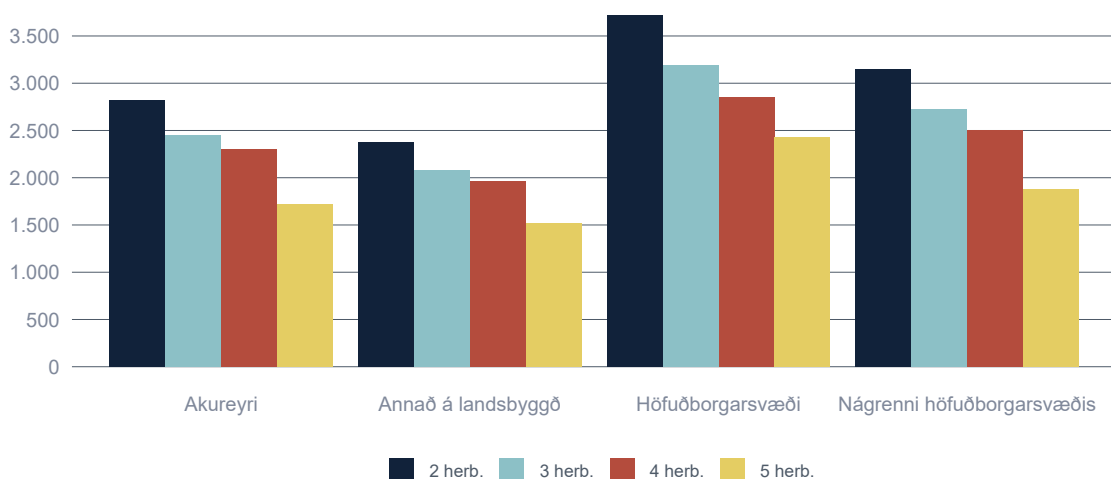
Leiguskrá - nýjar upplýsingar um leigumarkaðinn

Með breytingum á húsaleigulögum sem tók gildi 1. jan. 2023 var m.a. HMS falið að hafa eftirlit með leigumarkaðinum ásamt skráningu samninga í húsnæðisgrunn. Skráningin fer fram í gegnum leiguskrá HMS og geymir hún nú um 21.000 samninga. Skylda til skráninga húsaleigusamninga nær yfir þá leigusala sem leigja út fleiri en tvær íbúðir, en einnig er það skilyrði húsnæðisbóta að húsaleigusamningur sé skráður í leiguskrá HMS. Leiguskráin er mikilvægur þáttur í gagnaöflun um leigumarkaðinn og gerir HMS meðal annars kleift að ná fram rauntímaupplýsingum um leiguverð og þróun þess með tilliti til staðsetningar, stærðar og annara atriða.

Miðgildi leigu á hvern fermetra á árinu 2023 á höfuðborgarsvæðinu er 3.269 kr., 2.790 kr. í nágrenni höfuðborgarsvæðisins. Annars staðar á landinu er miðgildi verðs á leigu rétt rúmlega 2.000 kr. á fermetra. Töluverður munur er á verði á fermetra eftir stærð íbúða og er það t.d. yfir 3.500 kr. fyrir tveggja herbergja íbúð á höfuðborgarsvæðinu en undir 2.500 kr. fyrir fjögurra herbergja íbúð á sama svæði.

