



Fasteignaverð á landsbyggðinni – svipuð þróun og á höfuðborgarsvæðinu

Hækkun húsnæðiskostnaðar hefur verið önnur af meginskýringum verðbólgu hér á landi síðustu misseri. Vísitala neysluverðs án húsnæðis hefur þannig einungis hækkað um rúmlega 1% á síðustu tveimur árum á sama tíma og hækkun verðlags í heild mældist um 4%. Umræða um þróun húsnæðiskostnaðar, og þá einkum fasteignaverðs, byggir jafnan á tölum af höfuðborgarsvæðinu, enda eru viðskipti mest þar. Mat Hagstofunnar á þætti fasteignaverðs í verðbólgunni byggja hins vegar á tölum um þróunina á landinu öllu.

Erfiðara að mæla verðbreytingar út á landi

Mæling fasteignaverðs er unnin út frá þinglýstum kaupsamningum. Þar sem viðskipti eru að jafnaði mun strjálari úti á landi en á höfuðborgarsvæðinu er erfiðara um allar mælingar og yfirleitt þarf að mæla breytingar á milli ársfjórðunga til þess að trúverðug mynd fái. Þessar aðstæður leiða til þess að sveiflur eru mun meiri í verðmælingum á landsbyggðinni en á höfuðborgarsvæðinu.

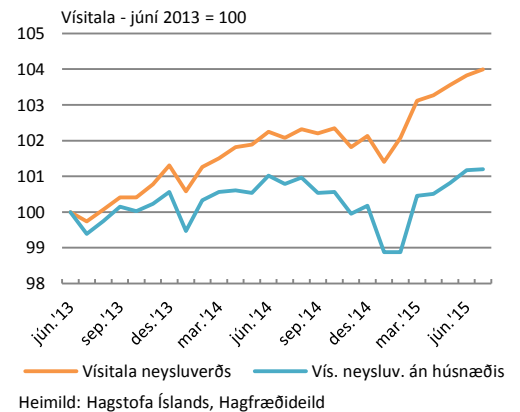
Stærstu bæir

Um það bil 64% landsmanna búa á höfuðborgarsvæðinu. Tæplega helmingur íbúa utan höfuðborgarsvæðisins býr í 6 stærstu bæjunum, eða um 17% landsmanna. Rúmlega 80% landsmanna býr því á höfuðborgarsvæðinu og í 6 stærstu bæjunum.

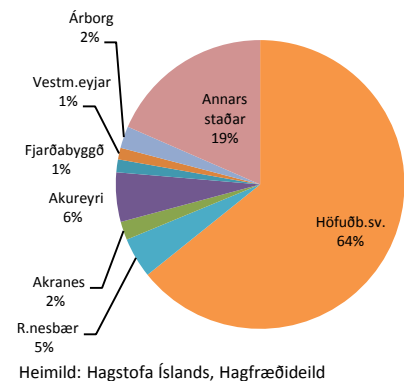
Hvernig hefur verðið þróast?

Sé litið á þróun fasteignaverðs í stærri bæjum frá 3. ársfjórðungi 2008 fram á 2. ársfjórðung í ár, má sjá að þróunin er misjöfn¹. Þróunin í Vestmannaeyjum er algerlega í sérflokk, en þar hefur verðið tvöfaldast á þessum tíma. Verðið hefur lækkað í Árborg og í Reykjanesbæ en verið nokkuð stöðugt á síðustu misserum. Á hinum stöðunum, þ.e. á höfuðborgarsvæðinu, á Akureyri, í Fjarðabyggð og á

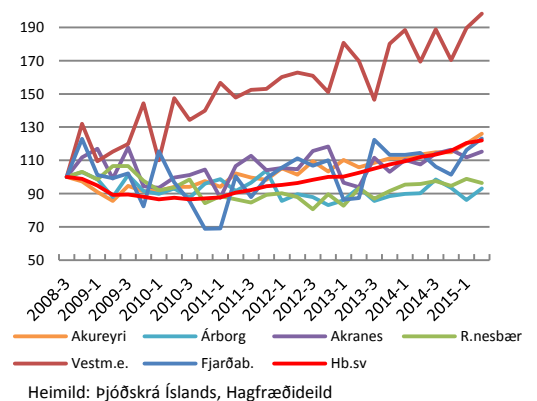
Verðbólga með og án húsnæðis



Búseta á Íslandi 2015



Þróun fasteignaverðs



¹ Tölurnar í þessari umfjöllun vísa til óvegins meðaltals íbúðaverðs í fjölbýli og sérþýli nema tölur um þróun verðs á höfuðborgarsvæðinu sem byggja á öllum viðskiptum með fasteignir á því svæði.



