



## Fasteignaverð á landsbyggðinni – mikil sérstaða Vestmannaeyja

Eins og fram kom í nýlegri Hagsjá<sup>1</sup> hefur fasteignaverð á höfuðborgarsvæðinu hækkað mikið að undanfögnu. Árshækkun fjölbýlis þar er nú 11,6% og árshækkun sérbýlis 8,1%. Fasteignaverð hefur því hækkað um 10,8% síðustu 12 mánuði. Þarna er margt sem hefur áhrif, t.d. er framboð væntanlega minna en eftirspurn og eflaust eru áhrif skuldalækkana töluverð.

### Erfiðara að mæla verðbreytingar út á landi

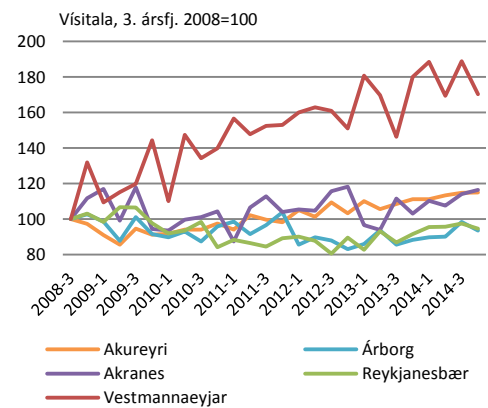
Mæling fasteignaverðs er unnin út frá þinglýstum kaupsamningum. Þar sem viðskipti eru mun strjálí úti á landi en á höfuðborgarsvæðinu er erfiðara um allar mælingar og yfirleitt þarf að mæla breytingar á milli ársfjórðunga til þess að trúverðug mynd fáiast. Þessar aðstæður leiða til þess að sveiflur eru mun meiri í verðmælingum á landsbyggðinni en á höfuðborgarsvæðinu. Tölurnar hér sýna meðaltal fjölbýlis og sérbýlis.

### Hvernig hefur verðið þróast?

Staðan á landsbyggðinni er misjöfn milli bæja. Ef litið er á þróun í fimm stærri bæjum frá 3. ársfjórðungi 2008, þegar ljóst var að hagkerfið færi á hliðina, fram á 4. ársfjórðung í fyrra, má sjá að verðið hefur lækkað í Árborg og í Reykjanesbæ, en hækkað á Akureyri, á Akranesi og í Vestmannaeyjum. Verðið á Akureyri og á Akranesi er ca. 15% hærra nú en það var 2008, sem er sambærileg breyting og orðið hefur á höfuðborgarsvæðinu, en hækkunin er 70% í Vestmannaeyjum.

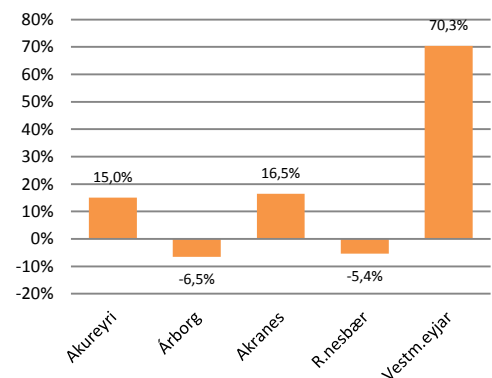
Áður hefur verið bent á það í Hagsjá<sup>2</sup> að mikil tenging við sjávarútveg og sterkt og stöðugt atvinnulíf skýri mikinn hluta af þessari þróun í Eyjum. Kaupmáttur, atvinnu- og tekjustig hefur jafnan mikil áhrif á fasteignaverð og þessar tölur staðfesta það.

Þróun fasteignaverðs 2008-2014



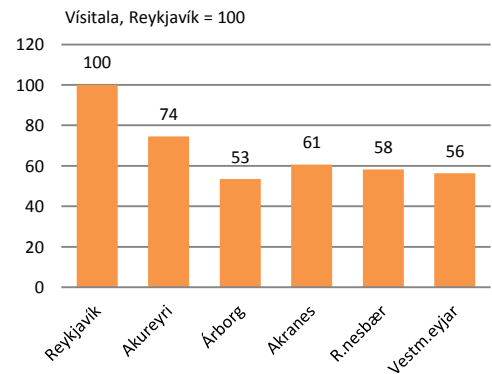
Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild

Breyting fasteignaverðs frá 3. ársfj. '08 til 4. ársfj. '14



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild

Gróf vísibending um fermetraverð fasteigna í nokkrum bæjum á 4 ársfj. 2014



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild

<sup>1</sup> <http://umraedan.landsbankinn.is/Uploads/Documents/Hagsja/2015-03-18-Fasteignamarkadur.pdf>

<sup>2</sup> <http://www.landsbankinn.is/Uploads/Documents/Hagsja/2014-05-15-Fasteignaverd-a-landsbyggdinni.pdf>



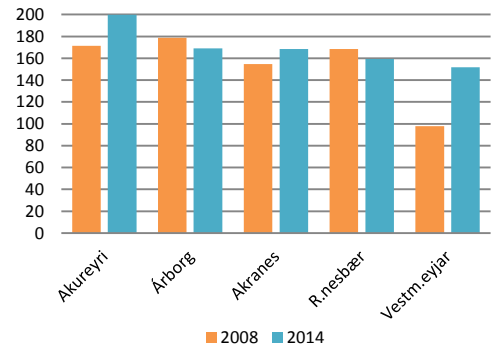
## Fermetraverð mishátt

Breytingar á verði segja ekki alla söguna um stöðu á fasteignamarkaði. 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. Eins og áður segir er fjöldi viðskipta 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.

Meðaltal af verði fjölbýlis og sérbýlis sýnir t.d. að fermetraverð fasteigna á Akureyri var um 70% af verðinu í Reykjavík í lok ársins 2014. Samkvæmt sömu aðferð var fermetraverð í hinum bæjunum töluvert lægra en samt nokkuð svipað í þeim öllum, eða ríflega helmingur þess sem gerist í Reykjavík.

Árið 2008 var fasteignaverð í Eyjum m.ö.o. töluvert lægra en í þeim bæjum sem hér er miðað við, en vegna mikillar hækkunar frá þeim tíma, er það orðið svipað. Þetta er sannarlega mikil breyting frá því sem var.

Fermetraverð á seinni helmingi árána 2008 og 2014



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild

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.