



Glefsa

Brot úr hagvísunum og skýrslum SSV og annað tengt efni – 7. tbl. 2025

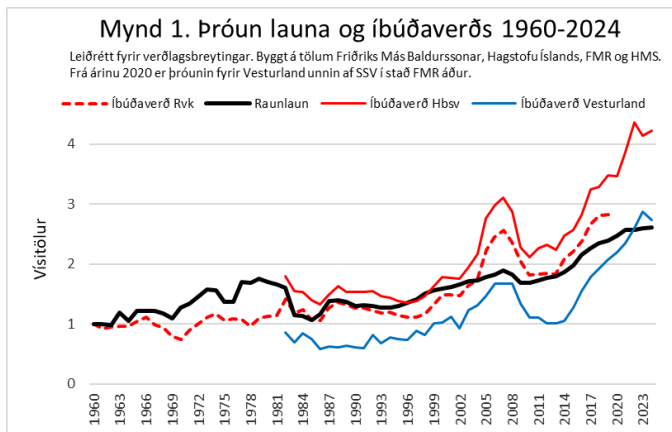
Íbúðaverð víða um land gagnvart Reykjavík

Vífill Karlsson

Fasteignamarkaðurinn hefur verið mikið í brennidepli samfélagsumræðunnar hérlandis um langt árabil. Verðið hefur hækkað mikið og lengi (Mynd 1). Athyglisvert er að sjá verðið á Vesturlandi sveiflast með líkum hætti og í Reykjavík og á höfuðborgarsvæðinu, en alltaf álíka langt fyrir neðan, enda hefur stærsta þéttbýlið á landinu mikil áhrif á fasteignaverðið í öðrum landslutum og hlutfallið sem kynnt verður hér á eftir ekkert mikið frábrugðið frá einu ári til annars.

Einnig sést að íbúðaverð á höfuðborgarsvæðinu og raunlaun (kaupmáttur) á Íslandi fylgjast nokkuð að með fáeinum áberandi undantekningum og ein þeirra stendur yfir núna þar sem íbúðaverðið er hátt yfir raunlaunum. Hátt íbúðaverð er sérstaklega íþyngjandi fyrir þá sem eru að kaupa sér sína fyrstu eign og því oftast yngra fólk og fólk með ung börn.

Á mynd 1 sést að íbúðaverð á höfuðborgarsvæðinu varð mikið herra en raunlaun árið 2007 og 2022 en vísitala íbúðaverðs var 64% hærri en raunlaun árið 2007 en 70% árið 2022, 60% árið 2023 og 62% árið 2024.



Ráðamenn hafa ekki verið sammála um úrræði til að slá á hátt íbúðaverð en þau sem veðjað hefur verið á hafa í besta falli slegið á umfang vandans en ekki leyst hann. Hér er ekki ætlunin að leggja fram tillögur til úrbóta heldur skoða allt annan vinkel á málinu sem er fasteignaverð í Reykjavík og reikna hversu mikið lægra eða herra það er í öðrum sveitarfélögum landsins.

Vesturland

Fermetraverð einbýlishúsa í Akraneskaupstað hefur verið 27% lægra en í Reykjavík að meðaltali á umræddu

tímabili (Tafla 1). Hvergi á Vesturlandi hefur þessi munur verið minni. Næst á eftir komu Borgarbyggð 42% (Borgarnes var eini þéttbýliskjarni Borgarbyggðar í þessum tölum) og Stykkishólmsbær með 45%. Mestur var munurinn í Dalabyggð upp á 67% og í Snæfellsbær 64%.

Tafla 1. Fermetraverðsmunur íbúða 2021-2025 eftir sveitarfélögum (%) gagnvart Reykjavík. Sveitarfélögum raða í stafrófsröð. Byggir á gögnum HMS