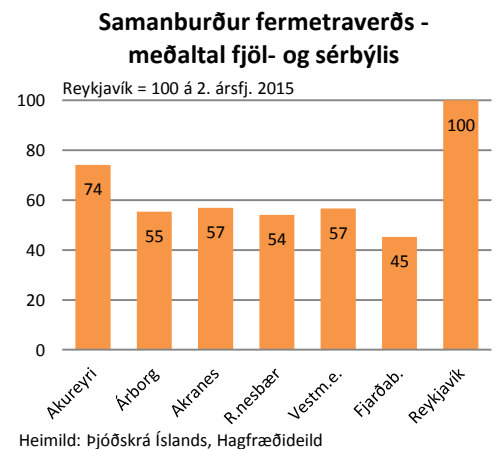
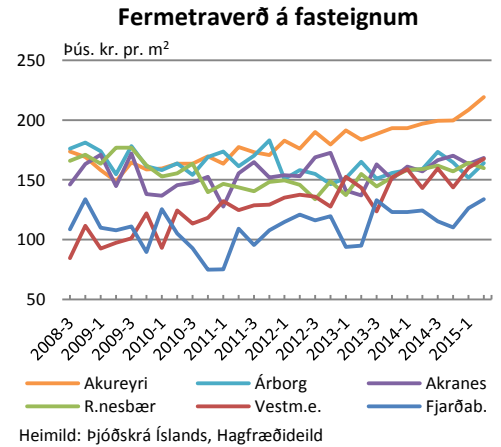
Akranesi hefur verðið hækkað með svipuðum hætti, þó eilítið minna á Akranesi. Þessar tölur sýna greinilega að verðþróunin á höfuðborgarsvæðinu er í stórum dráttum ekki mjög frábrugðin því sem gerist víða annarsstaðar.

Fermetraverð afar mismunandi

Breytingar á verði segja þó ekki alla söguna um stöðuna á fasteignamarkaðnum. Nafnverð eigna er misjafnt milli bæja, hlutfall fjölbýlis og sérbýlis er einnig mismunandi og það hefur áhrif á meðalverð því fermetraverð fjölbýlis er jafnan hærra. Fjöldi viðskipta er lítill á sumum þessara staða auk þess sem hlutfallið á milli viðskipta með fjölbýli og sérbýli getur verið breytilegt milli tímabila. Allt þetta skiptir máli þegar staða á fasteignamarkaði er metin. Á 2. ársfjórðungi þessa árs var fermetraverð hæst 220 þ.kr. á m² á Akureyri og lægst í Fjarðabyggð, um 134 þ.kr. á m². Það er einnig athyglisvert að fjórir bæir hafa fylgst nokkuð vel að í fermetraverði síðustu misseri og eru á svipuðu róli nú, þetta eru Reykjanesbær, Árborg, Vestmannaeyjar og Akranes.

Fermetraverð fasteigna á Akureyri var um 75% af verðinu í Reykjavík á 2. ársfjórðungi 2015. Samkvæmt sömu aðferð var fermetraverð í hinum bæjunum töluvert lægra en samt nokkuð svipað í flestum þeirra eins og áður segir, eða ríflega helmingur þess sem gerist í Reykjavík. Verð í Fjarðabyggð var eilítið lægra.

Niðurstaðan er því sú að verðþróun í flestum bæjanna er mjög sambærileg við höfuðborgarsvæðið. Fermetraverð á Akureyri er um 75% af því sem er í Reykjavík en í flestum bæjanna er það u.þ.b. helmingur af verði í Reykjavík.



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