Fermetraverð eftir fjölda herbergja og staðsetningu

Miðgildi fermetraverðs 2023

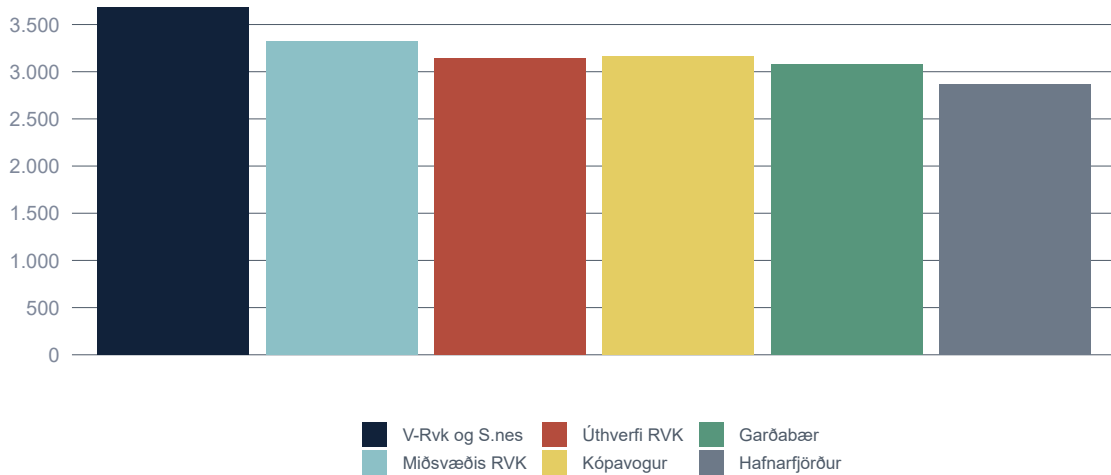


Heimild: Hagdeild HMS - Leiguskrá

Þegar leiguverð er skoðað eftir svæðum á höfuðborgarsvæðinu sést að hæsta leiguverðið er í vestari hluta borgarinnar (vestan Snorrabrautar) og Seltjarnarnesi 3.682 kr. ívið lægra miðsvæðis í Reykjavík (milli Snorrabrautar og Elliðaáa). Lægst er leiguverðið á hvern fermetra á höfuðborgarsvæðinu í Hafnarfirði þar sem miðgildið er 2.860 kr.

Fermetraverð eftir hverfi á höfuðborgarsvæðinu

Miðgildi fermetraverðs 2023



Heimild: Hagdeild HMS - Leiguskrá

Lánamarkaður

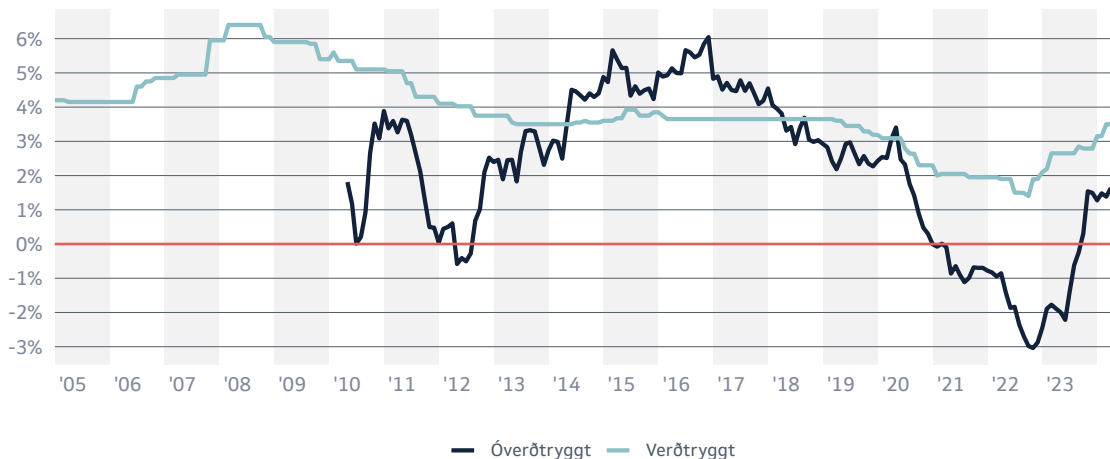
Munur á raunvöxtum óverðtryggðra og verðtryggðra lána minnkar

Til þess að hægt sé að bera saman vexti á verðtryggðum og óverðtryggðum lánum verður að skoða raunvexti óverðtryggðra lána, þ.e. vexti að teknu tilliti til verðbólgu. Dregið hefur saman með raunvöxtum verðtryggðra og óverðtryggðra lán en nú eru raunvextir óverðtryggðra lána 1,6%¹ og verðtryggðir vextir 3,5%. Munurinn á lánsformunum er að afborganir af verðtryggðum lánum eru lægri í upphafi lánstímans en höfuðstóllinn lækkar hægar þar sem verðbætur leggjast við höfuðstól lánsins. Vextir á óverðtryggðum lánum greiðast að fullu í hvert sinn sem þarf að greiða af láninu og leggjast ekki við höfuðstóllinn. Af þeim sökum er greiðslubyrði af óverðtryggðum lánum þyngri í upphafi en lækkar eftir því sem líður á lánstímann.

Mun hagstæðara hefur verið undanfarin ár að vera með óverðtryggð lán vegna lágra raunvaxta. Hins vegar gæti sú þróun snúist við á árinu. Horft fram í tímann vænta markaðsaðilar þess að verðbólgan verði um 5,4% eftir ár og að stýrivextir verði 8%.² Vaxtaálag banka á íbúðalánum ofan á stýrivexti er nú 1,5%³ og miðað við óbreytt álag verða raunvextir óverðtryggðra lána 3,9% í lok þessa árs. Raungerist það og verðtryggðir vextir haldast óbreyttir verða raunvextir verðtryggðra lána orðnir lægri en óverðtryggðir í lok ársins.