Sveitarfélag (af Vesturlandi feitletruð)	Einbýli	Fjölbýli	Sérbýli
Akraneskaupstaður	-27%	-33%	-12%
Akureyrarbær	-30%	-32%	-17%
Bláskógabyggð	-49%	-39%	-46%
Bolungarvíkurkaupstaður	-65%	-67%	-46%
Borgarbyggð	-42%	-48%	-38%
Dalabyggð	-67%	-70%	-48%
Dalvíkurbyggð	-54%	-63%	-33%
Fjallabyggð	-65%	-70%	-59%
Fjarðabyggð	-58%	-66%	-45%
Garðabær	10%	0%	15%
Grindavíkurbær	-37%	-44%	-20%
Grundarfjarðarbær	-58%	-68%	-49%
Grýtubakkahreppur	-56%		-31%
Hafnarfjarðarkaupstaður	-6%	-22%	-6%
Hrunamannahreppur	-67%	-17%	-7%
Húnaþingið	-65%	-72%	-42%
Húnaþingið vestra	-64%	-72%	-44%
Hveragerðisbær	-30%	-23%	-14%
Ísafjarðarbær	-65%	-61%	-62%
Kaldrananeshreppur	-97%		-62%
Kjósarhreppur	-36%		
Kópavogsbær	1%	-6%	4%
Langanesbyggð	-77%	-82%	-65%
Mosfellsbær	-11%	-10%	2%
Múlaþing	-51%	-50%	-26%
Mýrdalshreppur	-30%	-47%	-24%
Norðurþing	-65%	-60%	-45%
Rangárþing eystra	-38%	-47%	-22%
Rangárþing ytra	-49%	-58%	-28%
Reykholahreppur	-53%		-19%
Reykjanesbær	-30%	-31%	-17%
Reykjavíkurborg	0%	0%	0%
Seltjarnarnesbær	14%	0%	18%
Skaftárhreppur	-53%	-26%	-26%
Skagafjörður	-47%	-50%	-34%
Snæfellsbær	-64%	-78%	-52%
Strandabyggð	-72%	-68%	-54%
Stykkishólmsbær	-45%	-59%	-31%
Suðurnesjabær	-46%	-48%	-20%
Súðavíkurhreppur	-65%	-83%	-32%
Sveitarfélagið Árborg	-32%	-33%	-22%
Sveitarfélagið Hornafjörður	-57%	-53%	-39%
Sveitarfélagið Skagaströnd	-65%	-85%	-65%
Sveitarfélagið Vogar	-32%	-28%	-2%
Sveitarfélagið Ölfus	-40%	-42%	-32%
Vestmannaejrabær	-49%	-51%	-28%
Vesturbyggð	-66%	-68%	-48%
Vopnafjarðarhreppur	-77%	-84%	-42%
Þingeyjarsveit	-64%	-55%	-42%



Í fjölbýli varð þessi munur meiri í öllum þessum sveitarfélögum nema í Borgarbyggð, en í öllum tilvikum mun minni í sérbýli.

Til samanburðar var samskonar tölum stillt upp fyrir fyrstu 6 mánuði ársins 2025 (Tafla 2). Lesandi getur kynnt sér muninn en hann hafði t.d. lækkað í 23% í Akraneskaupstað fyrir einbýlishús í 35 viðskiptum og í 33% í Borgarbyggð í 19 viðskiptum. Viðskiptin voru minni annars staðar á Vesturlandi.

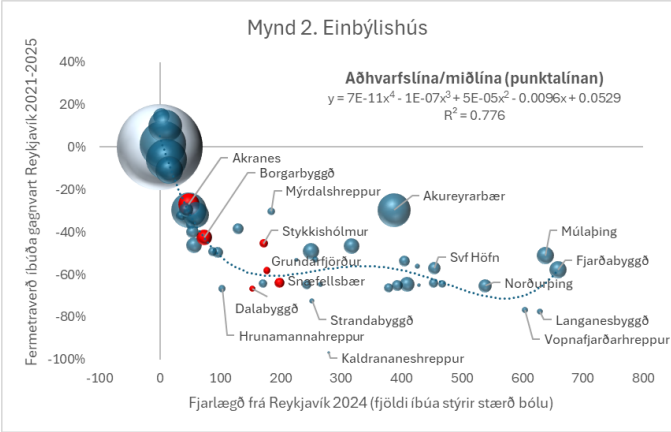
Tafla 2. Fermetraverðsmunur íbúða fyrstu 6 mánuði 2025 eftir sveitarfélögum (%) gagnvart Reykjavík. Sveitarfélögum raðað í stafrófsröð. Byggir á gögnum HMS

