



Íbúðalána
sjóður

Markaður í meðbyr

Húsnæðismarkaðurinn á Norðurlandi

Ólafur Heiðar Helgason
Hagfræðingur



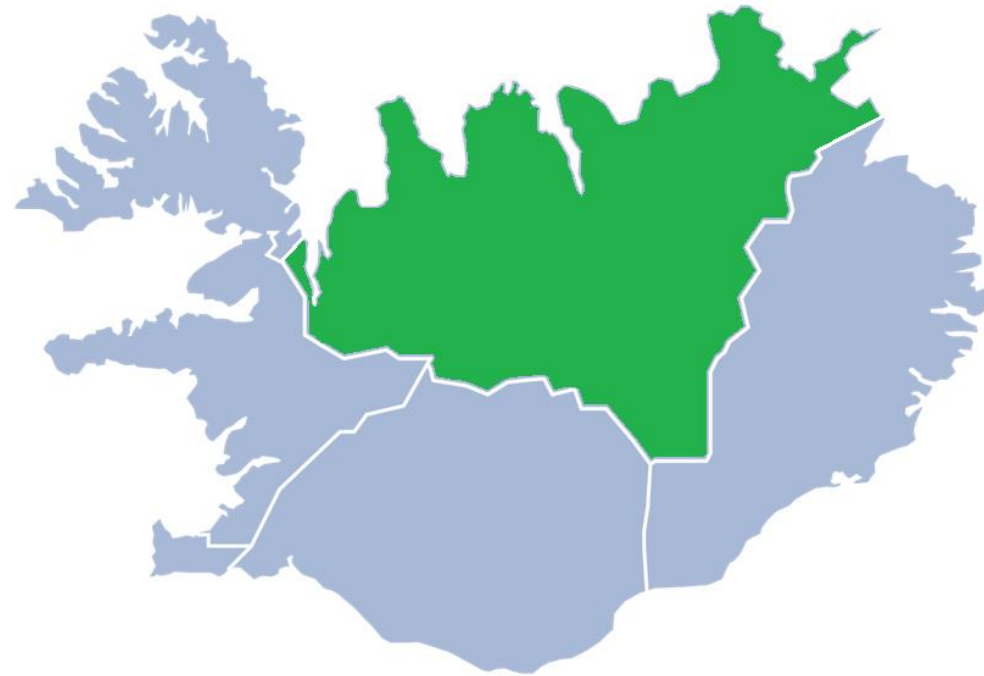
Húsnæðisverð í borginni heldur áfram að lækka

Húsnæðisverð á höfuðborgarsvæði hækkaði um 0,5% í janúar

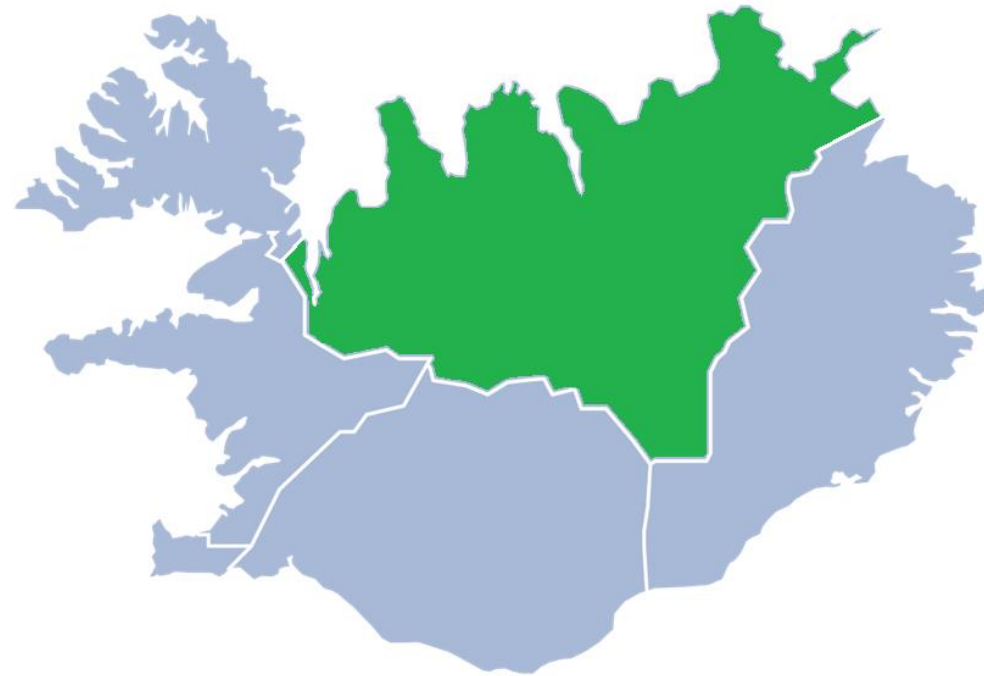
Það er 57 prósent dýrara að búa í miðborginni en í Breiðholti

