



## Miklar hækkanir á fasteignaverði í stærri bæjum á landsbyggðinni

### Höfuðborgarsvæðið ekki einstakt

Það hefur margoft komið fram í Hagsjám á síðustu misserum að fasteignaverð í stærri bæjum utan höfuðborgarsvæðisins hefur þróast með svipuðum hætti og á höfuðborgarsvæðinu. Eðli málsins samkvæmt eru sveiflur í fasteignaverði meiri utan höfuðborgarsvæðisins vegna minni viðskipta, en þróunin til lengri tíma sýnir oft meiri hækkanir þar en á höfuðborgarsvæðinu.

Sé leitað í Verðsjá Þjóðskrár Íslands má t.d. sjá að verð hefur hækkað mun meira í stærri bæjum en í Reykjavík á þessu ári. Sé litið á breytinguna frá 2. ársfjórðungi 2016 til sama tíma 2017 hækkaði meðalverð<sup>1</sup> í Reykjavík um 23% á meðan það hækkaði um 48% í Reykjanesbæ og 24% á Akranesi. Það sem af er 3. ársfjórðungi hefur verð hækkað minna í Reykjavík en í hinum bæjunum, en hafa ber í huga að endanlegar tölur eru ekki komnar fyrir 3. ársfjórðung í ár.

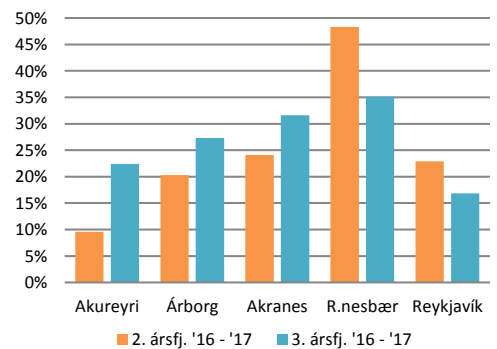
### Þróun svipuð upp á við

Hækkun fasteignaverðs frá 1. ársfjórðungi 2015 hefur verið nokkuð svipuð í þessum bæjum. Verðhækkunin er mest í Árborg og Reykjanesbæ sem skýrist að hluta til af því að verð tók að hækka seinna þar en í hinum bæjunum. Þróunin þar væri svipuð ef lengri tímabil væri skoðað. Það er hins vegar ljóst að höfuðborgin sker sig alls ekki úr í samanburði við þessa stærri bæi. Reyndar er staðan sú að verðhækkanir upp á síðkastið virðist hafa verið minni í Reykjavík og á Akureyri en í hinum bæjunum.

### Verulegur munur á fermetraverði

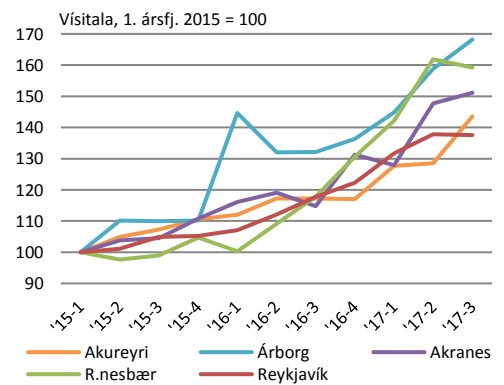
Fermetraverð á eignum er miklu herra í Reykjavík en í hinum bæjunum fjórum. Sé vegið meðaltal viðskipta á fjölbýli og sérþýli notað sést að fermetraverð í Reykjavík var um 430 þúsund krónur

Árshækkanir fasteignaverðs



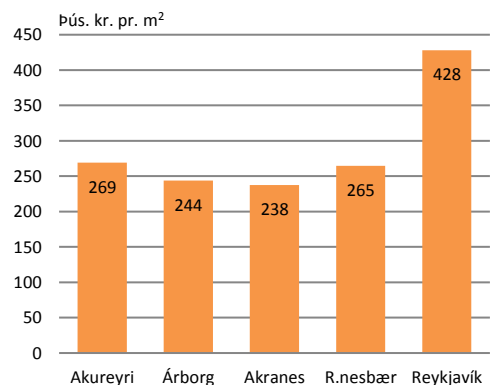
Heimild: Þjóðskrár Íslands, Hagfræðideild

Þróun fermetraverðs



Heimild: Þjóðskrár Íslands, Hagfræðideild

Fermetraverð á 2. ársfj. 2017



Heimild: Þjóðskrár Íslands, Hagfræðideild

<sup>1</sup> Hér er meðalverð reiknað sem vegið meðaltal fjölbýlis og sérþýlis miðað við viðskipti á hverjum tíma fyrir sig.



á 2. ársfjórðungi 2016 á meðan það var í kringum 240 þúsund krónur á Akranesi og í Árborg.

Fermetraverðið á Akranesi var því 56% af því sem það var í Reykjavík á 2. ársfjórðungi 2017 og 63% á Akureyri sem kemst næst Reykjavík. Eins og áður segir er hér um að ræða vegið meðaltal fjölbýlis og sérbýlis.

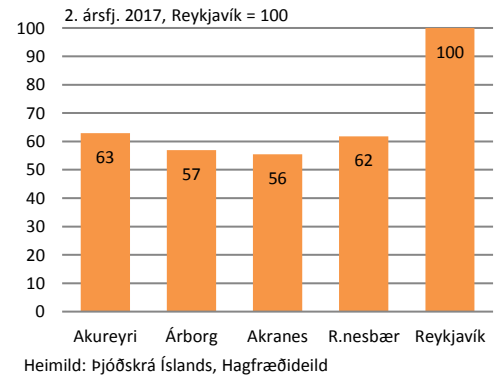
Sé fjölbýli og sérbýli skoðað hvort um sig kemur í ljós að sérbýli hefur hækkað meira en fjölbýli alls staðar nema á Akranesi. Hækkanir eru svipaðar á fjölbýli og sérbýli í Reykjavík og Árborg, en annars staðar er munurinn meiri. Enn og aftur ber að hafa í huga að þarna er um punktmat að ræða og sveiflur geta verið töluverðar á milli ársfjórðunga.

### **Höfuðborgin ekki með sérstöðu**

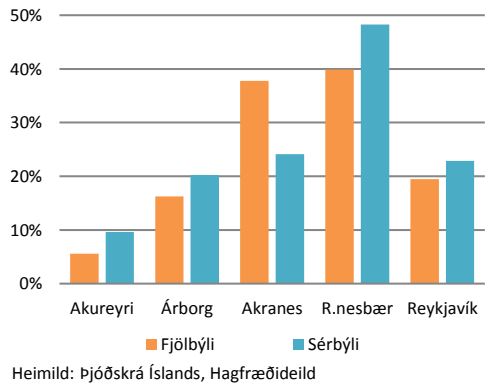
Á þessum tölum má glögg sjá að það er langt frá því að höfuðborgin sé með sérstöðu gagnvart stærri bæjum úti á landi hvað þróun fasteignaverðs áhrærir. Verðhækkanir úti á landi eru víða meiri en gerist í Reykjavík, en val á samanburðartímabilum getur haft áhrif á matið hverju sinni.

Fermetraverð er áfram miklu herra í höfuðborginni en gerist í þessum stærri bæjum, og gildir það bæði um fjölbýli og sérbýli.

### **Samanburður fermetraverðs - meðaltal fjöl- og sérbýlis**



### **Hækkanir fermetraverðs frá 2. ársfj. 2016 til sama tíma 2017**



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.