Raunvextir

Samanburður á verðtryggðum og óverðtryggðum vöxtum banka
sep. 2004 - jan. 2024



Heimild: Hagdeild HMS

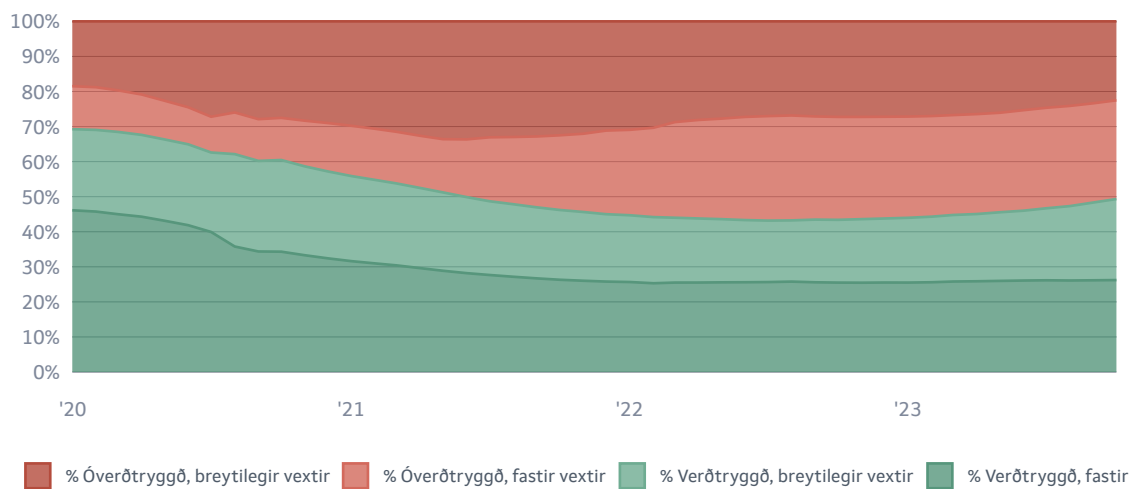
- 1 Miðað er við lægstu óverðtryggðu vexti hvers banka og miðgildi yfir alla bankana.
- 2 Sjá [Peningamál Seðlabankans 2023/4](#).
- 3 Miðað við lægstu breytilegu óverðtryggðu lánskjör frá hverri stofnun.

Verðtryggð lán ná aftur yfirhöndinni

Í fyrra jókst hlutdeild verðtryggðra lána heimila á kostnað óverðtryggðra. Sér í lagi fóru heimilin frá óverðtryggðum lánnum á breytilegum vöxtum yfir í verðtryggð lán á breytilegum vöxtum. Fasteignaútlán til heimila eru í heildina rúmlega 2.576 ma. kr. og er skipting þeirra þannig að 22% eru á breytilegum óverðtryggðum vöxtum, 27% á föstum óverðtryggðum vöxtum, 25% eru á breytilegum verðtryggðum vöxtum og 26% eru á föstum verðtryggðum vöxtum. Verðtryggð lán eru því aftur orðin meira en helmingur fasteignalána heimila.

Skipting fasteignalána eftir tegund

jan. 2020 - okt. 2023



Heimild: Seðlabanki Íslands og hagdeild HMS

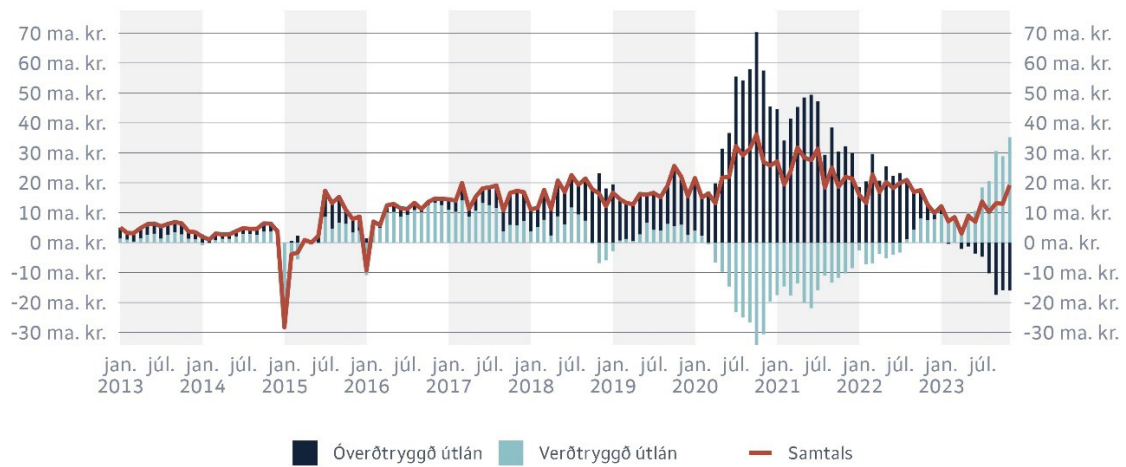
Ný útlán í nóvember ekki verið meiri síðan 2022

Hrein ný íbúðalán námu 19,1 ma. kr. í nóvember samanborið við 12,9 ma. kr. í október og á föstu verðlagi hafa útlánin í einum mánuði ekki verið meiri síðan í ágúst 2022. Þessi breyting í útlánnum hefur ekki leitt til aukinnar veltu á íbúðamarkaði, en hún dróst saman milli mánaða um rúm 6% í nóvember.