Fermetraverðið hæst í miðborginni en ódýrast í Vöngum í Hafnarfirði

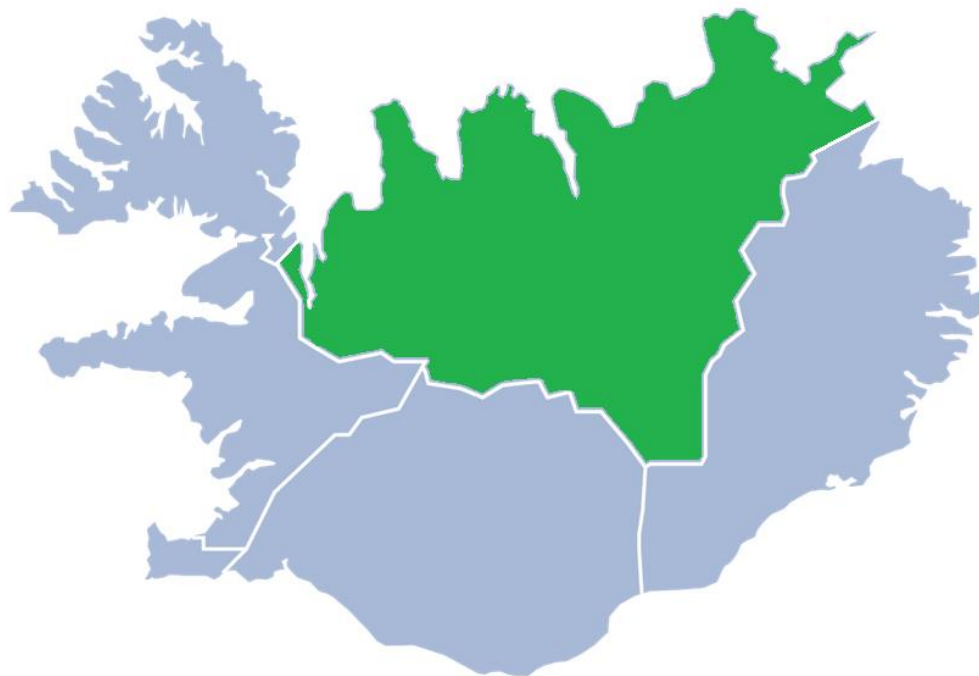
Norðurland: Víoðfeðmt markaðssvæði



Norðurland: Víðfeðmt markaðssvæði



Norðurland: Víðfeðmt markaðssvæði

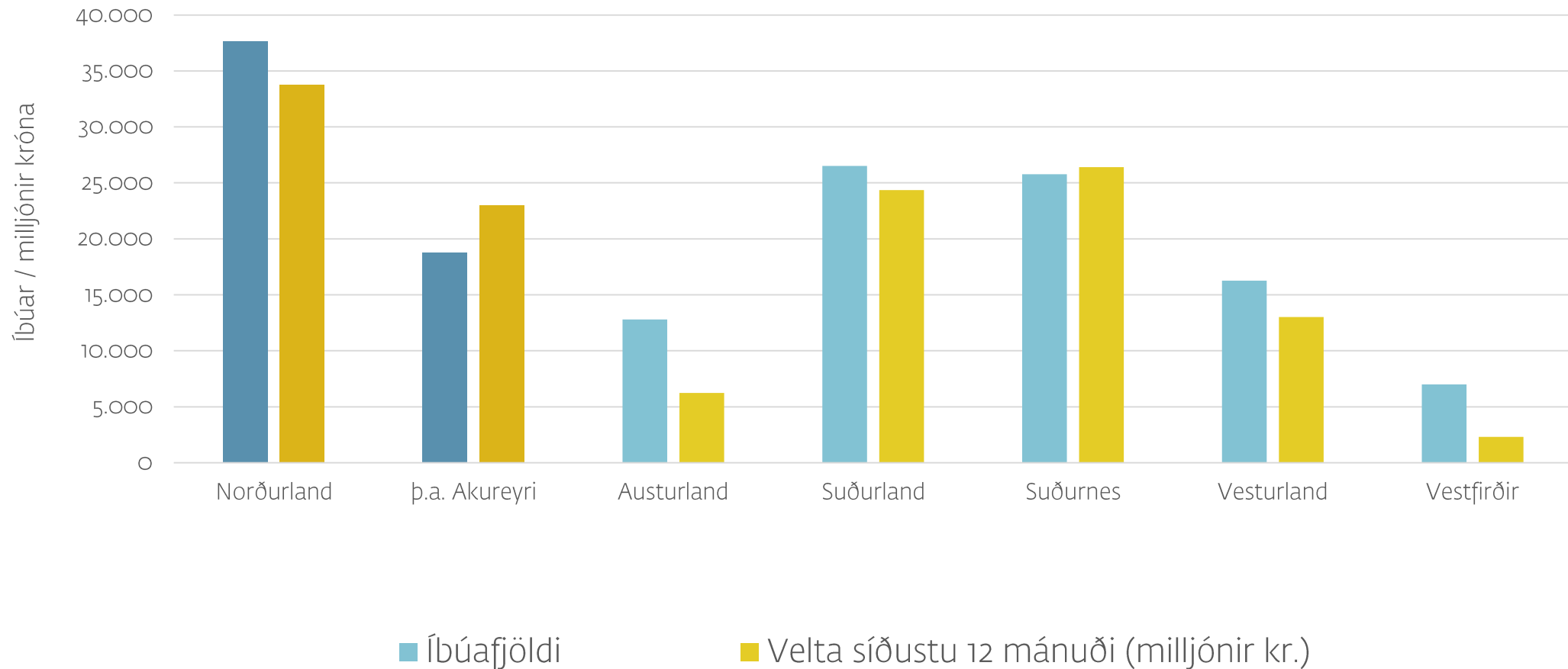


Íbúðamarkaður



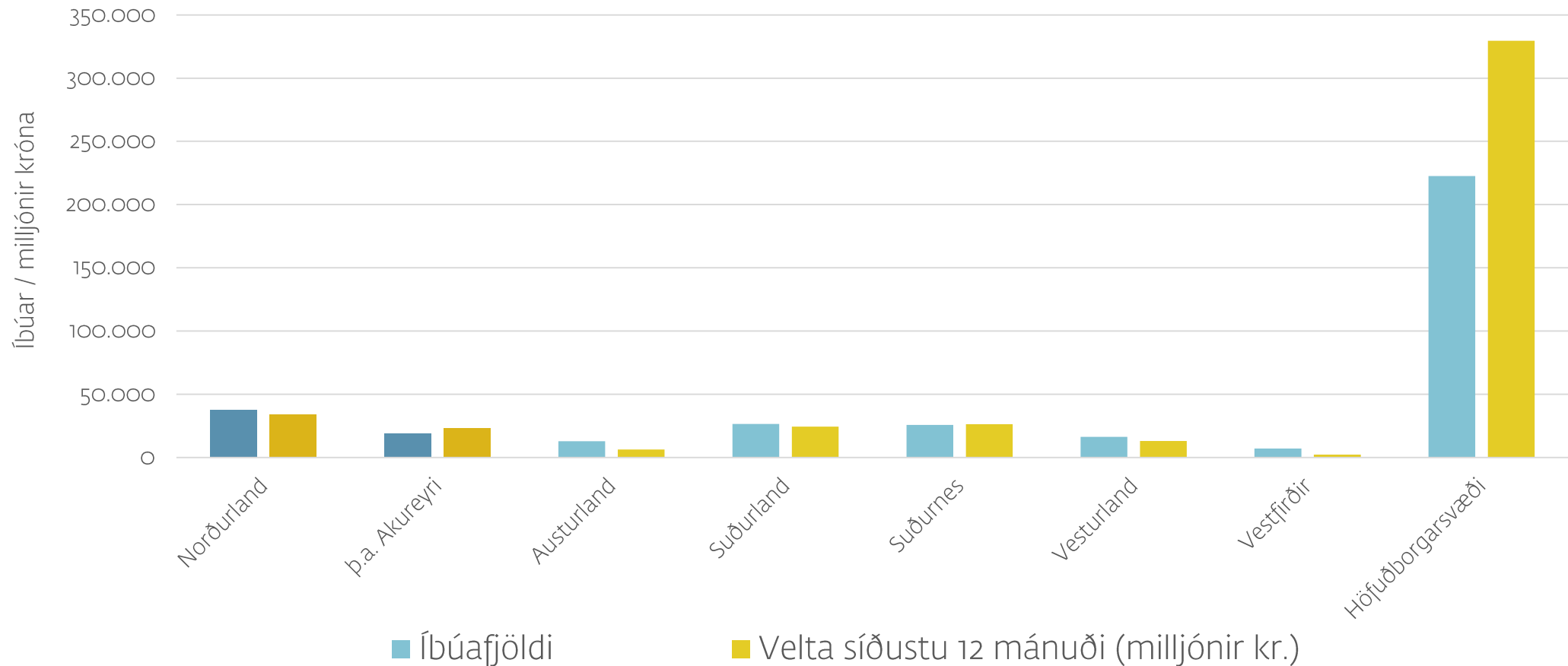
Norðurland er stærsti markaðurinn utan höfuðborgarsvæðisins

Velta á íbúðamarkaði og fjöldi íbúa



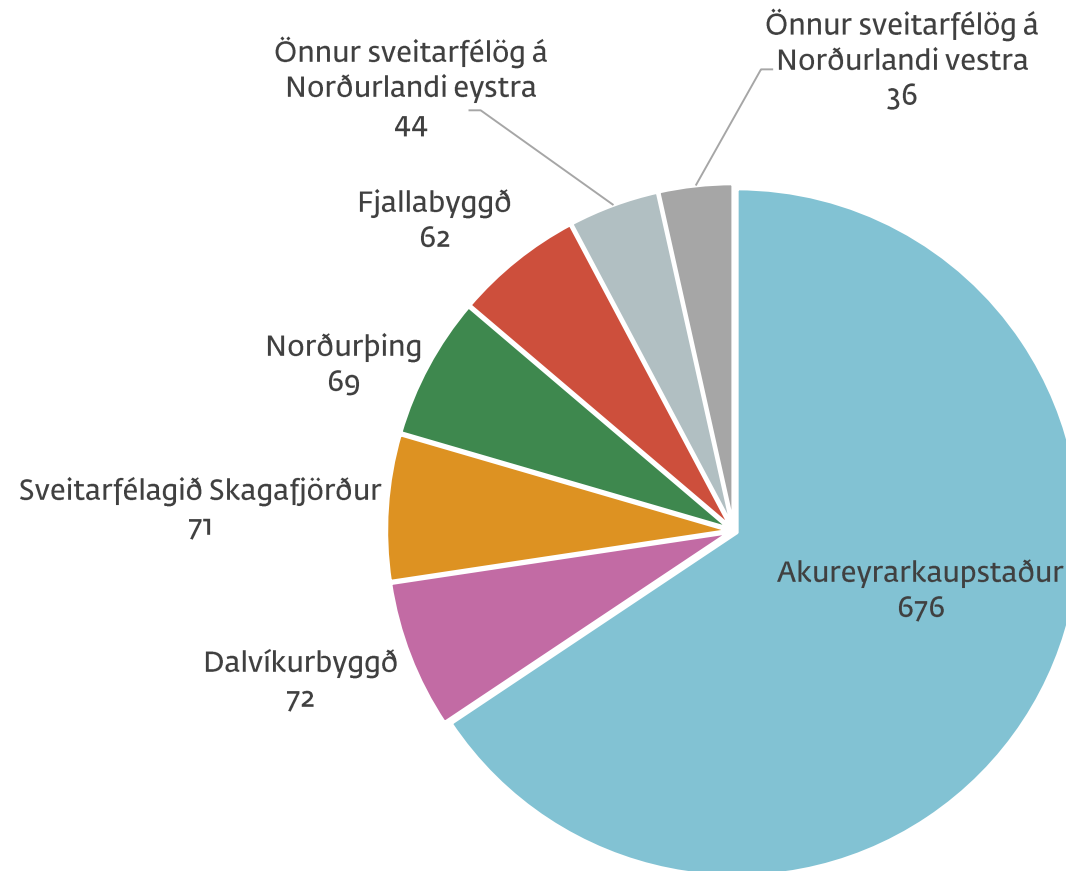
Norðurland er stærsti markaðurinn utan höfuðborgarsvæðisins

Velta á íbúðamarkaði og fjöldi íbúa



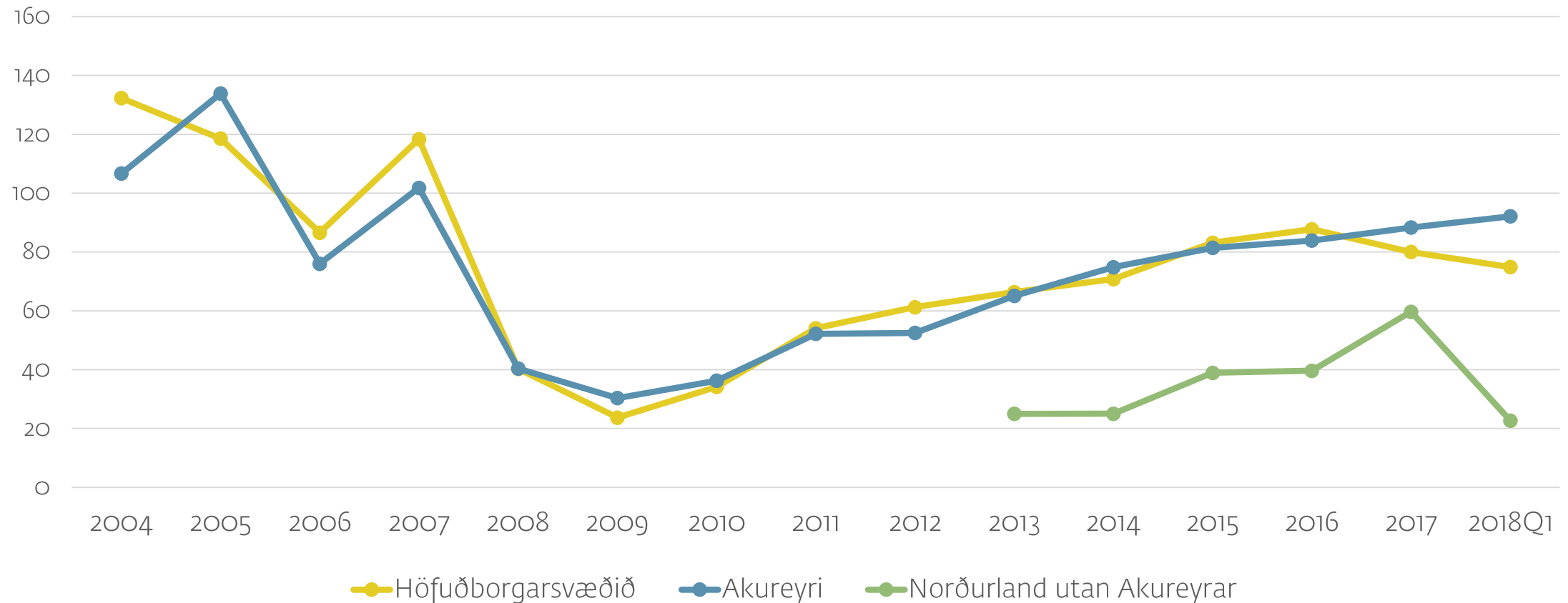
Akureyri er langstærsti einstaki markaðurinn á Norðurlandi

