



Fasteignaverð á landsbyggðinni

Einblínt á höfuðborgarsvæðið

Umfjöllun um fasteignamarkað hér á landi snýr næstum alfarið að þróun og aðstæðum á höfuðborgarsvæðinu, enda eru viðskipti mest þar og bestur aðgangur að gögnum. Þróun á stærri svæðum, eins og t.d. á Akureyri, ætti kannski ekki að vera mikið frábrugðin því sem gerist á höfuðborgarsvæðinu. Atvinnulíf er víða á landsbyggðinni byggt upp með öðrum hætti, mikilvægi sjávarútvegs er t.a.m. oft meira en á höfuðborgarsvæðinu.

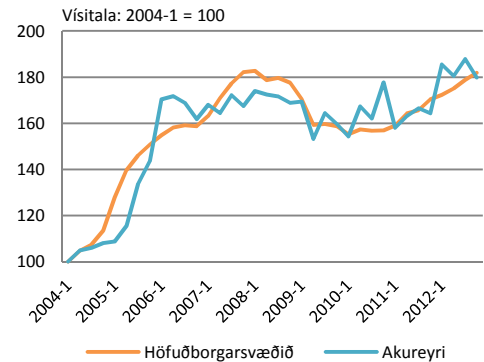
Akureyri og höfuðborgarsvæðið

Sé litið á þróun fermetraverðs í fjölbýli á Akureyri og á höfuðborgarsvæðinu frá árinu 2004 sést að þróunin er keimlík í stórum dráttum. Þó var hækkunin upp í hæsta gildi mun brattari á Akureyri en á höfuðborgarsvæðinu og verðið á Akureyri hélst tiltölulega stöðugt næstu misserin þar á eftir. Áhrif hrunsins virðast hafa verið minni á Akureyri, þar varð minna verðfall og skammvinnri lægð. Það má því segja að fasteignaverð hafi verið stöðugra en á höfuðborgarsvæðinu frá því að verðið tók kipp upp á við upp úr 2004. Sé borið saman við annan stóran innlendan bæ sést að velta minnkaði hlutfallslega minna á Akureyri í hruninu en í Hafnarfirði, sem einnig bendir til meiri stöðugleika á markaðnum á Akureyri.

Litið til fleiri bæja

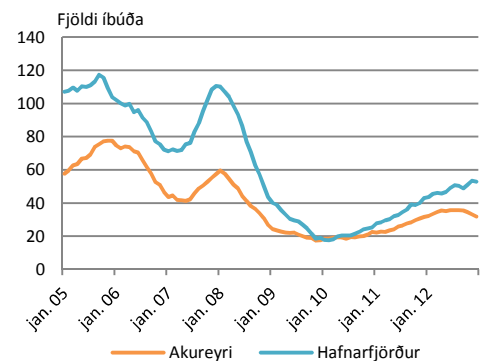
Sé litið til fleiri bæja (Akureyri, Árborg, Akranes og Reykjanesbær) og veltan skoðuð kemur í ljós að frá október 2008 minnkaði velta minnst á Akureyri, eða um 50%. Veltan dróst mest saman í Reykjanesbæ, um 75%, og þar kom botninn mun síðar en á Akureyri. Veltan hefur aukist töluvert á Akureyri, þótt aðeins hafi dregið úr undir lok síðasta árs. Bæði Akureyri og Akranes hafa náð þeirri veltu sem var fyrir hrun, enn er þó nokkuð í land með að svo sé í Árborg og Reykjanesbæ.

Vísitala verðs á fjölbýli



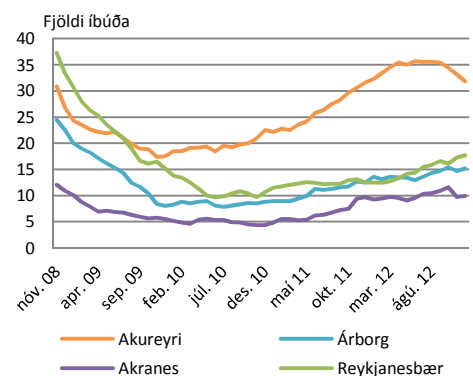
Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild

Mánaðarleg velta á íbúðamarkaði



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild

Kaupsamningar - 12 mánaða
hlaupandi meðaltal



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild



Verðmunur á Akureyri og Hafnarfirði

Fasteignaverð í fjölbýli á Akureyri hefur að jafnaði verið um 20% lægra en í Hafnarfirði frá árinu 2004. Sá munur hefur þó farið minnkandi eftir hrun. Það vekur athygli að fermetraverðið á Akureyri hélst stöðugt í töluvert langan tíma eftir að það náði hámarki.