Hrein ný íbúðalán fjármálastofnana til heimila*

Fast verðlag

jan. 2013 - nóv. 2023

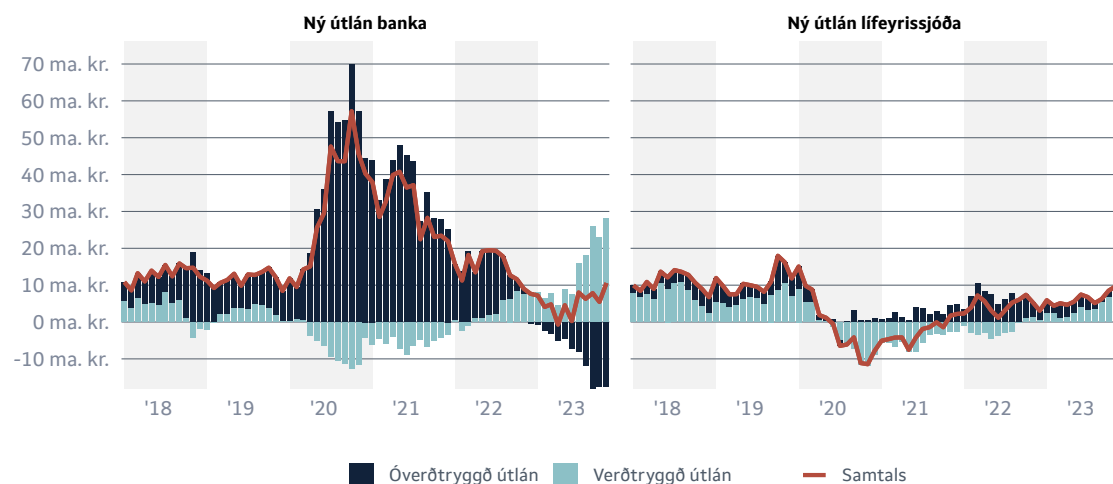


Heimild: Seðlabanki Íslands og hagdeild HMS

Verðtryggð lán eru ríkjandi bæði hjá bönkum og lífeyrissjóðum þessi dægrin. Verulegar uppgreiðslur óverðtryggðra lána heimila halda áfram. Þar sem þær uppgreiðslur eiga sér stað hjá bönkum þá voru hrein ný útlán álíka mikil hjá bönkum og lífeyrissjóðum í nóvembermánuði.

Hrein ný íbúðalán fjármálastofnana til heimila á föstu verðlagi

jan. 2013 - nóv. 2023



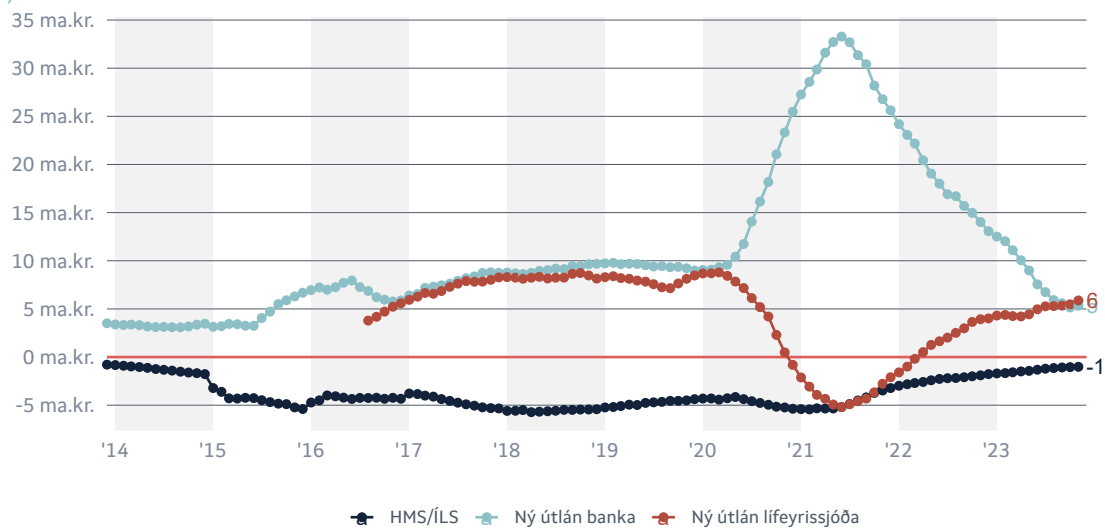
Heimild: Seðlabanki Íslands og hagdeild HMS