Fjöldi íbúðaviðskipta 2017



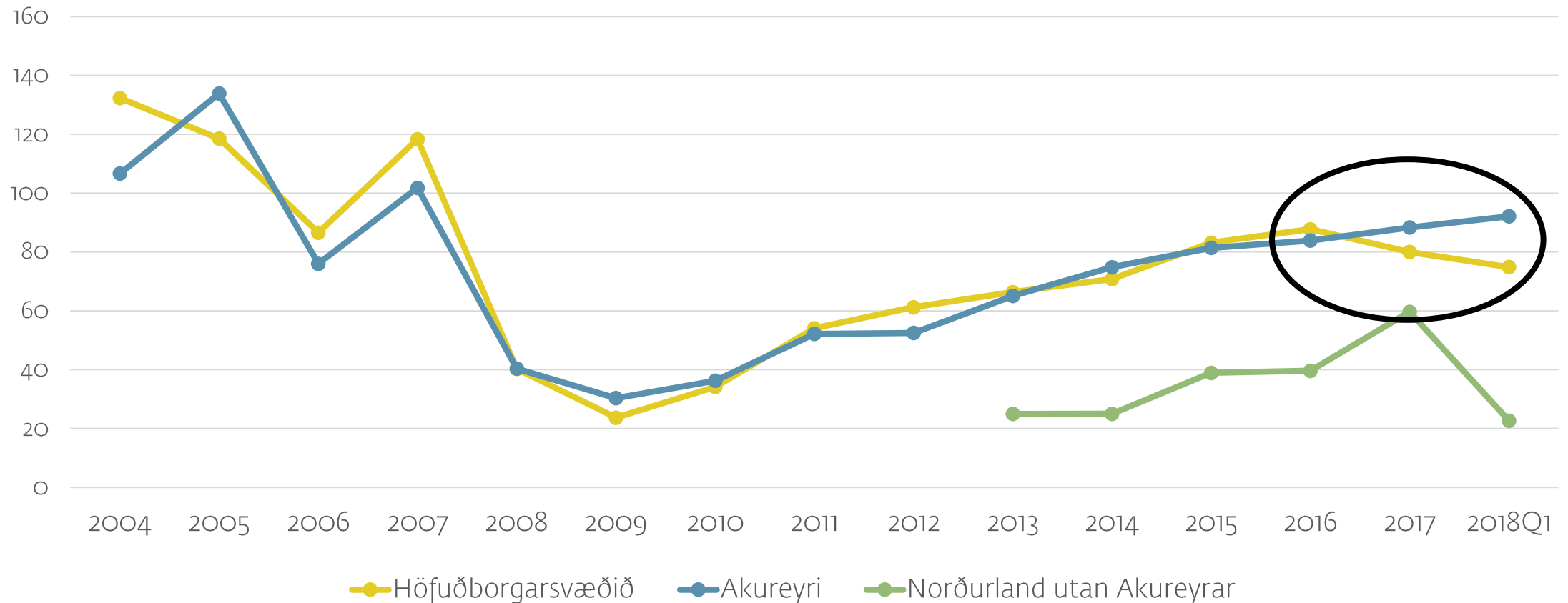
Velta á Akureyri umfram landsmeðaltal

Fjöldi kaupsamninga á hverjar 1.000 íbúðir



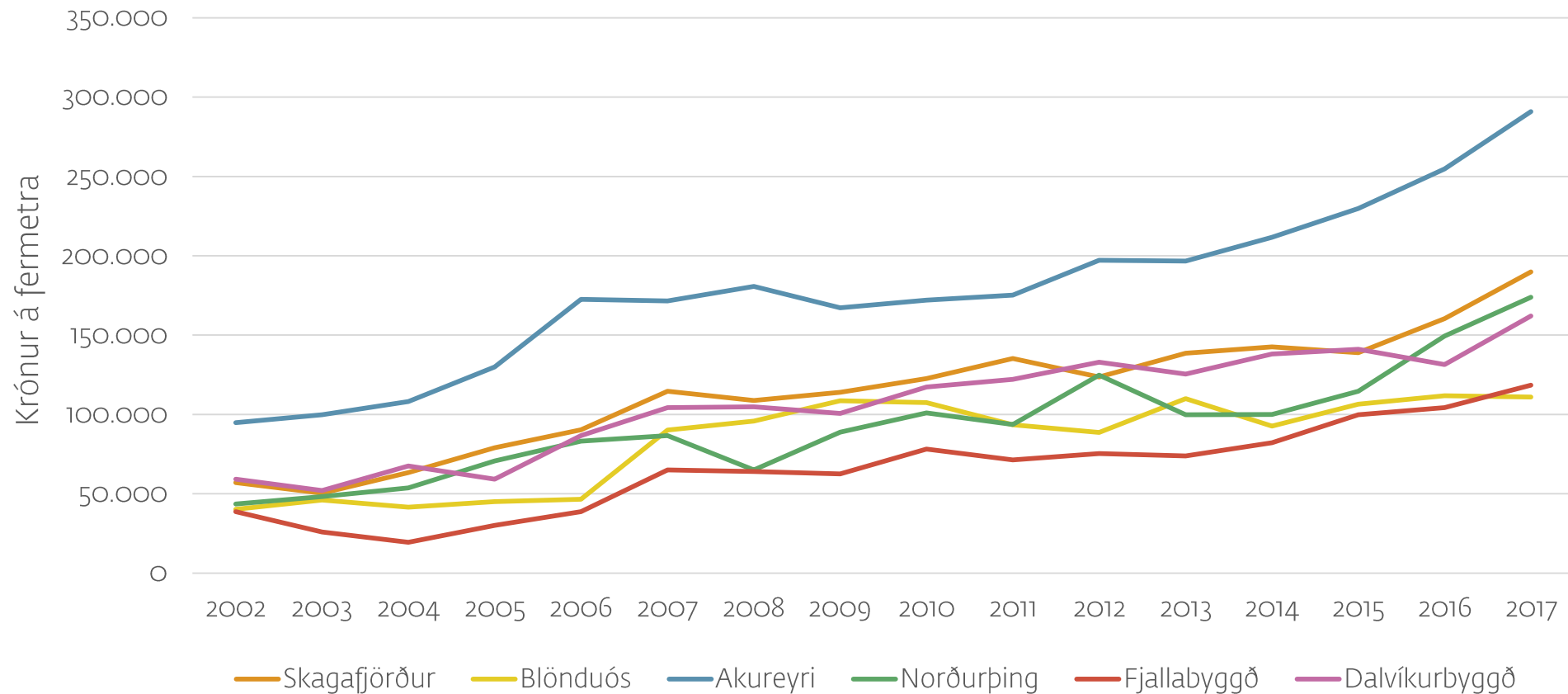
Velta á Akureyri umfram landsmeðaltal

Fjöldi kaupsamninga á hverjar 1.000 íbúðir



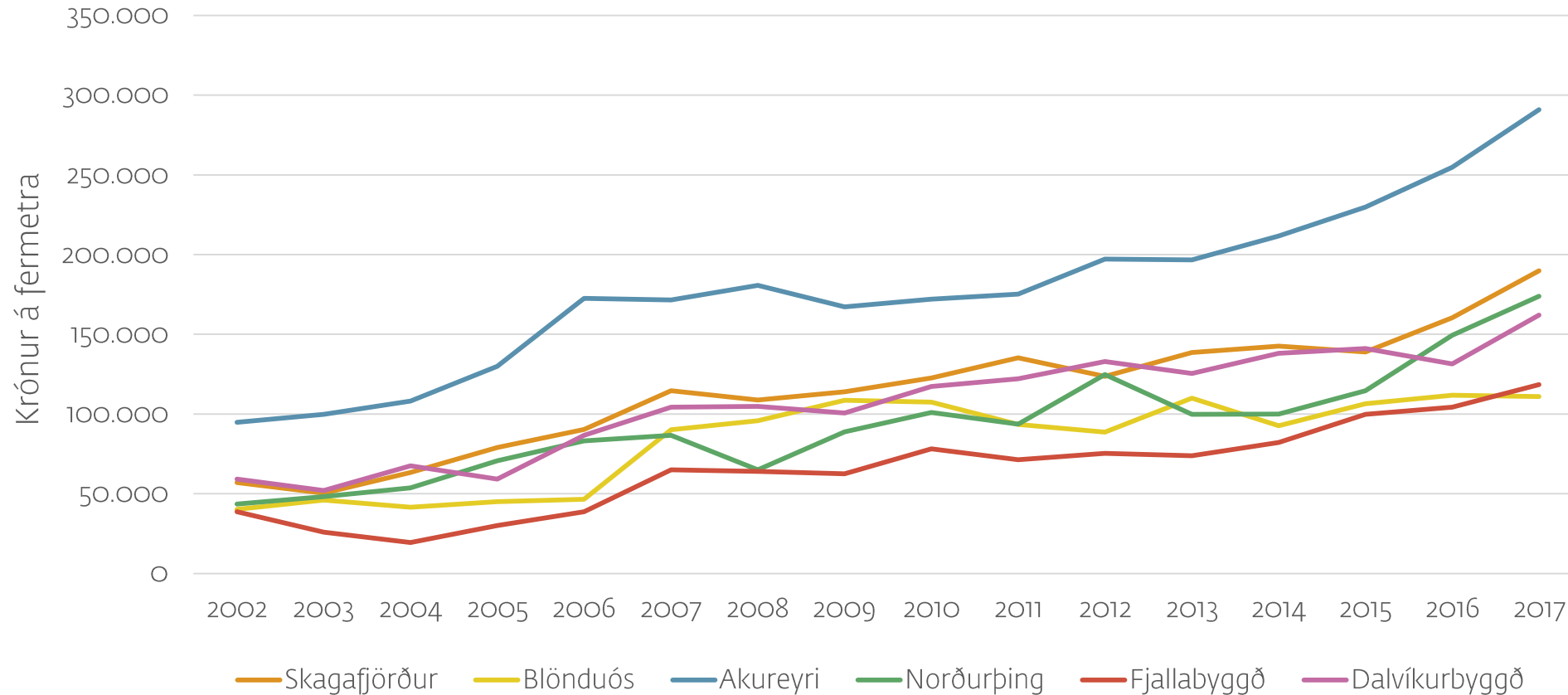
Fermetraverð hefur hækkað hratt í flestum bæjum á Norðurlandi

