



Verðbil eykst milli hverfa – en dýrustu hverfin hækka ekki endilega mest

Mikill verðmunur milli hverfa

Þjóðskrá Íslands hefur nú birt tölur um verð á fjölbýli í hverfum á höfuðborgarsvæðinu árið 2014. Bilið milli hverfa hefur verið að aukast, þó með sveiflum, allt frá árinu 2003 og sá munur jókst frekar í fyrra. Á árinu 2014 var hæsta meðalfermetraverð á höfuðborgarsvæðinu 377 þús. kr. í miðborg Reykjavíkur og það lægsta 214 þús. kr. í Álfaskeiði í Hafnarfirði. Þarna á milli er 75% munur og hefur hann aldrei verið meiri á milli dýrasta og ódýrasta hverfis.

Miðlæg svæði í Reykjavík, Seltjarnarnes og Garðabær eru dýr

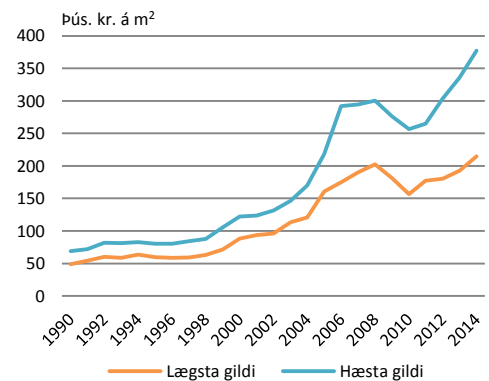
Eins og áður segir var fermetraverðið hæst í miðborginni á árinu 2014. Sé litið á næstu hverfi eru miðlæg svæði í Reykjavík, Garðabær og Seltjarnarnes líka hlutfallslega nokkuð dýr. Garðabær er skipt upp í þrjú hluta í þessari skoðun og eru þau öll meðal efstu hverfa. Miðlægu hverfin í Reykjavík eins og Melar og Hagar, Lönd, Grandar, Teigar og Tún 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 og tölurnar sýna meðalverð ársins. Þá vantar ýmis stór hverfi inn í þennan samanburð, t.d. Fellahverfið og allt neðra Breiðholtið.

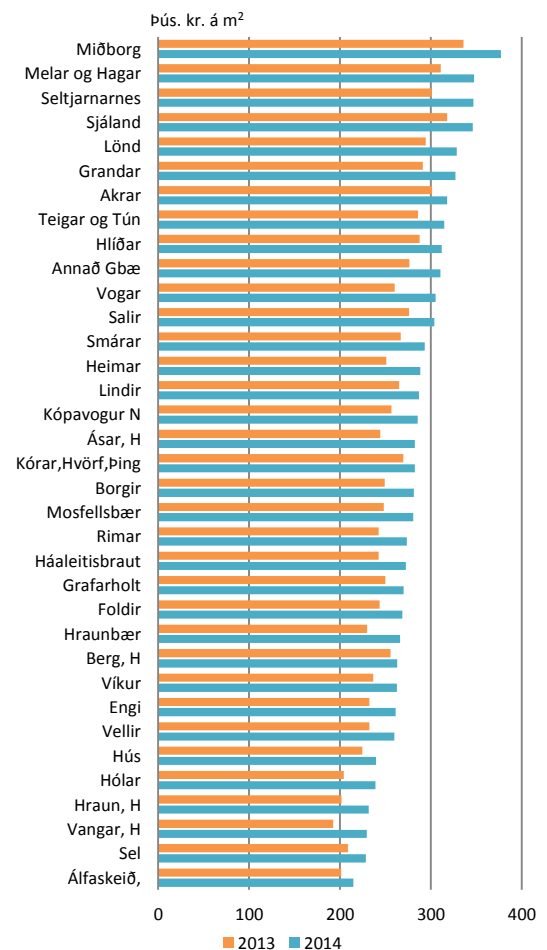
Fermetraverð mælir ekki gæði húsnæðis að neinu leyti og alþekkt er að fermetraverð í minni íbúðum er að jafnaði hærra en í þeim stærri. Í sumum hverfanna er enn verið að byggja mikið af nýju húsnæði, t.d. í Sjólandi í Garðabæ og á Seltjarnarnesi. Þar vega nýjar íbúðir mun meira en í grónum hverfum eins og í Reykjavík. Engu að síður eru þessar tölur góð vísending um hversu mikið

Hæsta og lægsta verð í hverfum



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild

Fermetraverð íbúða



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild



Það kostar fjölskyldur að komast inn í viðkomandi hverfi og hefja þar búsetu.

