



Mikil hækkun fasteignaverðs í stærri bæjum á landsbyggðinni

Stærri bæir taka fram úr

Eins og margt hefur komið fram í Hagsjám hefur fasteignaverð í stærri bæjum utan höfuðborgarsvæðisins þróast með svipuðum hætti og á höfuðborgarsvæðinu síðustu misseri.

Þróun fasteignaverðs á landsbyggðinni hefur verið töluvert í fréttum vegna þeirra óvæntu áhrifa sem þessi liður hefur haft á vísitölu neysliverðs að undanfögnu.

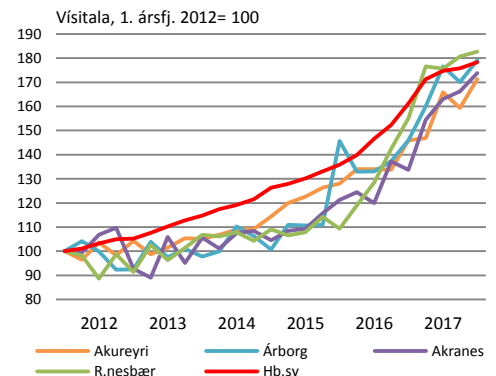
Eðli málsins samkvæmt eru sveiflur í mældu fasteignaverði meiri utan höfuðborgarsvæðisins vegna færri viðskipta, en þróunin til lengri tíma hefur verið álíka. Svo virðist þó vera að sú kólnun sem varð á markaðnum á höfuðborgarsvæðinu á seinni hluta ársins 2017 hafi ekki náð til stærri bæja úti á landi, allavega ekki enn sem komið er.

Sé litið á hækkun fasteignaverðs¹ á einu ári, frá 1. ársfjórðungi 2017 til sama tíma 2018, hefur hún verið mun meiri í fjórum stærstu bæjum landsins en í Reykjavík. Hækkunin var langmest á Akranesi og svo í Árborg, en svipuð á Akureyri og í Reykjanesbæ. Í Reykjavík var hækkunin mun minni og væntanlega enn lægri á höfuðborgarsvæðinu í heild. Sé litið á íbúatölu nemur fjöldi íbúa í þessum fjórum bæjum um 42% af íbúafjölda landsbyggðarinnar. Þróun fasteignaverðs í þeim ætti því að hafa veruleg áhrif á þróunina á landsbyggðinni allri.

Áhrif verðhækkana á landsbyggðina á verðbólgu

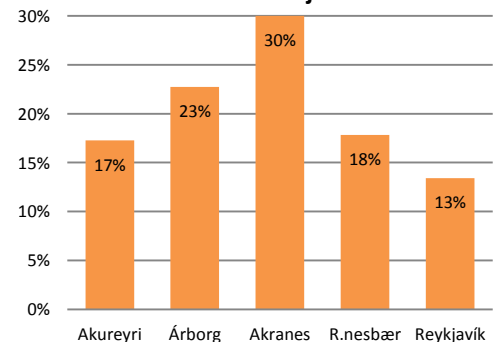
Eins og áður segir komu niðurstöður mælinga Hagstofunnar á hækkun fasteignaverðs á landsbyggðinni á óvart í janúar og í mars. Síðustu 12 mánuði hefur þróun fasteignaverðs á landsbyggðinni verið til hækkunar vísitölu neysliverðs í 10 skipti af 12. Það þarf ekki að koma á óvart miðað við þróun á fasteignamarkaði síðustu ár.

Þróun fasteignaverðs



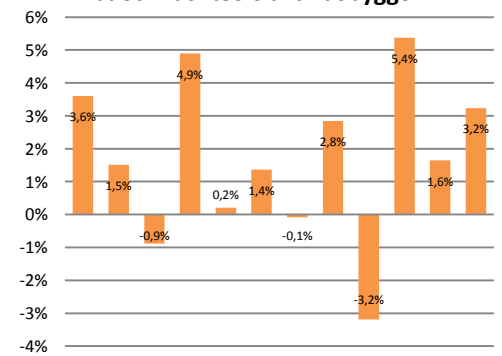
Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild

Hækkun fasteignaverðs frá 1. ársfj. 2017 til 1. ársfj. 2018



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild

Breytingar markaðsverðs íbúðarhúsnæðis á landsbyggðinni



Heimild: Hagstofa Íslands, Hagfræðideild

¹ Hér er notað meðaltal fermetraverðs á fjölbýli og sérþýli, vegið með fjölda viðskipta hverju sinni, og eru tölurnar teknar úr verðsjá Þjóðskrár Íslands. Tölur fyrir 1. ársfjórðung 2018 þurfa því ekki að vera endanlegar.