Samanburður milli nokkurra bæja

Í samanburðinum hér á eftir er gengið út frá meðaltali fermetraverðs á bæði fjölbýli og sérbýli í viðkomandi bæjum. Viðskipti hafa sums staðar verið strjál og gæði gagna því ekki alltaf eins og best verður á kosið. Tölurnar eru samt vísbending um stöðuna undanfarin fjögur ár.

Fermetraverð í Reykjavík árið 2012 var 238 þ.kr. á m² og í Hafnarfirði 211 þ.kr. á m². Fermetraverð á Akureyri á sama tíma var um 183 þ.kr. á m², eða um 77% af verðinu í Reykjavík og verðið í Fjarðabyggð var um 116 þ.kr. á m² eða tæplega helmingur.

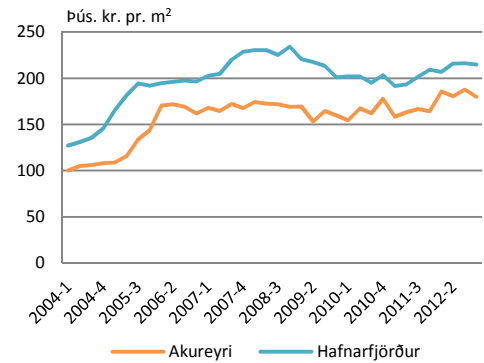
Verðþróun síðustu missera

Þróun fasteignaverðs virðist hafa verið með nokkuð mismunandi móti í þessum bæjum miðað við þau gögn sem liggja fyrir. Í smærri bæjum byggja gögnin oft á fáum viðskiptum, óvissan er því nokkur. Þróunin á höfuðborgarsvæðinu á þessum tíma var þannig að verð lækkaði mikið frá árinu 2008 fram til ársloka 2009, og hefur svo farið nokkuð stöðugt hækkandi eftir það. Þróunin virðist hafa verið svipuð á sama tímabili á Akureyri. Verðið var lægst 2009 og hefur síðan hækkað ár frá ári. Á Akranesi hækkaði verðið 2009, fór svo í lágmark 2010 en hefur hækkað síðan þá. Í Árborg lækkaði verð allt fram til ársins 2010, hækkaði 2011 og lækkaði síðan aftur á síðasta ári. Í Reykjanesbæ var verðið svipað 2008 og 2009, en hefur síðan farið stöðugt lækkandi.

Það er því nokkuð ljóst að breytingar á fasteignaverði í þessum bæjum fara mikið eftir aðstæðum á hverjum stað og fylgja ekki alfarið sömu þróun og gerist á höfuðborgarsvæðinu. Það er einungis á Akureyri sem verðþróunin er svipuð og á höfuðborgarsvæðinu.

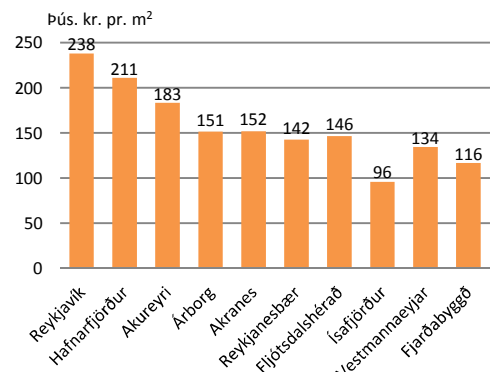
Þróunin á Fljótshéraði og Fjarðabyggð hefur verið sveiflukenn, og sker árið 2009 sig verulega úr á Fljótshéraði. Á báðum þessum stöðum var

Fermetraverð í fjölbýli



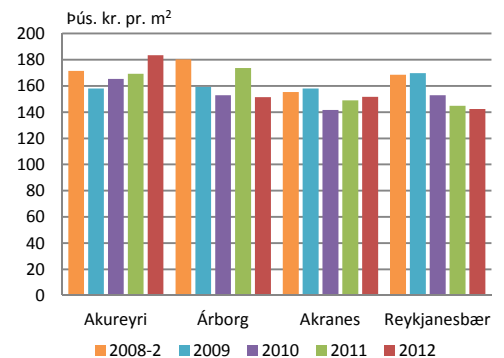
Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild

Fermetraverð 2012



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild

Fermetraverð 2008-2012



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild



byggt mikið af nýju húsnæði á árunum fyrir hrun og framboð því verið mikið. Það hefur eflaust haft mikil áhrif á fasteignamarkaðinn á þessum stöðum.