Lífeyrissjóðir með stærri hlutdeild í hreinum nýjum útlánum

Síðastliðna tólf mánuði hafa mánaðarleg ný útlán til heimila að frádregnum uppgreiðslum hjá bönkum numið að meðaltali 5 ma. kr. en 6 ma. kr. hjá lífeyrissjóðum.

Hrein ný útlán - 12 mánaða hlaupandi meðaltal

jan. 2013 - nóv. 2023



Heimild: Seðlabanki Íslands og hagdeild HMS

Byggingamarkaður

Í umfjöllun hér að framan má sjá að fasteignamarkaður hér á landi hefur undanfarin ár og áratugi einkenst af sveiflum. Tölur um fjölda kaupsamninga, framboð íbúða til sölu og á birgðatíma draga þetta fram. Húsnæðiskostnaður er veigamikill kostnaðarliður í bókhaldi heimila og vegur um 20% í vísitölu neysliverðs. Skortur á íbúðarhúsnæði hefur knúið fram óhóflegar hækkanir á fasteignaverði með tilheyrandi lífskjaraskerðingu. Sveiflur á fasteignamarkaði torvela alla áætlanagerð almennings og gera fyrstu kaupendum erfitt að komast inn á markaðinn. Brýnt er að lágmarka þessar sveiflur í ljósi þess að framboð leiguhúsnæðis er af skornum skammti og skapar það meiri þrýsting á fasteignamarkaðinn.

Hluttur byggingarstarfsemi og mannvirkjagerðar í landsframleiðslu (%)

1997 - 2022

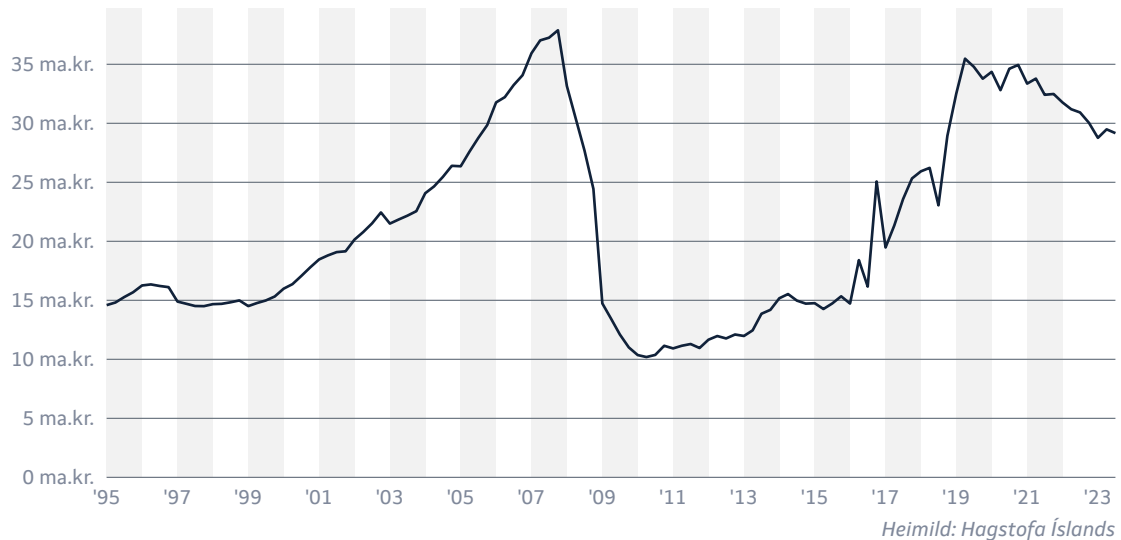


Heimild: Hagstofa Íslands

Í dag halda hertir skilmálar greiðslumats og hærri fjármagnskostnaður niðri eftirspurn eftir íbúðarhúsnæði. Framboðið virðist orðið nægjanlegt miðað við núverandi eftirspurn en til lengri tíma má búast við að eftirspurn aukist vegna undirliggjandi íbúðarþarfar. Núverandi framboð lóða samrýmist illa fyrirætlunum byggingaraðila þar sem skortur er á byggingarhæfum lóðum og hraða þarf uppbyggingu á þeim reitum sem lausir eru. Í því samhengi hefur HMS lagt áherslu á að ekki megi endurtaka fyrri mistök þar sem of mikið var dregið úr nýbyggingum í niðursveiflum sem leiddi til framboðsskorts og verðhækkana á íbúðarhúsnæði þegar eftirspurnin jókst á ný. Reyndin er sú að hvati byggingarverktaka til að byggja íbúðarhúsnæði minnkar þegar hægir á verðhækkun fasteigna. Íbúðafjárfesting hefur dregist saman milli ára og sækja fyrirtæki á byggingamarkaði frekar í verkefni tengd atvinnuhúsnæði, opinberri uppbyggingu eða uppbyggingu á innviðum. Stöðug uppbygging íbúða væri til þess fallin að draga úr sveiflum, bæta skilyrði og jafnvægi á þessum markaði.