Meðalfermetraverð eftir sveitarfélögum



Fermetraverð hefur hækkað hratt í flestum bæjum á Norðurlandi

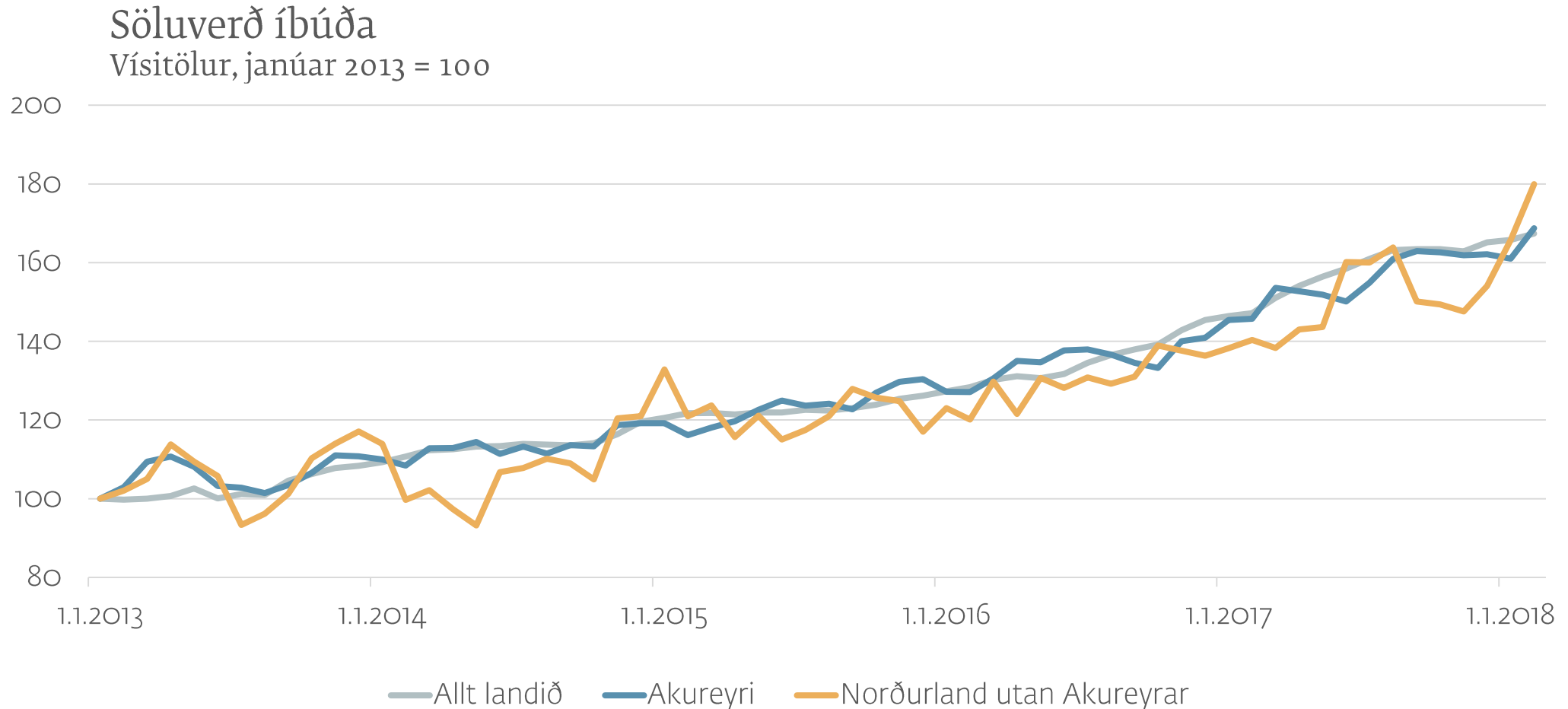
Meðalfermetraverð eftir sveitarfélögum



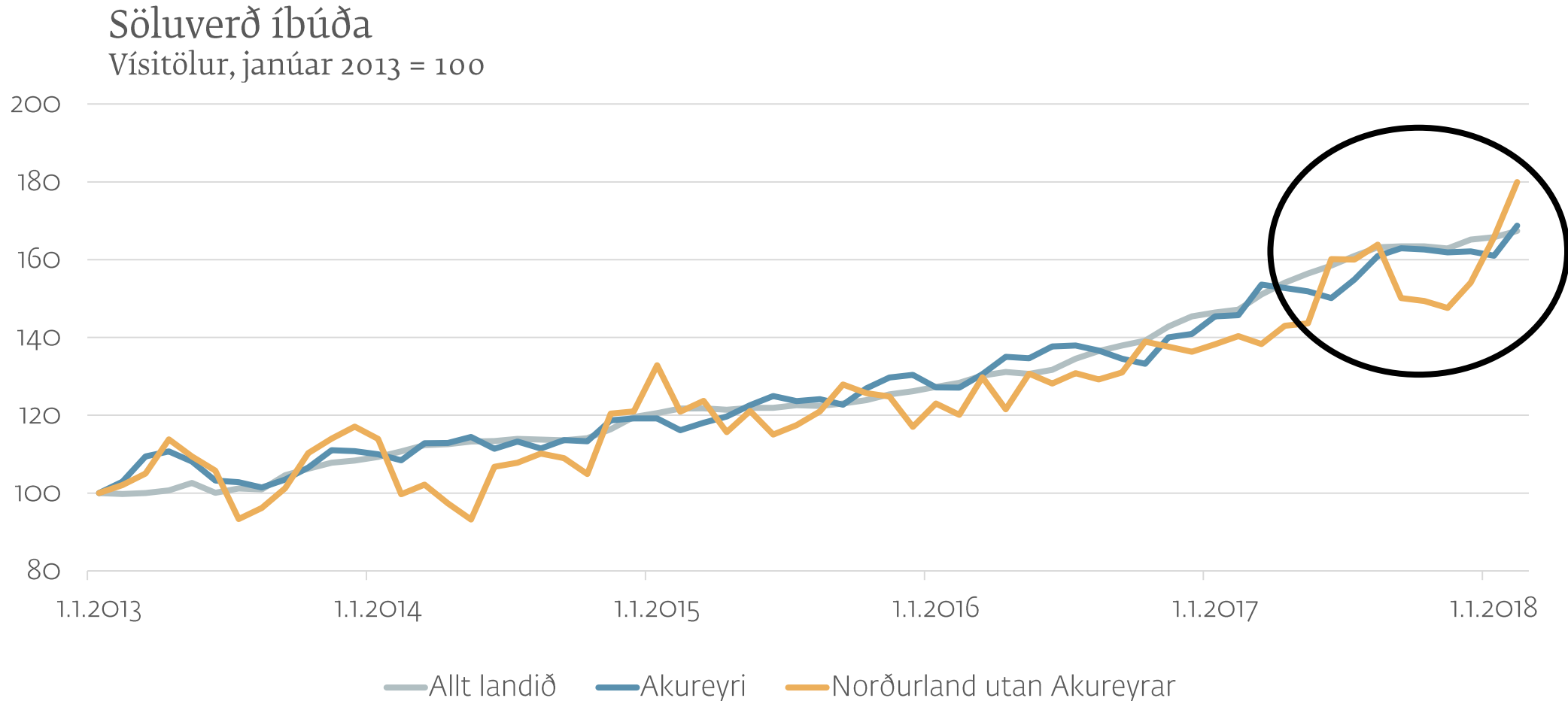
Verðþróun 2015-2017:

Norðurþing: **+52%**
 Skagafjörður: **+37%**
 Akureyri: **+27%**
 Fjallabyggð: **+19%**
 Dalvík: **+15%**
 Blönduós: **+4%**

Undanfarna mánuði hefur íbúðaverð hækkað hratt

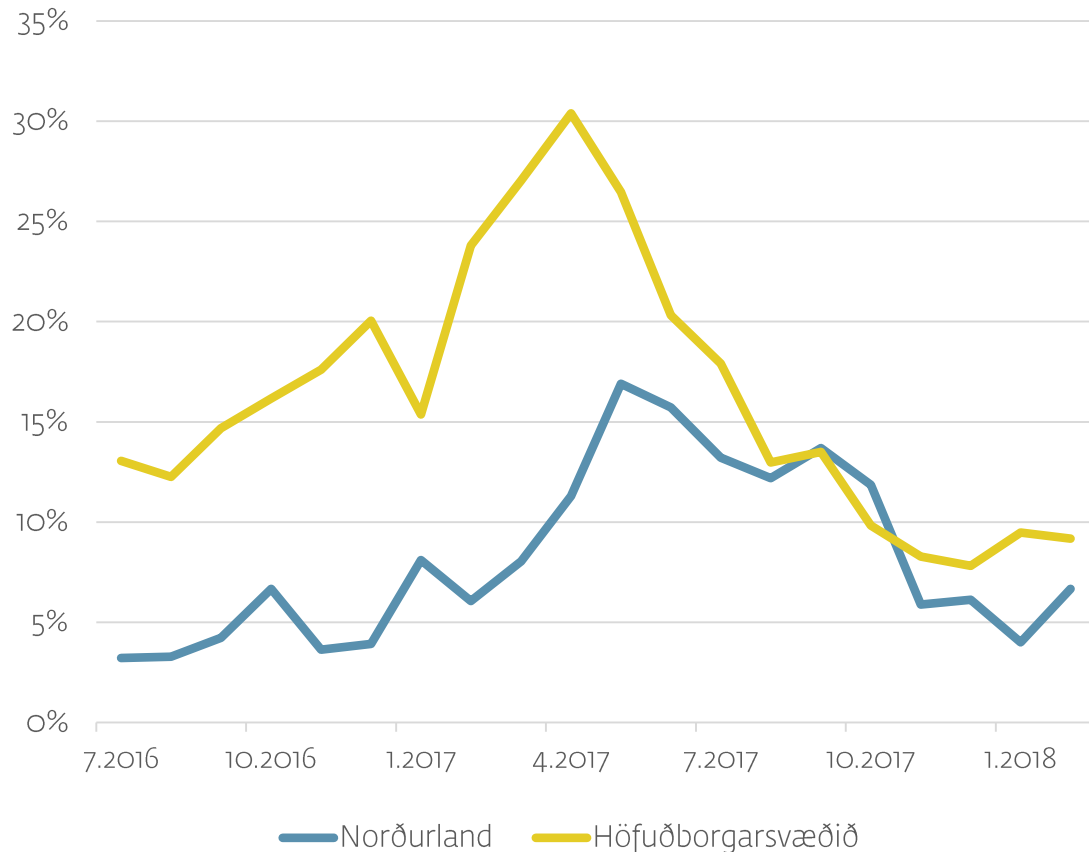


Undanfarna mánuði hefur íbúðaverð hækkað hratt



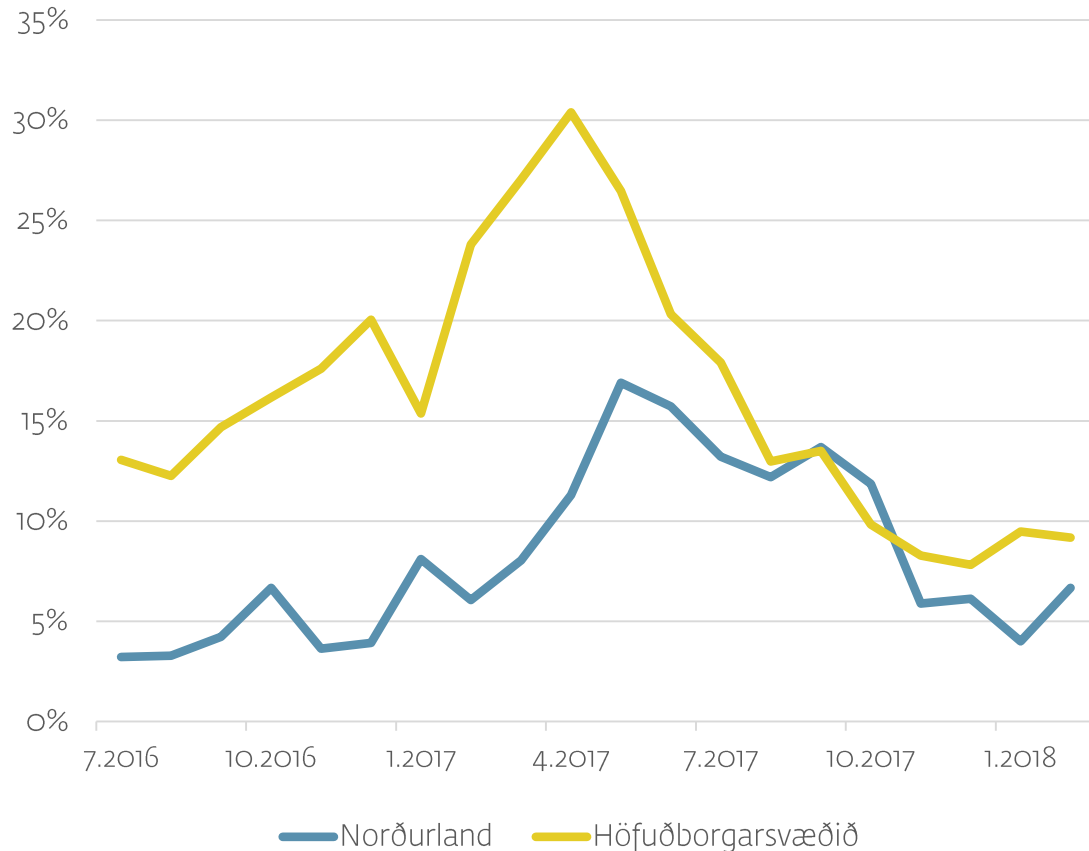
5-10% viðskipta yfir ásettu verði og meðalsölutími styttest