Sveitarfélag (af Vesturlandi feitletruð)	Einbýli	Fjölbýli	Sérbýli
Akraneskaupstaður	-23%	-30%	-8%
Akureyrarbær	-24%	-29%	-12%
Bláskógabyggð	-42%	-44%	-41%
Bolungarvíkurkaupstaður	-58%	-81%	
Borgarbyggð	-33%	-39%	-41%
Dalabyggð	-65%		-58%
Dalvíkurbyggð	-57%	-59%	-23%
Fjallabyggð	-60%	-58%	-50%
Fjarðabyggð	-52%	-58%	-39%
Garðabær	20%	6%	20%
Grindavíkurbær	-21%	-50%	-18%
Grundarfjarðarbær	-49%	-67%	-46%
Grýtubakkahreppur	-46%		-24%
Hafnarfjarðarkaupstaður	1%	-10%	-17%
Hrunamannahreppur		-21%	-25%
Húnabyggð	-62%	-49%	-42%
Húnaþing vestra		-78%	
Hveragerðisbær	-26%	-17%	-14%
Ísafjarðarbær	-61%	-74%	-70%
Kaldrananeshreppur			
Kjósarhreppur			
Kópavogsbær	13%	-2%	8%
Langanesbyggð			-69%
Mosfellsbær	-2%	-6%	-1%
Múlaþing	-51%	-38%	-22%
Mýrdalshreppur	-22%		-32%
Norðurþing	-72%	-60%	
Rangárþing eystra	-23%		-14%
Rangárþing ytra	-45%		-23%
Reykholahreppur	-67%		
Reykjanesbær	-20%	-22%	-11%
Reykjavíkurborg	0%	0%	0%
Seltjarnarnesbær	22%	12%	6%
Skaftárhreppur			
Skagafjörður	-42%	-39%	-49%
Snæfellsbær	-68%		-42%
Strandabyggð	-54%		-63%
Stykkishólmur	-36%	-48%	-26%
Suðurnesjabær	-35%	-24%	-18%
Súðavíkurhreppur	-62%	-87%	
Sveitarfélagið Árborg	-24%	-20%	-18%
Sveitarfélagið Hornafjörður	-40%	-36%	-33%
Sveitarfélagið Skagaströnd	-67%	-80%	
Sveitarfélagið Vogar	-32%	-35%	-7%
Sveitarfélagið Ölfus	-26%	-64%	-34%
Vestmannaeyjabær	-41%	-40%	-25%
Vesturbyggð	-67%	-64%	
Vopnafjarðarhreppur	-77%		
Pingeyjarsveit	-64%		-63%

Fjarlægð frá Reykjavík og fjölmenni

Munur á fermetraverði íbúða var settur fram í bóluriti þar sem fjarlægð frá Reykjavík og íbúafjöldi voru með (Mynd 2). Sveitarfélög á Vesturlandi voru einkennd með rauðum

bólum. Svo var teiknuð inn aðhverfslína (eða miðlína). Hún gefur til kynna hver fermetraverðsmunur íbúðar í tiltekinni fjarlægð frá Reykjavík ætti að vera gagnvart fermetraverði í Reykjavík. Hún getur því nýst til að skoða hvort fermetraverðsmunur viðkomandi sveitarfélags sé í meðaltalinu að teknu tilliti til fjarlægðar frá Reykjavík, „óvenjulega“ hár eða lágur. Samkvæmt þessu hefur hann verið „óvenju“ hár í Stykkishólmsbæ en lágur í Dalabyggð. Hin sveitarfélögin fjögur af Vesturlandi liggja nánast í línunni og því munurinn nokkuð „venjulegur“.



Á myndinni sést að fjöldi íbúa virðist draga úr verðmun á milli sveitarfélaga og Reykjavíkur. Það sést m.a. á því að stærri bóluarnar eru oftast fyrir ofan miðlínuna og þær litlu oftast fyrir neðan. Þetta renndi margvið aðhverfsgreining stoðum undir (þær niðurstöður eru ekki sýndar hér). Þar endaði besta líkanið í falli af fjórðu gráðu eins og sýnt er í myndinni en aðeins öðruvísi að lögun og svo gáfu niðurstöðurnar til kynna að verðmunurinn á milli Reykjavíkur og annarra sveitarfélaga lækkaði um 0,01% ef íbúum fjölgaði um 1% ef fjarlægðin á milli héldist óbreytt.

Bent skal á að á heimasíðu Expectus má finna flotta framsetningu á þessum gögnum og einnig á heimasíðu Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar.

Gögnin

Stuðst var við gögn HMS sem byggja á öllum skráðum kaupsamningum árána 2021-2024 og fyrstu 6 mánuði 2025. Fyrir hvert sveitarfélag var reiknað eitt meðaltal tímabilsins og borið saman við Reykjavík. Samningum í öllum dreifbýlispósthúsum var sleppt vegna hættu á skekkju þegar íbúðir á bújörðum eru seldar með öllum húsakosti en slíkt er ekki tilgreint sérstaklega í gögnunum. Eingöngu voru til gögn fyrir 49 sveitarfélög m.a. vegna þessara skilyrða um gögn yrðu að vera þéttbýli sem settar voru.