Fjármunamyndun í íbúðarhúsnæði - ársfjórðungsgögn

Keðjutengt verðmæti, árstíðaleiðrétt, verðlag ársins 2015

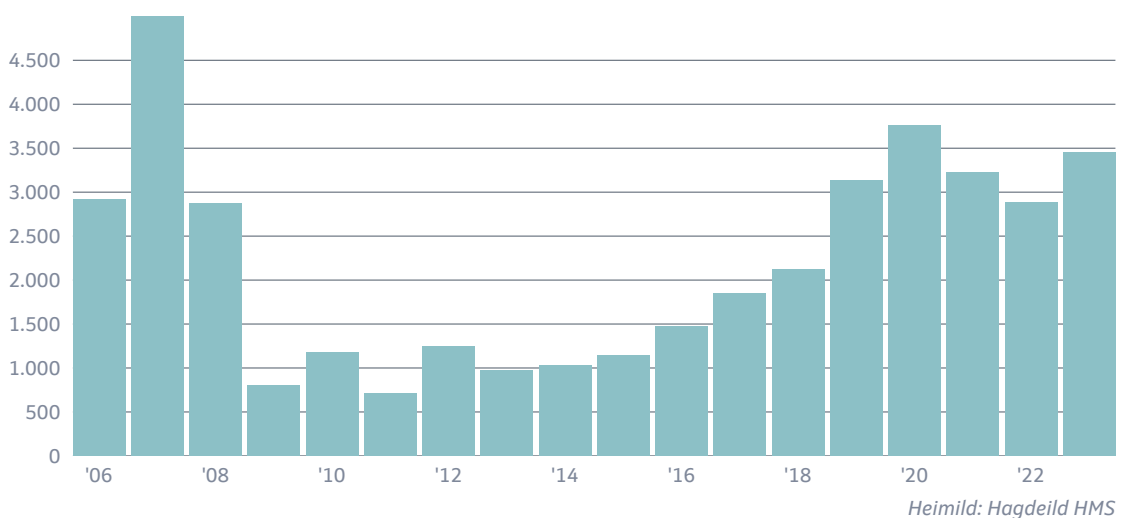


Nýjar íbúðir 3.079 á árinu 2023

Á síðasta ári urðu 3.079 nýbyggðar íbúðir fullbúnar. Til viðbótar hafði íbúðum fjölgað um 378 og fjölgaði því fullbúnum íbúðum um 3.457 á árinu. Fjölgun umfram nýjar íbúðir skýrist að mestu annars vegar af íbúðum sem gerðar hafa verið í eldri byggingum sem áður voru nýttar til annarra nota og hins vegar af yfirferð HMS á gögnum í fasteignaskrá, þar sem leiðrétt er skráning íbúða sem urðu fullbúnar fyrir allnokkru. Af 201 íbúð sem kom ný inn á markað í desember eru 140 á höfuðborgarsvæðinu, 27 í nágrenni þess, þar af 18 í Sveitarfélaginu Árborg og 34 annars staðar á landinu, þar af 15 á Akureyri.