Hlutfall íbúðaviðskipta yfir ásettu verði

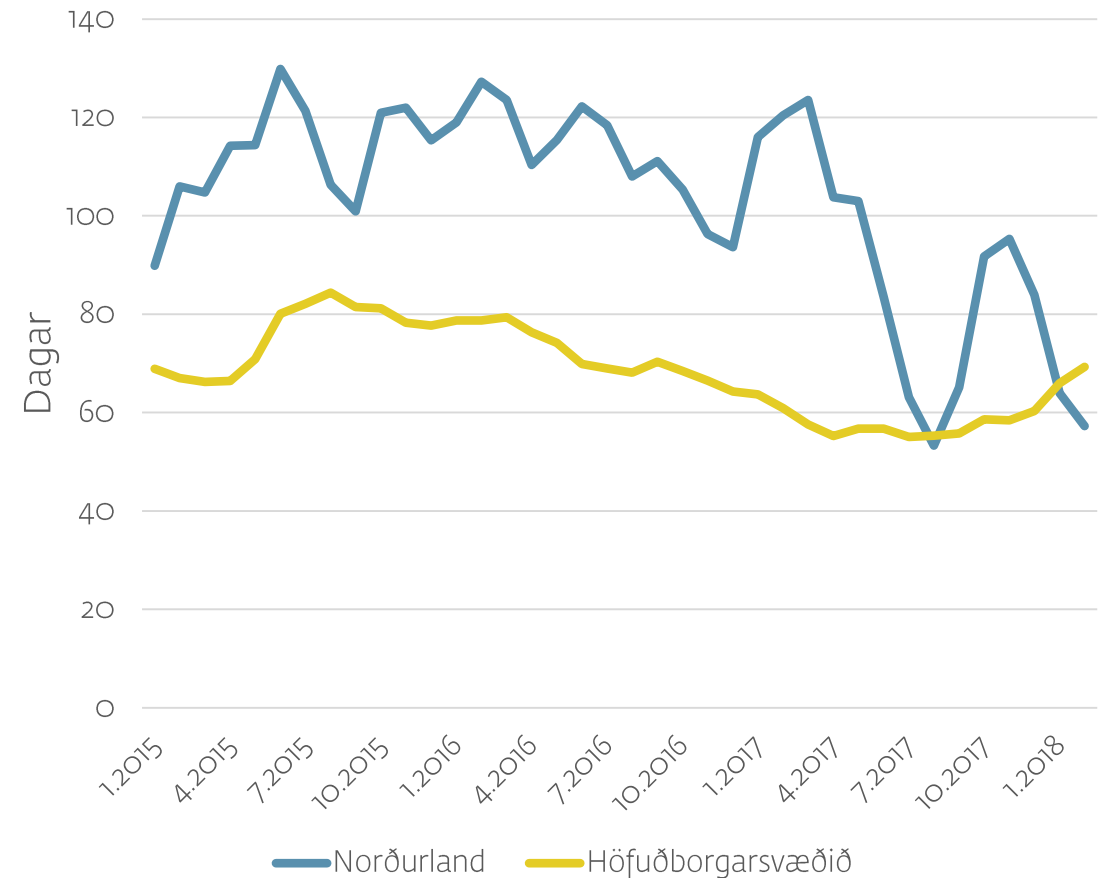


5-10% viðskipta yfir ásettu verði og meðalsölutími styttest

Hlutfall íbúðaviðskipta yfir ásettu verði



Meðalsölutími íbúða
3 mánaða hlaupandi meðaltal

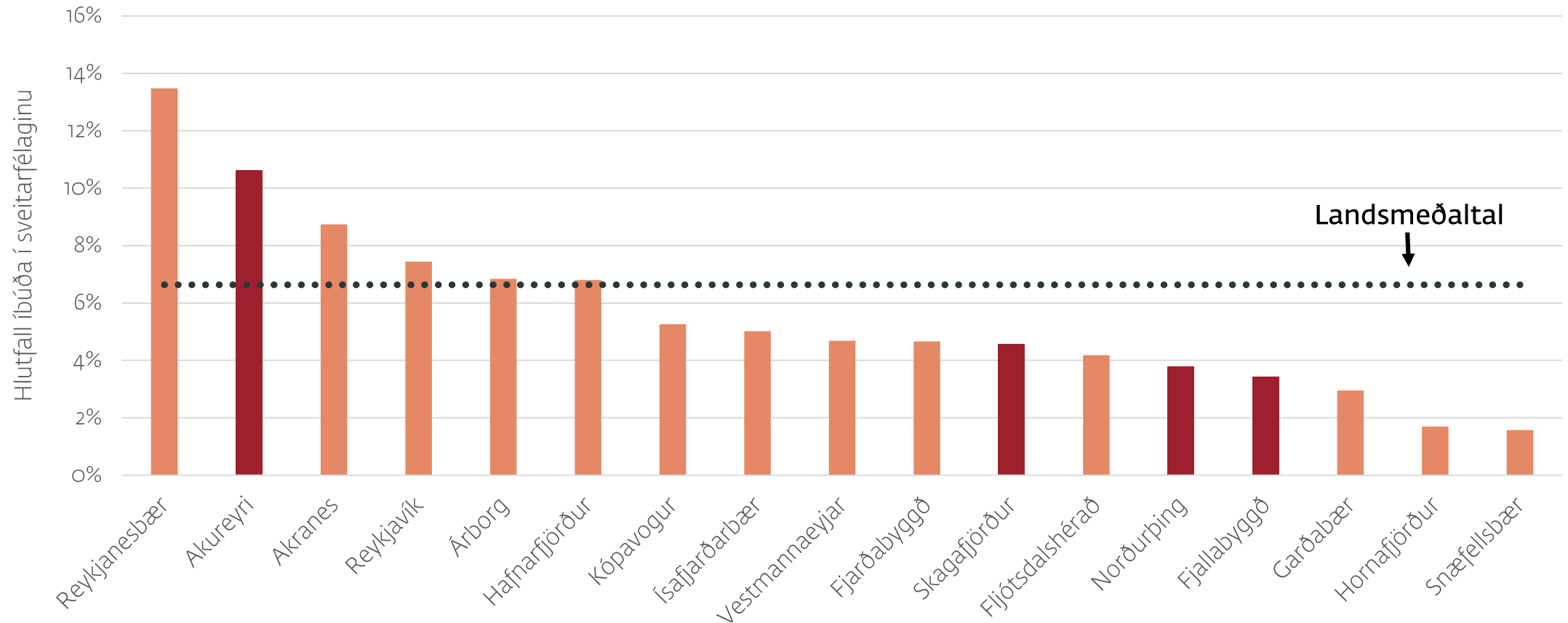


Leigumarkaður



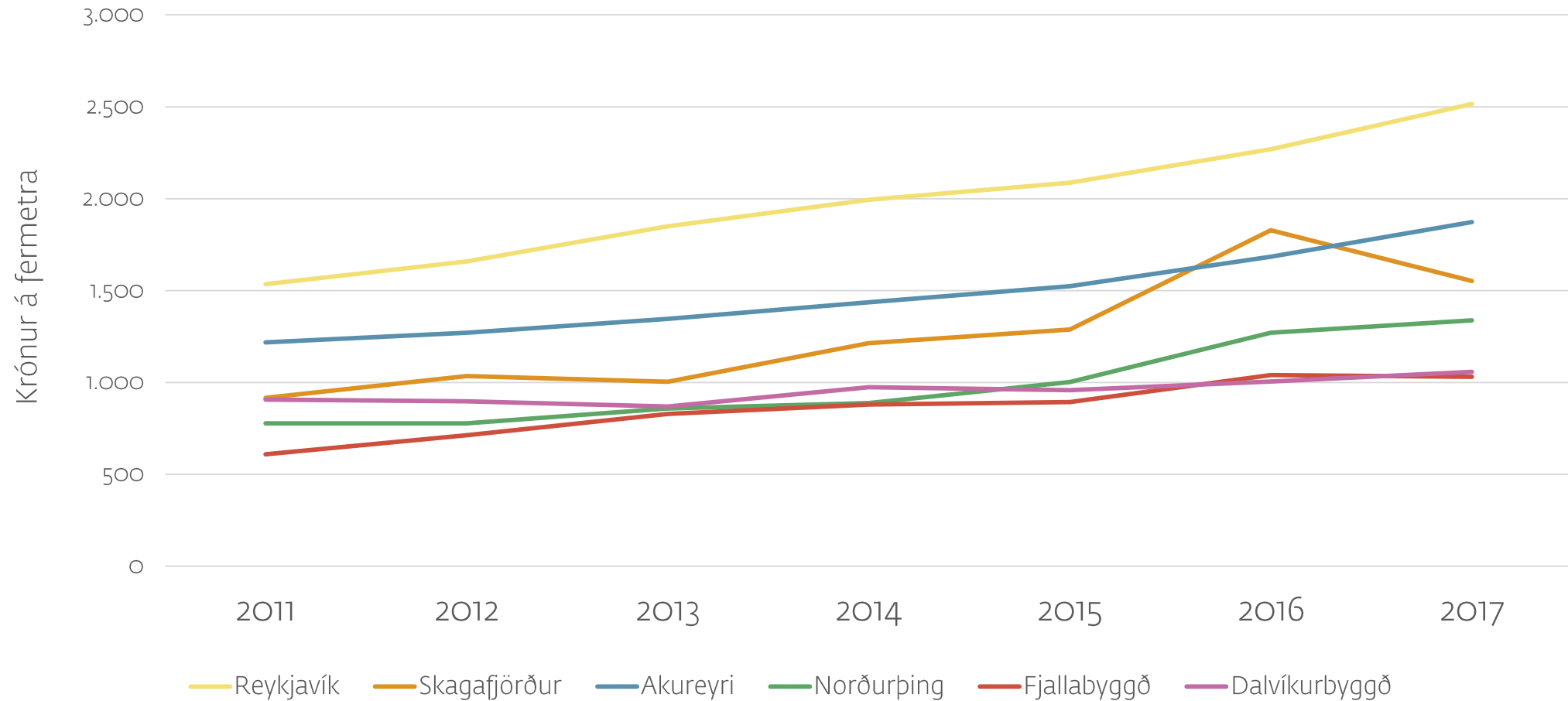
Tíunda hver íbúð á Akureyri í þinglýstri leigu