Bilið milli hverfa breiðkar

Verðmunur jókst mikið milli dýrustu og ódýrustu hverfa frá 2003 til 2006. Munurinn minnkaði svo aftur fram til ársins 2008 en hefur síðan aukist að nýju og er nú meiri en nokkru sinni fyrr. Árið 2008 var 48% munur á hæsta og lægsta hverfi, en var 75% í fyrra.

Sé litið þróunina frá því um aldamótin má sjá að munurinn hefur aukist nær stöðugt. Á árinu 2002 var dýrasta hverfið 30% dýrara en það ódýrasta og þá hafði þessi munur verið nokkuð óbreyttur frá árinu 1990.

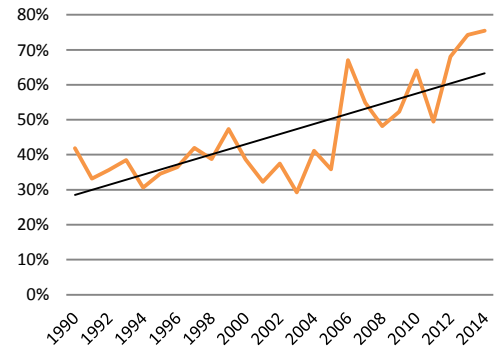
Síðustu misseri hefur verið töluverð umræða um mikla spurn eftir íbúðum á miðlægum svæðum sem hafi ýtt verðum þar upp á við. Þessar tölur staðfesta þá kenningu að einhverju leyti, en þó ekki öllu þar sem hækkun á miðsvæðum í Reykjavík, t.d. miðborginni, var ekki meiri en víða annars staðar.

Breytingar milli ára

Sé litið á hækkunina á árinu 2014 frá árinu áður sést að dýru hverfin hækkðu ekki mest. Meðalhækkun þeirra hverfa á höfuðborgarsvæðinu sem Þjóðskrá birtir upplýsingarum var rúm 11% á milli 2013 og 2014, en meðalhækkun fjölbýlis á öllu svæðinu var um 10%. Tölurnar hér sýna að verð í miðborginni er nokkuð fyrir ofan þá tölu. Fyrir utan Seltjarnarnes var ekkert af dýrari hverfunum í hópi þeirra hverfa þar sem verð hækkaði mest. Á milli árunna 2013 og 2014 hækkaði verð mest á Vöngum í Hafnarfirði, um 19%, og í Voga- og Hólahverfum, um 17%. Minnstu hækkunirnar voru í Bergum í Hafnarfirði, um 3%, og í Kórum, Hvörfum og Þingum, um 5%.

