



## Miðborgin dýrasta hverfið á höfuðborgarsvæðinu 2017

### 20% hækkun fermetraverðs sérbyla milli ára

Hækkun fermetraverðs á höfuðborgarsvæðinu milli árána 2016-2017 nam 20,1% samkvæmt tölum Þjóðskrár. Mesta hækkun í einu hverfi var 48,0% á Arnanesi og minnsta hækkun var 11,2% í miðborginni.

### Hæsta verðið í miðborginni

Á árinu 2017 var hæsta meðalverð sérbylis á höfuðborgarsvæðinu í miðborginni um 502 þús. kr. á m<sup>2</sup> sem er um 21% hærra verð en í næsta hverfi á eftir. Næst dýrasta hverfið var Arnanesið og í þriðja sæti Seltjarnarnes. Af 10 dýrustu hverfunum á höfuðborgarsvæðinu eru 5 í Reykjavík þar sem Laugardalur er í 4. sæti, Grafarholt í 7. sæti og Vesturbær, Hlíðar og Háaleiti í 8. sæti.

Ódýrustu hverfin 2017 voru Seljahverfið og Breiðholt annað<sup>1</sup> í Reykjavík.

Árið 2016 var miðborgin einnig dýrust, en þá var Seltjarnarnes í öðru sæti og Vesturbærinn, Hlíðar og Háaleiti í því þriðja. Þar næst komu Grafarholt og Lindir, Smárar og Salir.

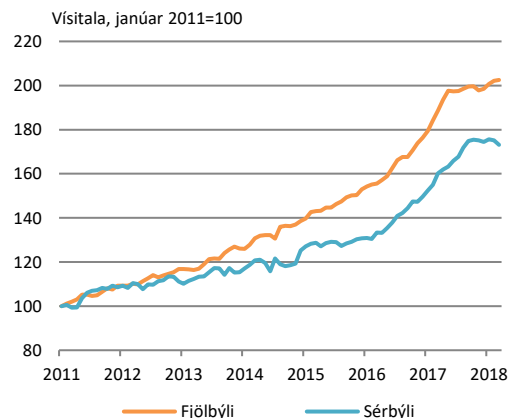
Seljahverfi og Breiðholt annað voru einnig ódýrustu hverfin 2016 en þá komu Hafnarfjörður og Arnanes næst á eftir.

### Mesta verðhækkunin á Arnarnesinu

Mesta verðhækkun milli 2016 og 2017 var á Arnarnesi<sup>2</sup> í Garðabæ. Hún nam 48,0%, sem er rúmum 27 prósentustigum yfir meðalhækkun og um 22 prósentustigum meira en hækkunin í Grafarvogi, sem var næst mest, eða um 25,8%. Næst á eftir komu Laugardalur með 24,6% hækkun og Árbær og Norðlingaholt með 23,1% hækkun.

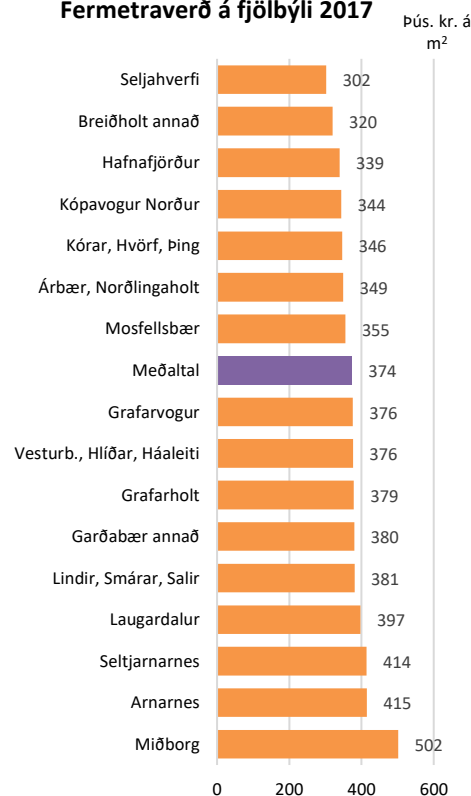
Minnsta verðhækkunin var í miðborginni, eða 11,2%. Þar á eftir komu Vesturbær, Hlíðar og

### Þróun nafnverðs á höfuðb.svæðinu



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild

### Fermetraverð á fjölbýli 2017



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild

<sup>1</sup> Breiðholt annað inniheldur öll hverfi í Breiðholti fyrir utan Seljahverfi, þ.e. Stekki, Bakka, Mjódd, Hóla og Fell.

<sup>2</sup> Vert er að hafa í huga að Arnarnesið inniheldur fremur fáar eignir. Við slíkar aðstæður geta hækkanir og lækkanir verið öfgakennari en í stærri hverfum. Arnarnesið hefur einnig þá einstöku stöðu í þessum samanburði að vera eina hverfið án fjölbýlishúss.



Háaleiti ásamt Kórum, Hvörfum og Þingi með 13% hækkun.

Árið á undan voru hækkanir mestar á Seltjarnarnesi, eða 15,3%, og í Grafarholti í Reykjavík, eða 15,0%. Minnstu hækkanirnar þá voru 5,1% í Grafarvogi og 7,3% í miðborginni.

### Þróun hæsta og lægsta hverfis

Frá árinu 2009 hefur Miðborgin almennt verið dýrasta hverfið á meðan Seljahverfi og Breiðholt annað hafa verið þau ódýrustu.