Fjölgun fullbúinna íbúða

Fjöldi íbúða teknar í notkun á ári
2005 - 2023

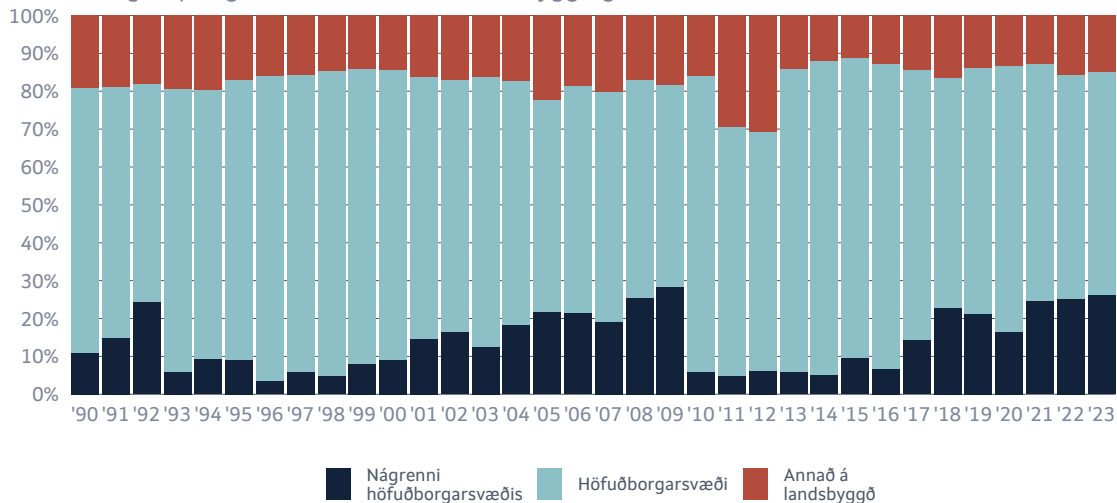


Hvar eru nýbyggingarnar?

Þriðja árið í röð var um fjórðungur allra nýrra íbúða byggður í nágrennasveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins og eru flestar þeirra í Árborg. Hlutdeild svæðisins eykst þegar umsvif eru mikil í byggingariðnaði og þegar hægir á dregst uppbygging þar meira saman en annar staðar. Ástæður þess geta bæði verið tengdar framboði og eftirspurn en mögulega geta þessi sveitarfélög brugðist hraðar við aukinni eftirspurn. Þ.a.l. eru sveiflur í íbúðauppbyggingu á umræddu svæði meiri en annars staðar.

Hvar er byggt?

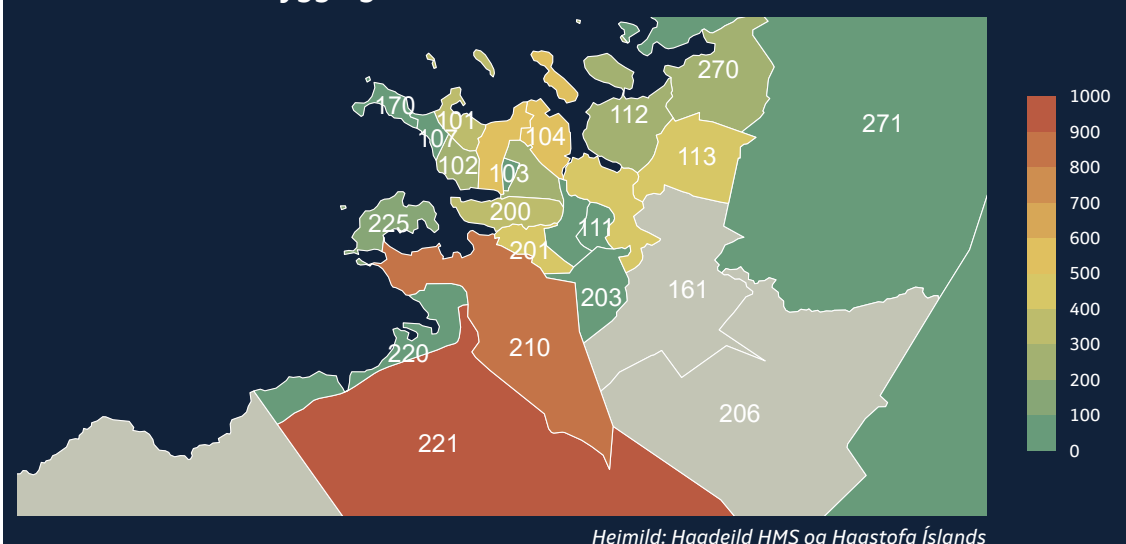
Hlutfallsleg skipting íbúða á landssvæði eftir byggingarári



Heimild: Hagdeild HMS

Á höfuðborgarsvæðinu eru flestar íbúðir með byggingarár 2021 eða síðar í póstnúmeri 221 í Hafnarfirði og þar á eftir kemur póstnúmer 210 í Garðabæ. Í Reykjavík eru flestar íbúðirnar í Vogahverfi (póstnúmer 104), í Laugarnesi (póstnúmer 105), í Norðlingaholti (póstnúmer 110) og í Grafarholti (póstnúmer 113).