Sjávarútvegsbæirnir

Ísafjörður og Vestmannaeyjar hafa töluverða sérstöðu. Efnahagsleg lægð síðustu ára virðist ekki hafa haft mikil áhrif á fasteignaverð í þessum bæjum. Þvert á móti hefur fasteignaverð hækkað þar. Einungis varð örlítið verðfall á Ísafirði á árinu 2009, en síðan hefur þróunin verið stöðug upp á við. Í Vestmannaeyjum hefur fasteignaverð hækkað stöðugt og alls um 37% frá seinni hluta ársins 2008 fram til ársloka 2012. Á Ísafirði hækkaði verðið um 20% á sama tíma.

Þessi niðurstaða þarf ekki að koma á óvart. Bæði Ísafjörður og Vestmannaeyjar byggja meira á sjávarútvegi en hinir bæirnir og staða þeirrar greinar hefur verið sterk á síðustu misserum.

Sé litið til breytingar á áætlaðri atvinnuleysisprósentu í bæjum úti á landi frá 2008 til 2012 sést að í þessum tveimur bæjum hefur atvinnuleysi ekki aukist að marki. Í Vestmanneyjum hefur atvinnuleysi minnkað á þessu tímabili. Hins vegar hefur fasteignaverð lækkað mest í þeim tveimur bæjum sem atvinnuleysi jókst mest á þessu tímabili (Reykjanes og Árborg).

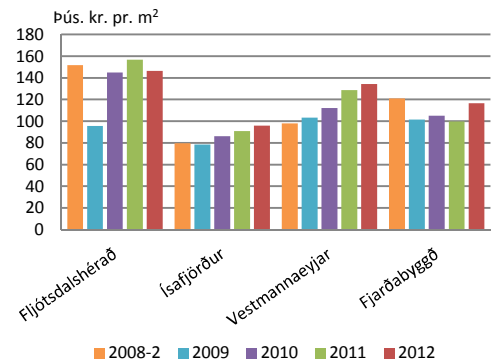
Þróun síðustu missera

Sé litið á þróun fasteignaverðs frá seinni hluta ársins 2008 fram til ársloka 2012 sést að enn er sums staðar nokkuð í land að verð hafi náð fyrri stöðu. Í Vestmannaeyjum, á Akureyri og Ísafirði er verðið hærra en árið 2008. Enn vantar nokkuð upp á fyrir Hafnarfjörð og Reykjavík, en þó gerðist það undir lok ársins 2012 að fasteignaverð á höfuðborgarsvæðinu fór upp fyrir sögulegt hámark. Tölurnar hér sýna hins vegar meðaltal ársins 2012.

Ekki sömu lögmál

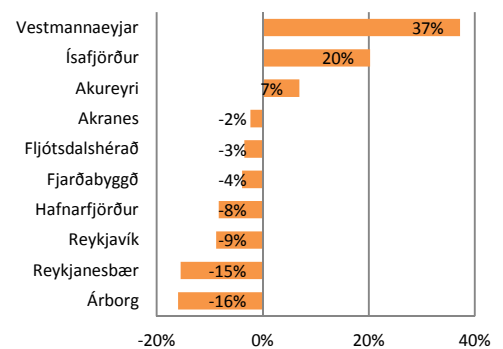
Niðurstaðan er því sú að fasteignaverð í stærri bæjum á landsbyggðinni fylgir ekki sömu breytingum og gerist á höfuðborgarsvæðinu þar sem aðstæðurnar eru töluvert mismunandi. Það er einungis á Akureyri sem hreyfingarnar eru með svipuðum hætti. Þróun fasteignaverðs virðist einnig vera nátengd stöðu atvinnulífs á viðkomandi stöðum

Fermetraverð 2008-2012



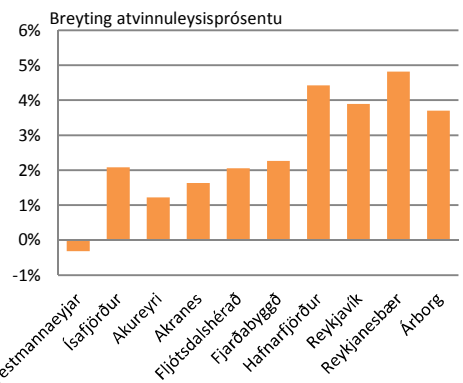
Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild

Breyting fasteignaverðs frá seinni hluta 2008



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild

Breyting atvinnuleysis '08-'12



Heimild: Hagsstofa Íslands, Hagfræðideild



og fylgja stöðu atvinnulífs og tekjuöflunar nokkuð vel.

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.