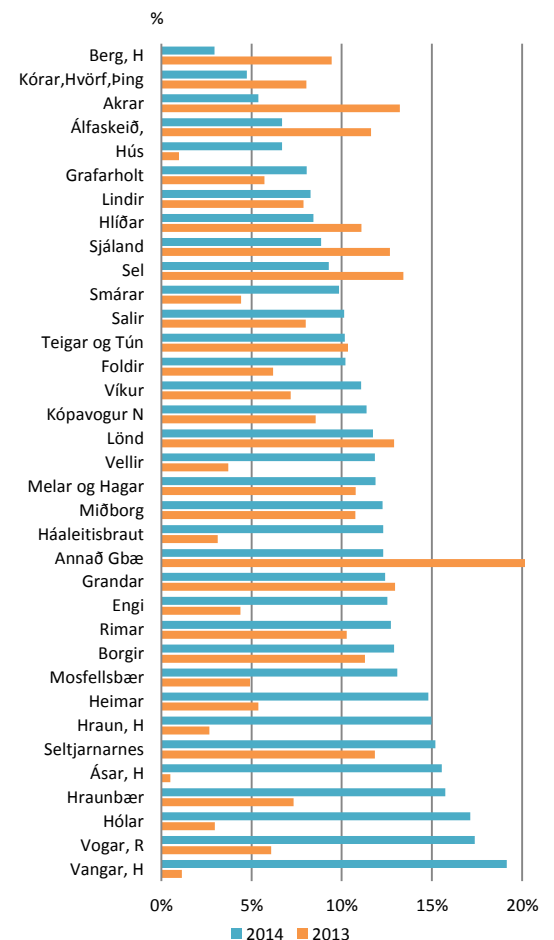
Hækkun á milli tveggja samliggjandi ára þarf hins vegar ekki að vera besta vísbending um þróunina á svæðinu, t.d. sést að hverfin sem hækkðu mest í fyrra hækkðu yfirleitt lítið á árinu á undan. Sé litið á tveggja ára hækkun, þ.e. á milli 2012 og 2014 kemur töluvert önnur mynd í ljós. Þá skera Garðabær utan Sjálands og Akra sig nokkuð úr og sama má segja um Seltjarnarnes. Miðborgin er í efri hlutanum í þessum samanburði og verð í Grandahverfi og Löndum hefur hækkad mest af hverfum í Reykjavík. Minnsta hækkunin síðustu 2 ár

Munur á hæsta og lægsta hverfi



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild

Hækkun á tveimur tímabilum



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild



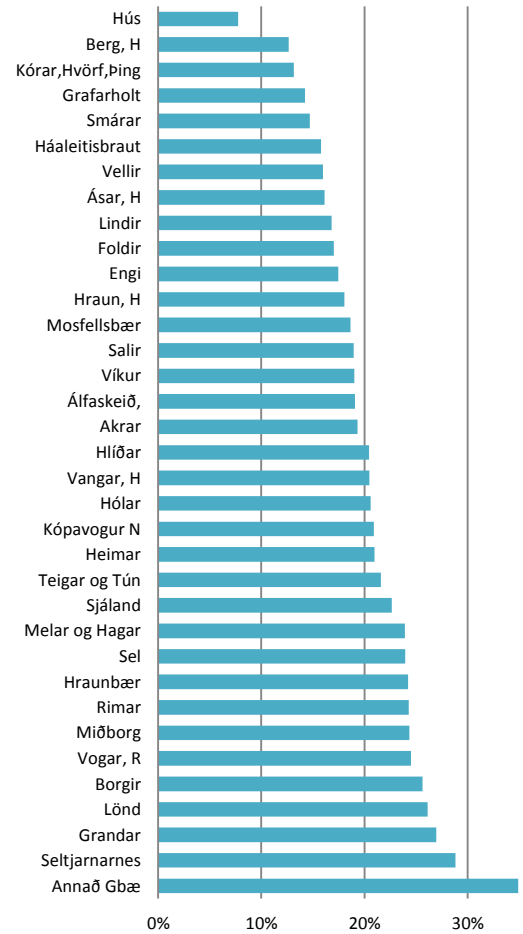
var í Húsahverfi, um 8%, og í Bergum í Hafnarfirði og Kórum, Hvörfum og Þingum, 13%.

Miðborgin og Garðabær hækkuðu hvað mest á þeim tíma. Þannig hafa bæði miðborgin og Akrahverfið í Garðabæ hækkað um vel yfir 25% á síðustu tveimur árum.

Svipuð þróun og fyrir hrun

Svo virðist sem þróun undanfarinna tveggja ára minni 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 enn að aukast.

2ja ára hækkun, 2012-'14



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild

Innihald og form skjals þessa er unnið af starfsmönnum Hagfræðideildar Landsbankans hf. (hagfraedeild @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.