



Enn breikkar verðbilið milli hverfa

Mikill verðmunur milli hverfa

Nú hefur Þjóðskrá Íslands birt árlegar tölur um verð á fjölbýli eftir hverfum á höfuðborgarsvæðinu. Bilið milli hverfa er breitt og fer breikkandi. Á árinu 2013 var hæsta fermetraverð á höfuðborgarsvæðinu 336 þús. kr. í miðborg Reykjavíkur og það lægsta 193 þús. kr. á Vöngum í Hafnarfirði. Þarna á milli er 75% munur og hann hefur aldrei verið meiri.

Miðlæg svæði í Reykjavík og Garðabær eru dýr

Eins og áður segir var fermetraverðið hæst í miðborginni á árinu 2013. Sé litið á næstu hverfi eru miðlæg svæði í Reykjavík, Garðabær og Seltjarnarnes líka hlutfallslega nokkuð dýr. Garðabær er skipt upp í þrjá hluta í þessari skoðun og eru þau öll meðal sex efstu hverfa. Miðlegu hverfin í Reykjavík eins og Melar og Hagar, Lönd, Grandar og Hlíðar koma einnig sterk inn.

Mikill munur á húsnæði

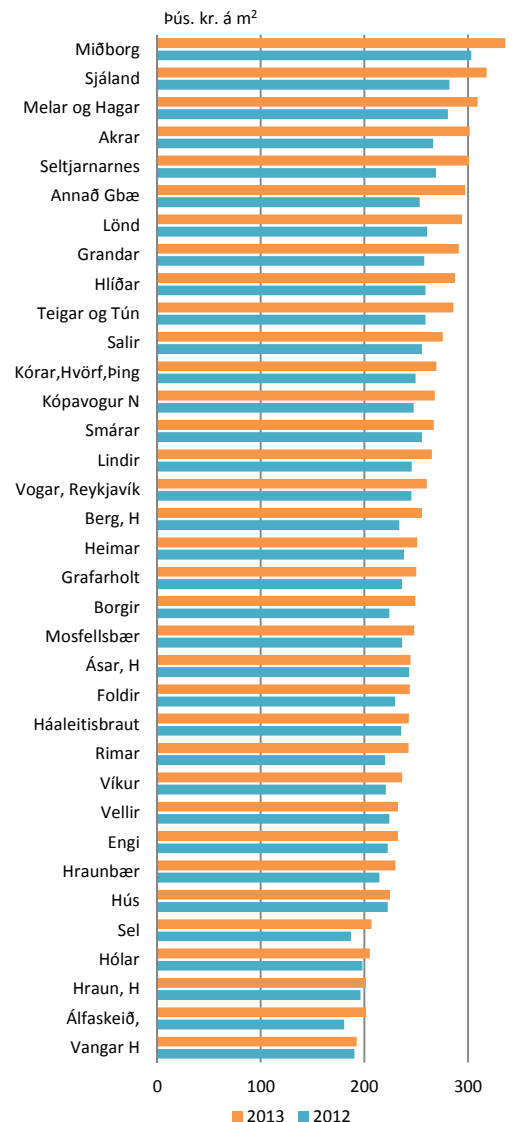
Í samanburði eins og þessum ber að hafa ýmsa fyrirvara í huga. Tölurnar byggja á viðskiptum hvers árs fyrir sig og því er einungis verið að mæla það húsnæði sem viðskipti fara fram með. Fermetraverð mælir ekki gæði húsnæðis að neinu leyti og alþekkt er að fermetraverð í minni íbúðum er að jafnaði hærri en í þeim stærri. Í sumum hverfanna er enn verið að byggja mikið af nýju húsnæði, t.d. í Sjólandi í Garðabæ. Þar vega nýjar íbúðir mun meira en í grónum hverfum eins og í Reykjavík. Engu að síður eru þessar tölur mælikvarði á hversu mikið það kostar fjölskyldur að komast inn í viðkomandi hverfi og hefja þar búsetu.

Bilið milli hverfa fer breikkandi

Á þensluárunum fyrir hrun jókst verðmunur milli dýrustu og ódýrustu hverfa mikið. Sá munur minnkaði svo aftur við hrúnið og á árunum þar á eftir. Á síðustu tveimur árum hefur þessi munur svo aukist aftur og er nú meiri en nokkru sinni fyrr.

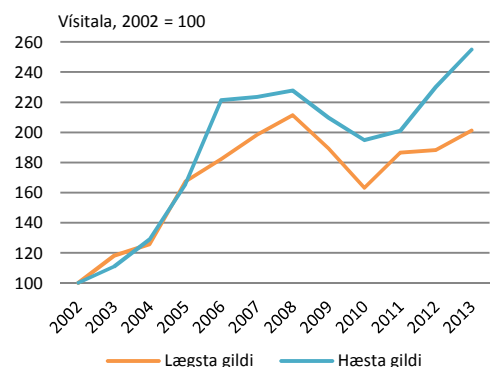
Sé litið á þróun hæstu og lægstu verða yfir lengri tíma má sjá að það munurinn hefur aukist nær

Fermetraverð fjölbýlis á höfuðborgarsvæðinu



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild

Hæsta og lægsta verð í hverfum



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild

stöðugt. Á árinu 2002 var dýrasta hverfi 30% dýrara en það ódýrasta, en munurinn er næstum 75% nú.