Nú í mars var hækkun fasteignaverðs á landsbyggðinni á 12 mánaða grundvelli 22,2% samkvæmt tölum Hagstofunnar og hækkun frá 1. ársfjórðungi 2017 til sama tíma 2018 17,9%. Sú tala stemmir ágætlega við þær tölur um hækkun í stærri bæjum sem kom fram hér að ofan.

Hækkanir síðustu mánaða í stærri bæjum

Frá því í nóvember hefur þróun fasteignaverðs í stærri bæjum verið mjög óregluleg. Það kemur alls ekki á óvart í ljósi þess hve litlir þessir markaðir eru. Sveiflurnar eru sérstaklega miklar á Akranesi, enda er hann minnsti bærinn af þessum fjórum.

Sé litið á vegnar meðalbreytingar á verði miðað við stærð þessara bæja má sjá að verðbreytingar milli mánaða fylgja ekki sama mynstri og tölur Hagstofunnar úr vísitölu neysluverðs. Samkvæmt tölum Þjóðskrár hefur vegið meðaltal verðhækkana í þessum fjórum bæjum verið tæp 8% frá því í nóvember en tölur Hagstofunnar segja hækkunina um 7%. Heildarhækkunin er svipuð en breytingin milli einstakra mánaða er mjög mismunandi.

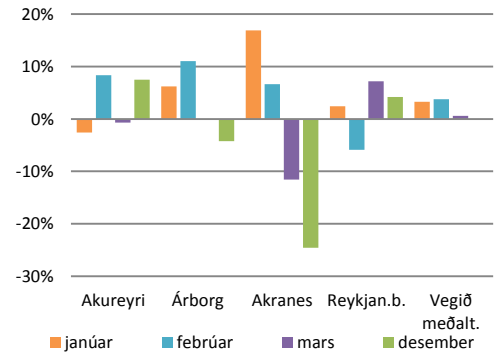
Hagstofan notar ákveðnar aðferðir til að jafna út verðsveiflur þannig að þessi munur á milli talna stóru bæjanna frá Þjóðskrá og tölum úr neyslugrunni vísitölu neysluverðs kemur ekki á óvart. Það er hins vegar mikilvægt að aðferðafræðin við útreikninga húsnæðisverðs í vísitölu neysluverðs sé þekkt þannig að niðurstaðan komi ekki verulega á óvart og hafi truflandi áhrif á markaði eins og gerðist nú í janúar og mars.

Fermetraverð fjölbýlis og sérbylis

Innbyrðis hlutfall fjölbýlis og sérbylis getur skipt tölulæru máli í verðþróun á fasteignamarkaði. Yfirleitt er því þannig farið að fermetraverð er hærra á fjölbýli en sérbyli og því hærra sem íbúðir eru minni.

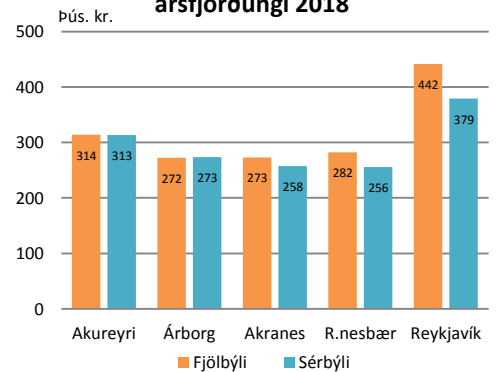
Þessi mynd er töluvert öðruvísi en almennt er talið í bæjunum fjórum sem hér hafa verið til skoðunar. Á fyrsta ársfjórðungi í ár var fermetraverð sérbylis að jafnaði um 86% af fermetraverði fjölbýlis í Reykjavík. Á Akureyri og í Árborg var nær enginn munur á fermetraverði þessara íbúðategunda. Á Akranesi og í Reykjanesbæ er fjölbýlið dýrara, en samt hlutfallslega ódýrara en í Reykjavík.

Breytingar á fasteignaverði milli mánaða



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild

Fermetraverð fasteigna á 1. ársfjórðungi 2018



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild



Þetta er eitt lítið dæmi um það hvernig
fasteignamarkaðurinn á Íslandi lýtur sínum eigin
lögmálum og miðast við aðstæður á hverjum stað.

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.