Hlutfall þinglýstra leigusamninga af íbúðafjölda



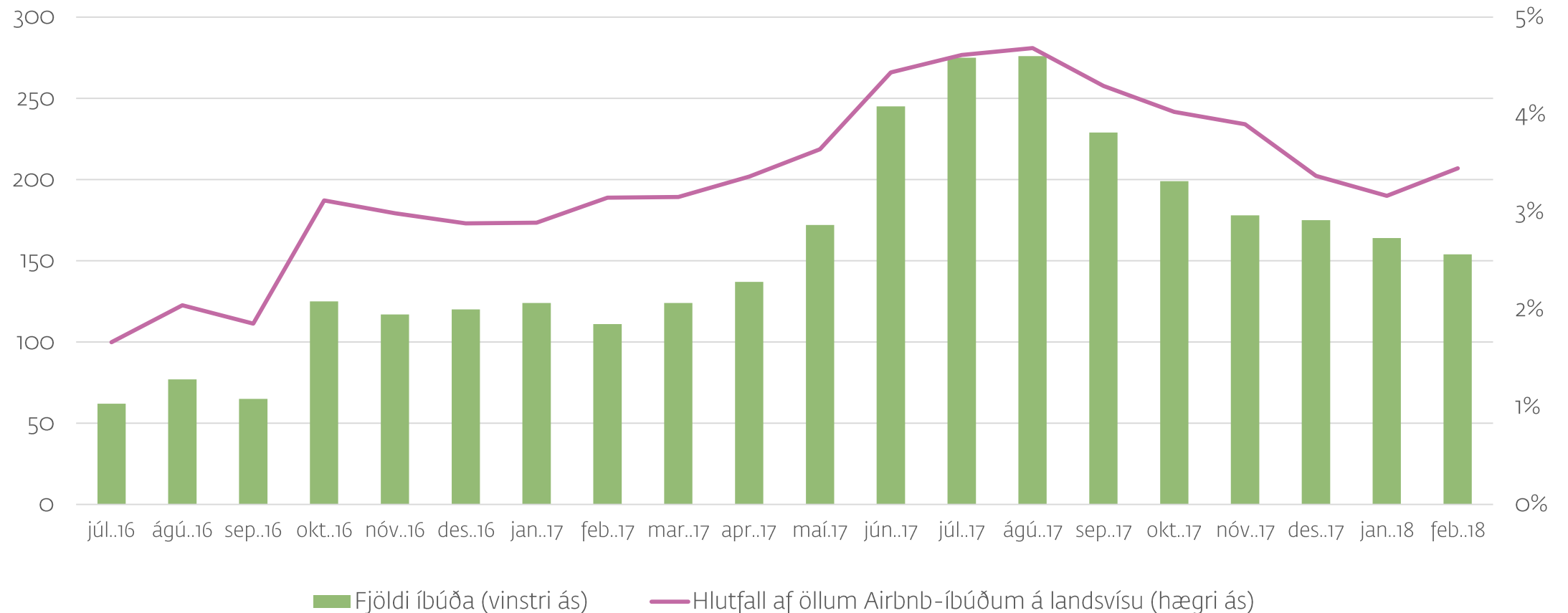
Leiguverð á Akureyri nálgast 2.000 krónur á fermetra

Meðalfermetraverð þinglýstra leigusamninga



Airbnb: Mikil árstíðasveifla

Íbúðir og herbergi í Airbnb-útleigu á Akureyri

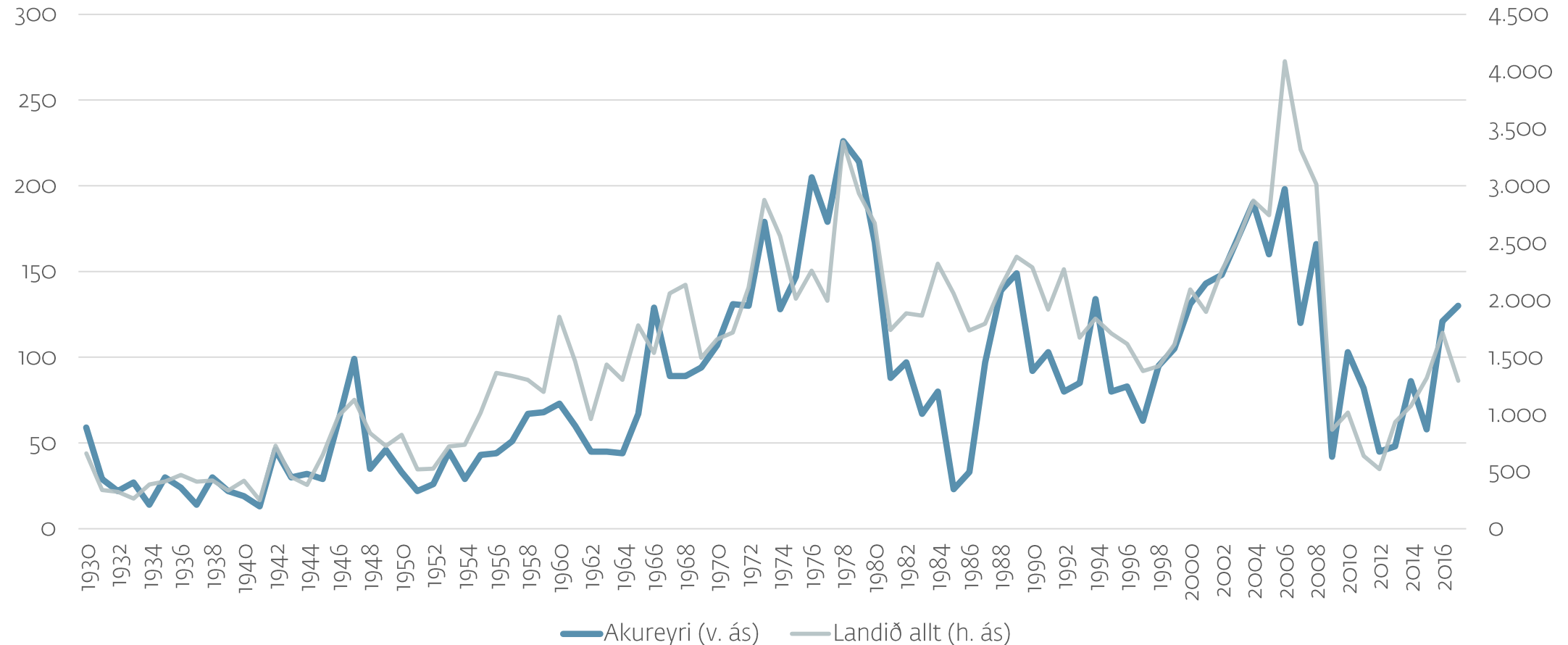


Nýbyggingar



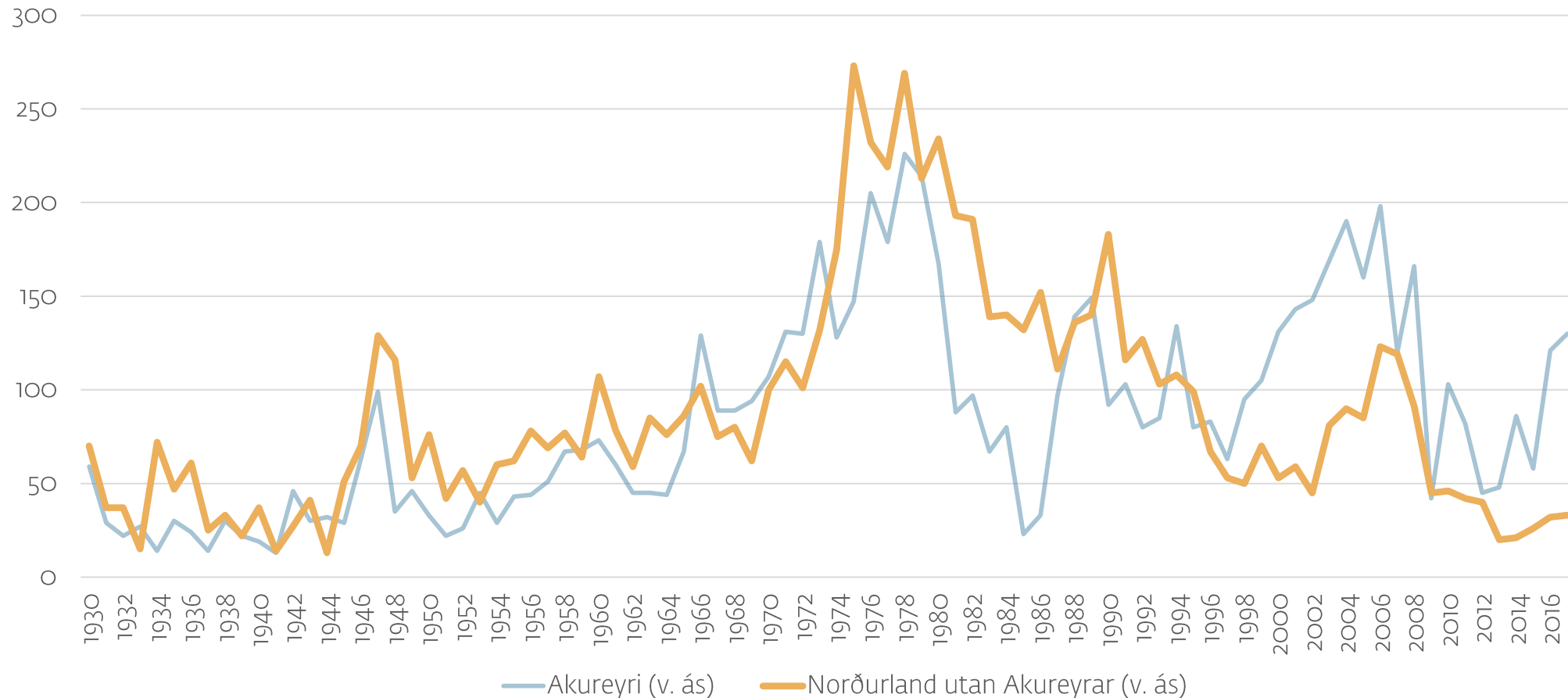
Nýbyggingar á Akureyri fylgja hagsveiflunni...