Mikil umræða hefur verið á síðustu misserum um mikla spurn eftir íbúðum á miðlægum svæðum sem hafi ýtt verðum þar upp á við. Þessar tölur staðfesta þá kenningu að einhverju leyti, en þó ekki öllu þar sem hækkun á miðsvæðum í Reykjavík, t.d. miðborginni, var ekki meiri en víða annars staðar.

Breytingar milli ára

Sé litið á hækkunina á árinu 2013 frá árinu áður sést að Garðabær kemur mjög sterkur inn. Meðalhækkun allra hverfa á höfuðborgarsvæðinu var í kringum 8% og miðborgin sjálf er rétt fyrir ofan þá tölu.

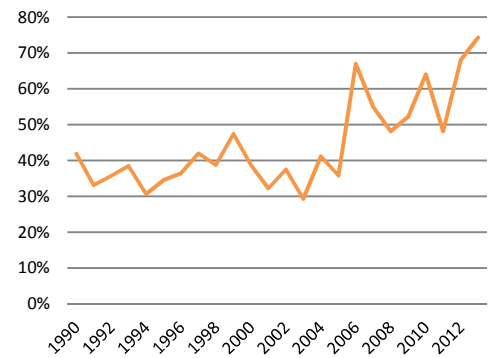
Hækkunin í Garðabæ milli 2012 og 2013 nam hins vegar tvöfaldri meðalhækkun allra hverfanna á því tímabili. Minnsta hækkunin í hverfum á þessum sama tíma var hins vegar í kringum 1%.

Hækkun á milli tveggja samliggjandi ára þarf hins vegar ekki að vera besta vísbending um hvað er að gerast á öllu svæðinu. Sé litið á tveggja ára hækkun, þ.e. á milli 2011 og 2013 kemur töluvert önnur mynd í ljós. Það er þó engu að síður þannig að miðborgin og Garðabær eru að hækka hvað mest á þeim tíma. Þannig hafa bæði miðborgin og Akrahverfið í Garðabæ hækkað um vel yfir 25% á þeim tíma.

Svipuð þróun og fyrir hrún

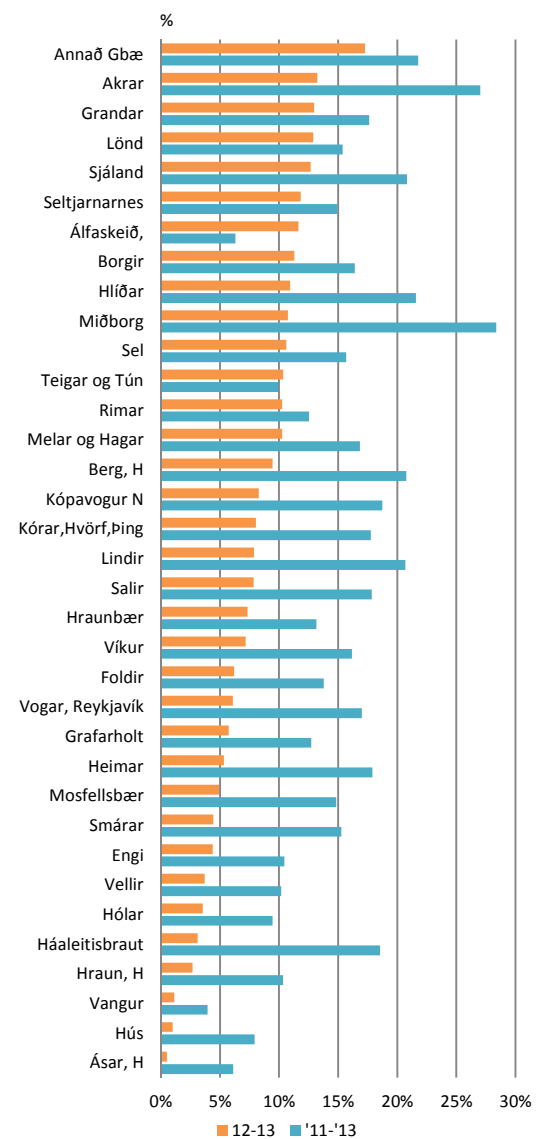
Svo virðist sem þróun undanfarinna tveggja ára sé farin að minna dálítið á árin 2004-2006, þegar verðmunur á milli dýrustu og ódýrustu hverfa jókst töluvert. Svo virðist sem íbúðir í miðlægum hverfum í Reykjavík og í Garðabæ og Seltjarnarnesi hækki meira en íbúðir á öðrum svæðum. Munurinn á milli dýrustu og ódýrustu hverfanna á höfuðborgarsvæðinu er því að aukast.

Munur á hæsta og lægsta hverfi



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild

Hækkun á tveimur tímabilum



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild



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.