Sé litið á þróun hæsta og lægsta verðs á svæðinu öllu frá árinu 1990 hefur það verð sem hefur mest hækkað 8,8-faldast meðan það hverfi sem hefur tekið minnstu breytingum hefur 5,0-faldast. Sé hins vegar litið á þróunina frá aldamótum hefur verð einstaks hverfis mest 4,8-faldast og minnsta 3,1-faldast.

### Verðmunur heldur áfram að aukast

Munur milli dýrasta og ódýrasta hverfis hélst nokkuð stöðugur frá 1990 og fram til aldamóta þegar bilið milli dýrari og ódýrari hverfa byrjaði að breikka. Eftir að bankarnir komu inn á íbúðalánamarkaðinn varð auðveldara en áður að fjármagna kaup á stærri eignum. Árin 2008-2012 snérist sú þróun við og munur á hæsta og lægsta verði dróst saman. Frá 2012 hafa dýrari hverfin svo aftur hækkað hraðar en þau ódýrari.

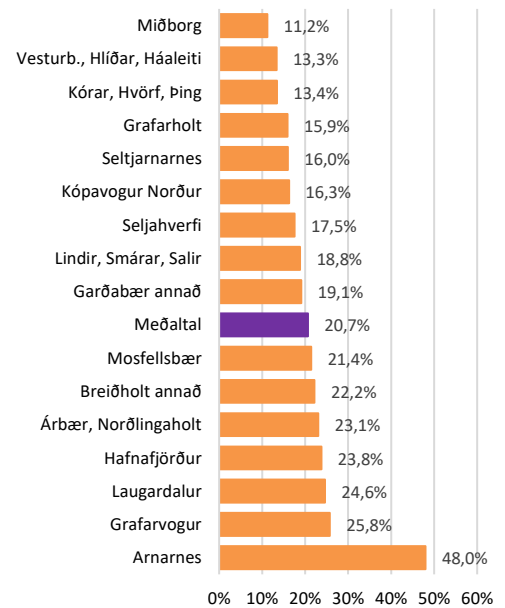
Undanfarið hafa verð hækkað mest í úthverfum Reykjavíkur og nágrennbæjarfélögum þess. Ætla má að það skýrist vegna framboðsskorts miðsvæðis í Reykjavík sem hefur valdið aukinni eftirspurn í öðrum hverfum með tilheyrandi verðhækkunum. Þar að auki var verð í eftirsóttustu hverfunum orðið mjög hátt, sem aftur beinir eftirspurninni út í ódýrari hverfi, sem þá hækka enn frekar.

### Svipuð staða 2016 og 2017

Hvað dýrasta hverfið, miðborgina, varðar voru litlar breytingar á milli ára. Miðborgin heldur áfram sterkri stöðu sinni sem dýrasta hverfið. Sömuleiðis heldur Seljahverfið áfram að vera ódýrasta hverfið á höfuðborgarsvæðinu, líkt og undanfarin ár.

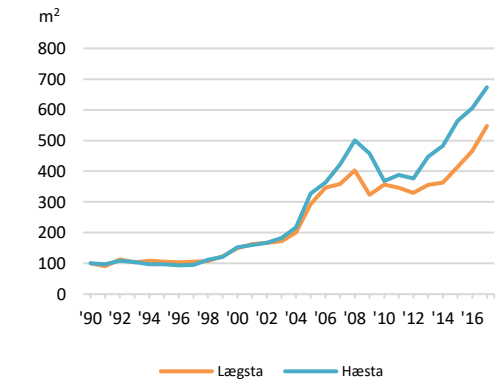
Nánari upplýsingar um einstök hverfi má sjá í töflu hér fyrir neðan.

Breyting fermetraverðs milli 2016 og 2017



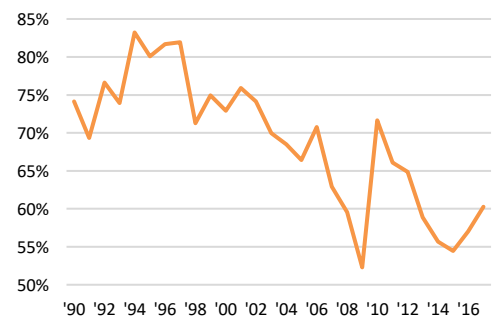
Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild

Hæsta og lægsta verð í hverfum



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild

Hlutfall lægsta hverfis af hæsta



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild



<b>Hverfi</b>	<b>Verð á m<sup>2</sup>, þús. kr.</b>		
	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>Breyting</b>
Miðborg	451	502	10,1%
Laugardalur	319	397	19,8%
Vesturbær, Hlíðar, Háaleiti	332	376	11,8%
Grafarvogur	299	376	20,5%
Grafarholt	327	379	13,7%
Breiðholt annað	262	320	18,2%
Seljahverfi	257	302	14,9%
Árbær, Norðlingaholt	284	349	18,7%
Lindir, Smárar, Salir	320	381	15,8%
Kórar, Hvörf, Þing	305	346	11,8%
Kópavogur Norður	296	344	14,0%
Arnarnes	280	415	32,4%
Garðabær annað	319	380	16,0%
Hafnafjörður	274	339	19,2%
Seltjarnarnes	357	414	13,8%
Mosfellsbær	293	355	17,6%

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.