Fjöldi íbúða eftir byggingarári



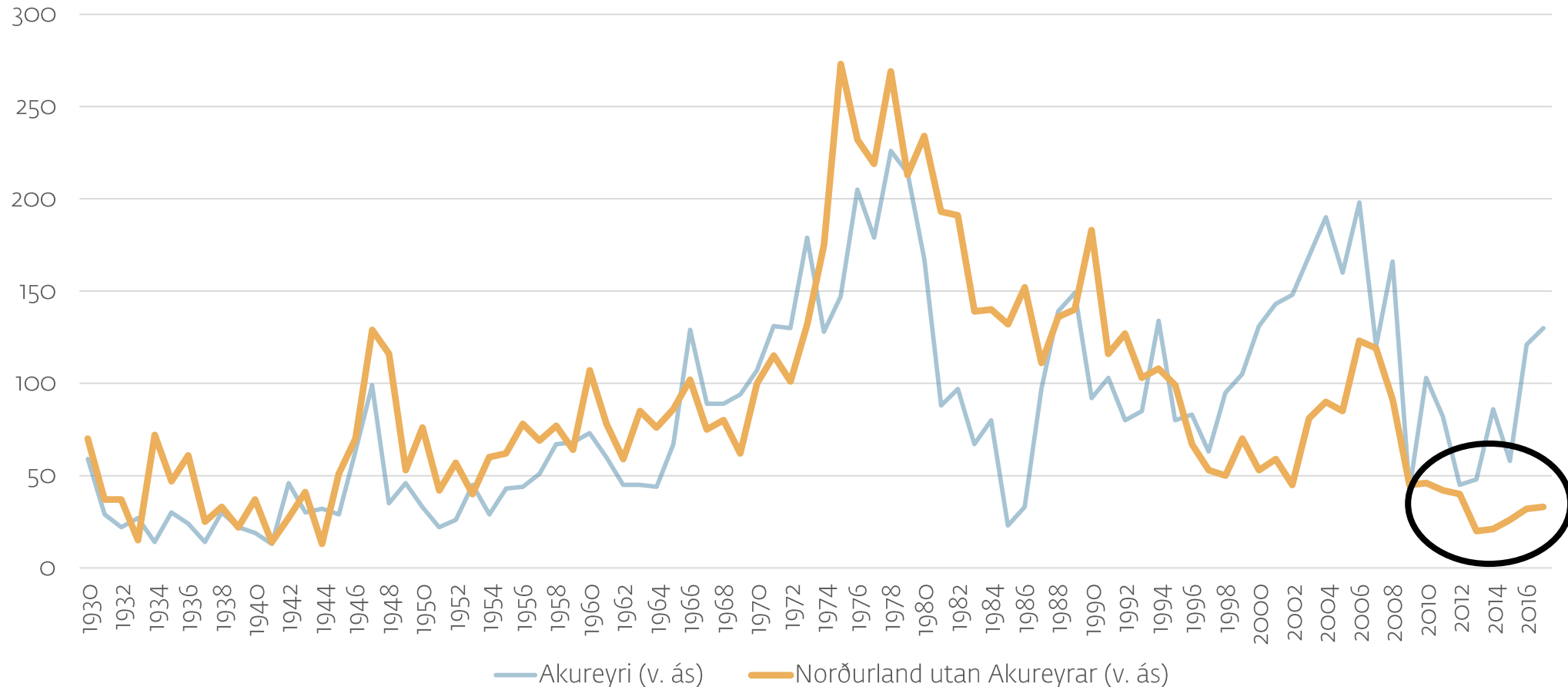
...en nýbyggingar utan Akureyrar eru í sögulegri lægð

Fjöldi íbúða eftir byggingarári



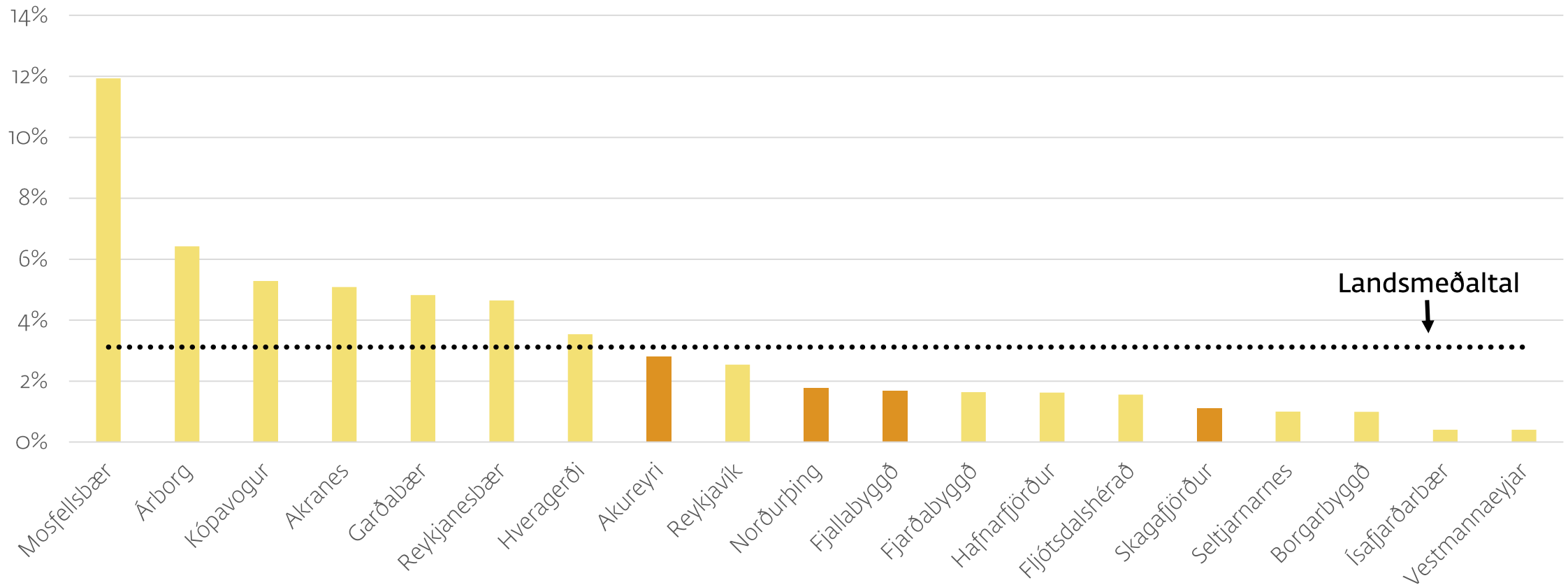
...en nýbyggingar utan Akureyrar eru í sögulegri lægð

Fjöldi íbúða eftir byggingarári



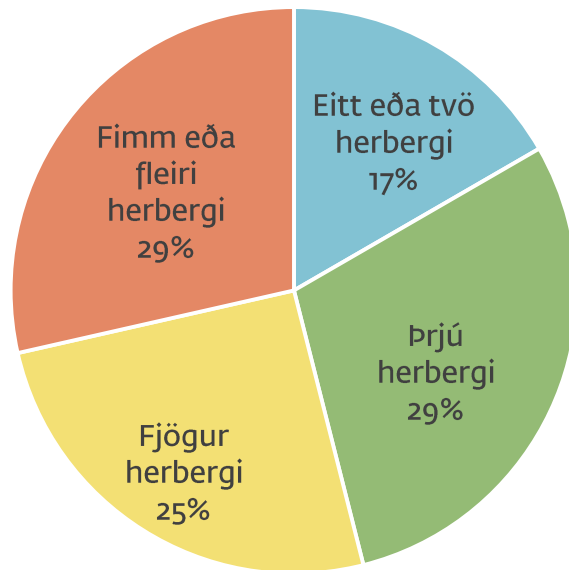
Nýliðun íbúðarhúsnæðis á Akureyri er nálægt landsmeðaltali

Íbúðir í byggingu í hlutfalli við heildarfjölda íbúða



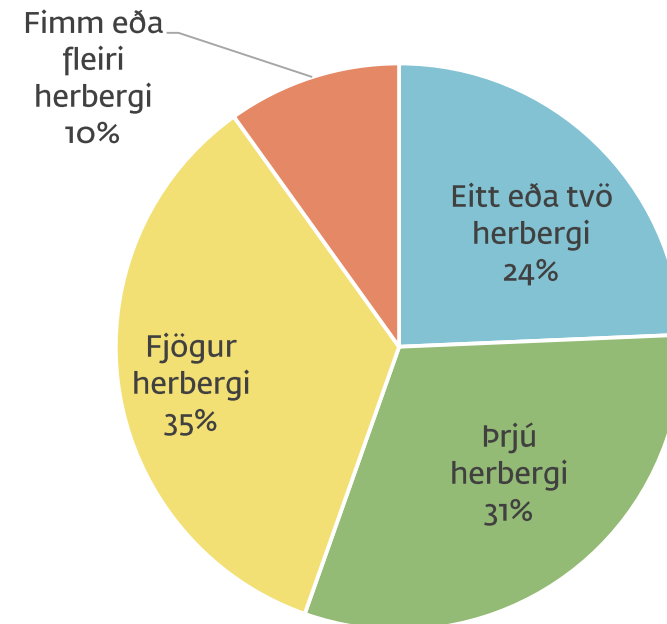
Von á fleiri litlum íbúðum

Fullgerðar íbúðir á Akureyri



Meðalstærð: **115,1 fm**

Íbúðir í byggingu á Akureyri



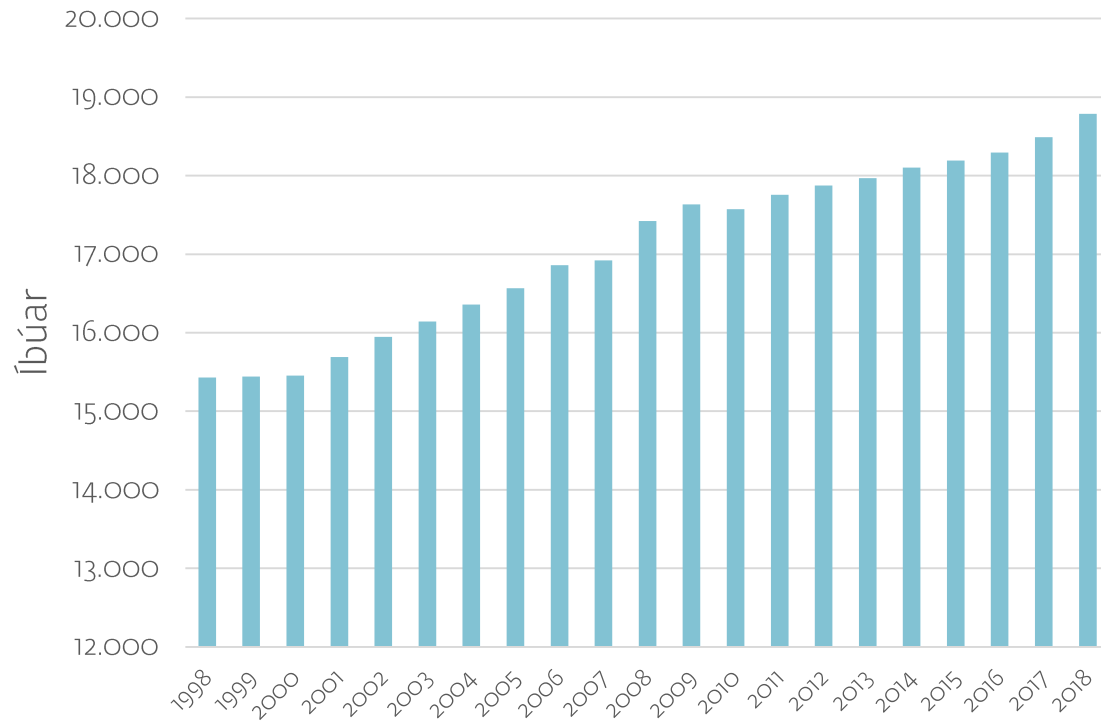
Meðalstærð: **98,3 fm**

Hvað er framundan?