Íbúðir með skráð byggingarár 2021 eða síðar

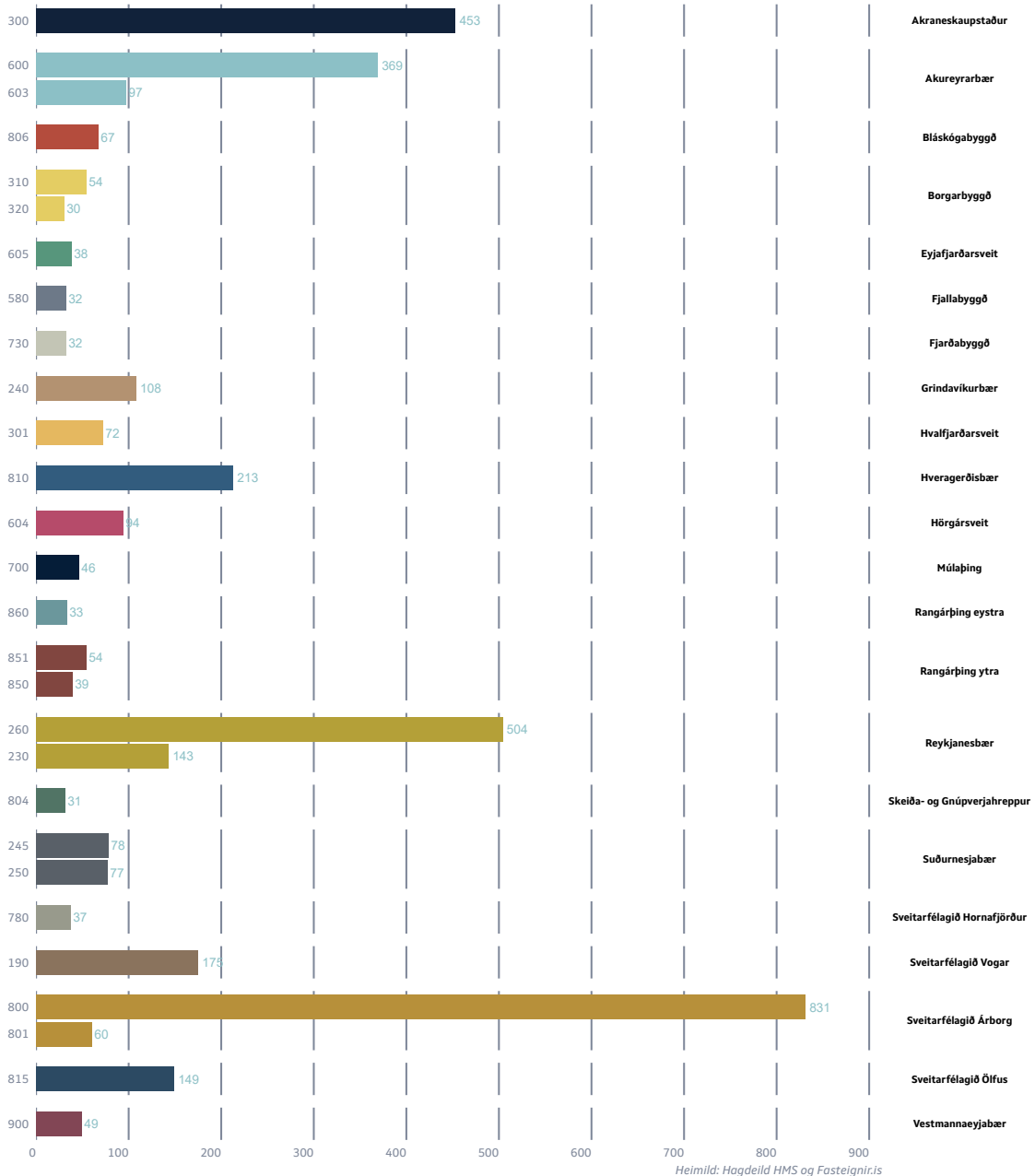


Heimild: Hagdeild HMS og Hagstofa Íslands

Samkvæmt fasteignaskrá eru 10.910 íbúðir með byggingarár 2021 eða síðar og er 6.331 þeirra á höfuðborgarsvæðinu. Á landsbyggðinni eru 4.579 íbúðir með byggingarár 2021 eða síðar. Af þeim eru tæplega 900 í Sveitarfélaginu Árborg, um 650 í Reykjanesbæ, rúmlega 450 á Akranesi og um 470 á Akureyri.

Póstnúmer með 30 eða fleiri íbúðir með skráð byggingarár 2021 eða síðar

Fjöldi íbúða utan höfuðborgarsvæðisins



Heimild: Hagdeild HMS og Fasteignir.is



Útgefandi:

Hagdeild HMS / hagdeild@hms.is

Útgáfudagur:

17. janúar 2024

Upplýsingar sem birtast í skýrslu þessari endurspeglar mat starfsmanna Hagdeildar á fyrirliggjandi upplýsingum á hverjum tíma og geta breyst án fyrirvara. Hagdeild HMS ber ekki skylda til að veita aðgang að frekari upplýsingum en birtar eru í skýrslu þessari.