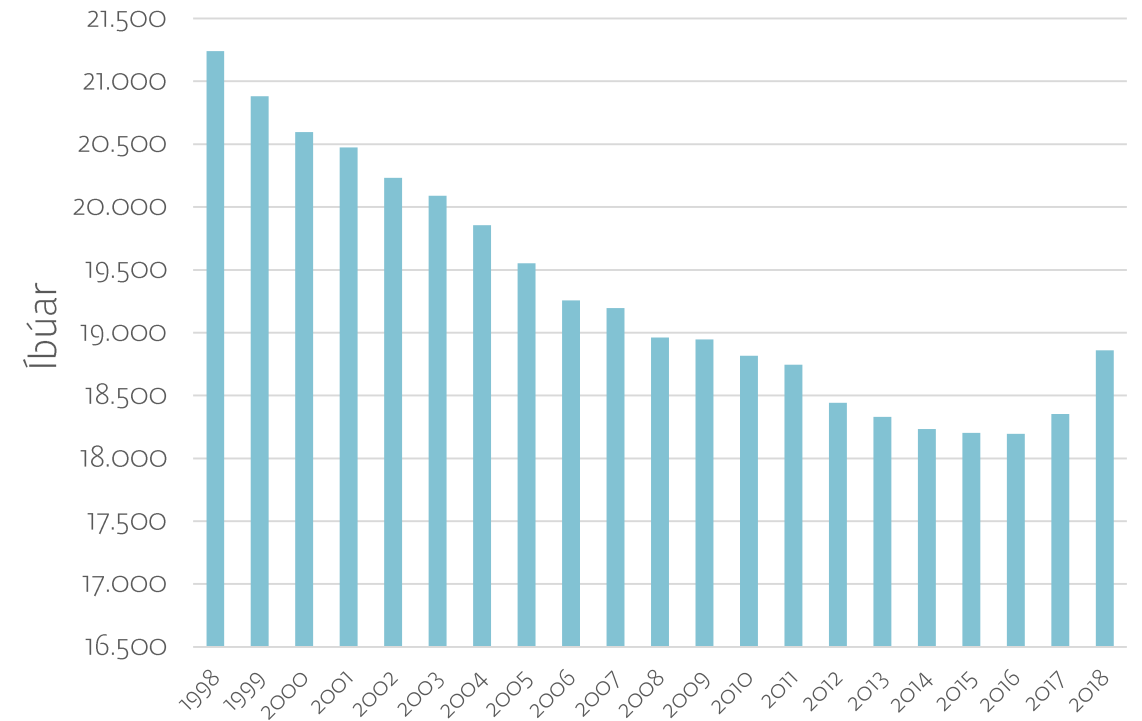


Talsverð fólksfjölgun um þessar mundir

Akureyri

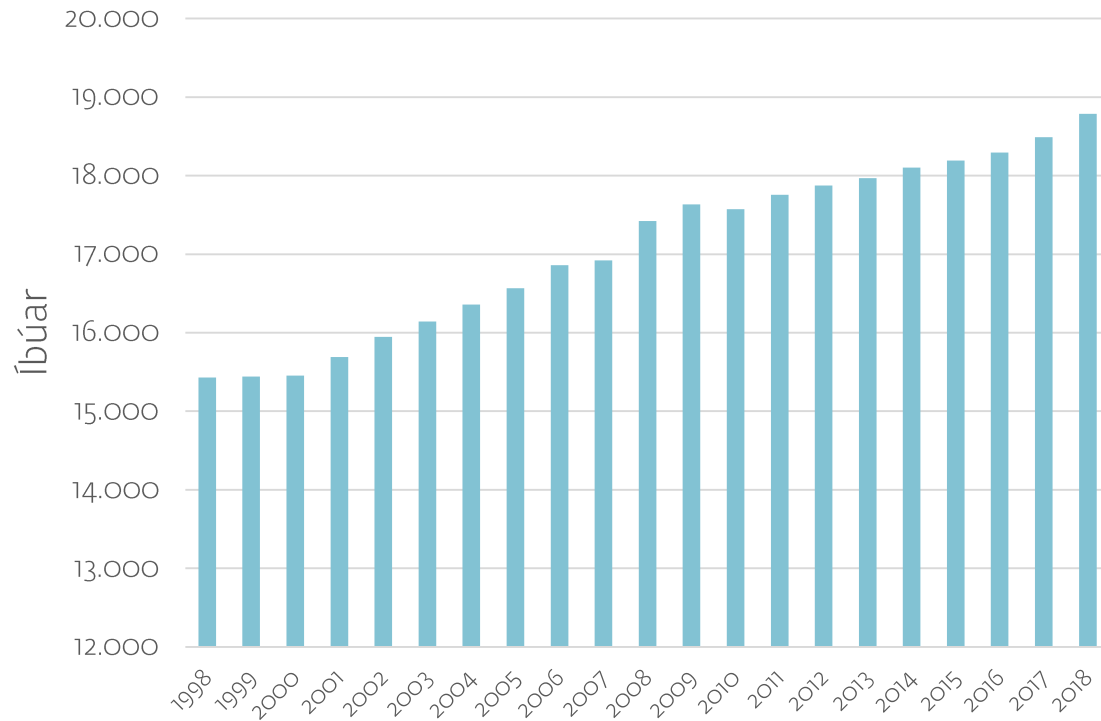


Norðurland utan Akureyrar

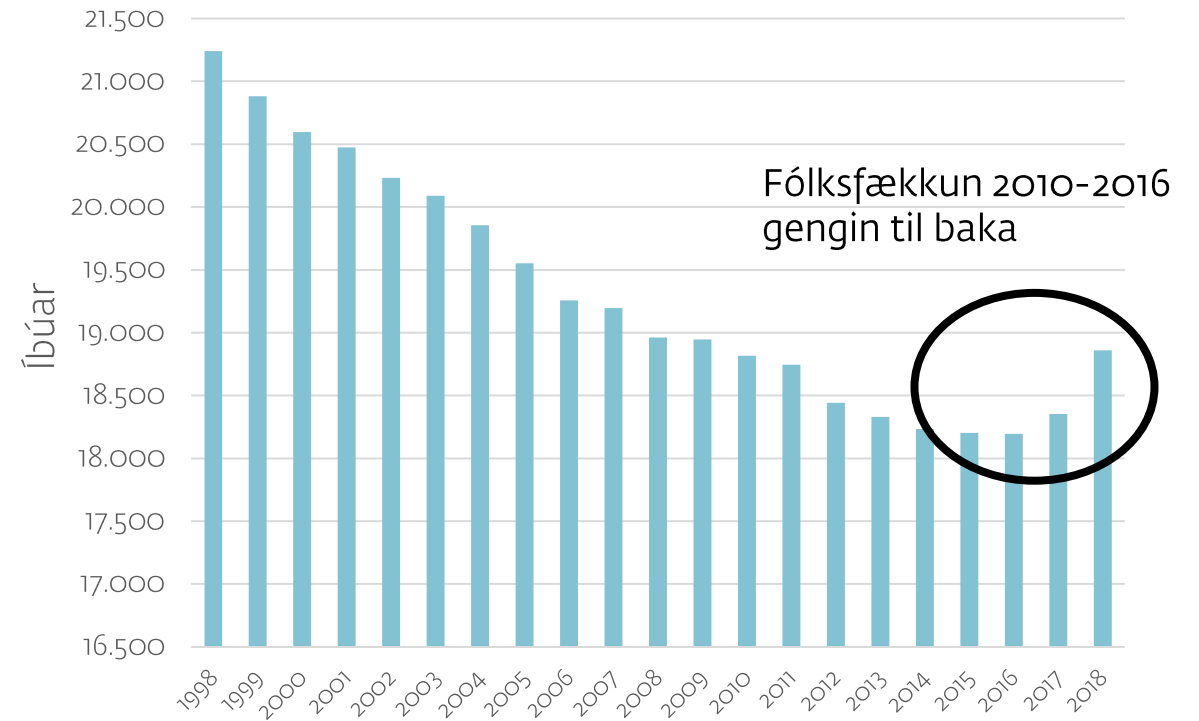


Talsverð fólksfjölgun um þessar mundir

Akureyri



Norðurland utan Akureyrar



Hverjar eru horfurnar?

- Helstu spár gera ráð fyrir 6-9% hækkunum íbúðaverðs á landsvísu árið 2018.
 - Verðhækkanir á Norðurlandi hafa heilt á litið verið í takt við hækkanir á landsvísu að undanfögnu.
- Með hærra fasteignaverði verður hagkvæmara að byggja.
 - Styður við uppbyggingu um allt Norðurland.
- Fólksfjölgun og atvinnutækifæri meðal þess sem helst ræður þróun íbúðaverðs.
 - Þá þurfa íbúðirnar hins vegar að vera til staðar!
 - Heilbrigður húsnæðismarkaður og atvinnuþróun styðja því hvort við annað.

Takk fyrir

Fyrirvari

Kynning þessi er unnin af starfsmönnum Hagdeildar Íbúðalánasjóðs og byggir á mati þeirra á opinberum upplýsingum á hverjum tíma, ásamt sjálfstæðum greiningum.

Hagdeild Íbúðalánasjóðs er óháður aðili sem framkvæmir greiningar á húsnæðismarkaði. Upplýsingar sem birtast í kynningu þessari endurspeglar mat starfsmanna Hagdeildar á fyrirliggjandi upplýsingum á hverjum tíma og geta breyst án fyrirvara.

Hagdeild Íbúðalánasjóðs ber ekki skylda til að veita aðgang að frekari upplýsingum en birtar eru í kynningu þessari.

Íbúðalánasjóður, stjórnendur hans og starfsmenn bera ekki ábyrgð á þeim upplýsingum sem hér birtast eða veittar eru í tengslum við birtingu en allar greiningar eru unnar sjálfstætt af Hagdeild Íbúðalánasjóðs.

Öllum er frjálst að nota efni Hagdeildar Íbúðalánasjóðs en geta skal heimilda við notkun.