



Fasteignaverð sérbyla á Arnarnesi – miklar breytingar milli 2016 og 2017

Miklar sviptingar á Arnarnesi milli ára

Í nýlegri Hagsjá mátti lesa að fermetraverð sérbyla á Arnarnesi hefur sveiflast meira en í öðrum hverfum. Verðið hækkaði t.a.m. um 48,0% milli árána 2016 og 2017 sem var umtalsvert meiri hækkun en í öðrum hverfum höfuðborgarsvæðisins. Breytingin var tæpum 22,2 prósentustigum meiri en hækkunin í Grafarvogi þar sem hækkunin var næst mest, eða 25,8%, og jafnaðist á við 2,3-falda meðalhækkun höfuðborgarsvæðisins. Töluvert minni munur var milli minnstu breytinganna sem voru í miðborginni, 11,2% og Grafarvogs, eða 14,6 prósentustig. Þróunin á Arnarnesi er gott dæmi um hversu mikið húsnæðisverð getur sveiflast á litlum svæðum.

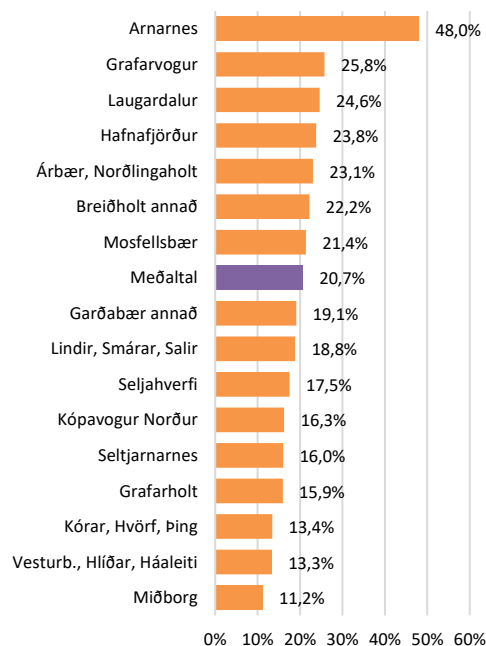
Einstök staða á Arnarnesi

Ef Arnarnes er borið saman við önnur hverfi á höfuðborgarsvæðinu má sjá að það er minnsta hverfið með einungis 13,5 seld sérbyli að meðaltali á ári á árunum 2016-2017. Á sama tíma var meðalfjöldi seldra sérbyla í öllum hverfum á höfuðborgarsvæðinu 74,0 og er því Arnarnesið einungis 18% af meðaltalinu.

Arnarnes hefur einnig þá sérstöðu að meðalstærð sérbyla þar er meiri en í öðrum hverfum. Meðalstærð á Arnarnesi 2016-2017 var 296 m² sem var 36 fermetrum meira en það hverfi sem kom næst á eftir; Kórar, Hvörf og Þing. Á höfuðborgarsvæðinu var meðalstærði sérbyla 213 m² og Arnarnesið því 83 fermetrum yfir því.

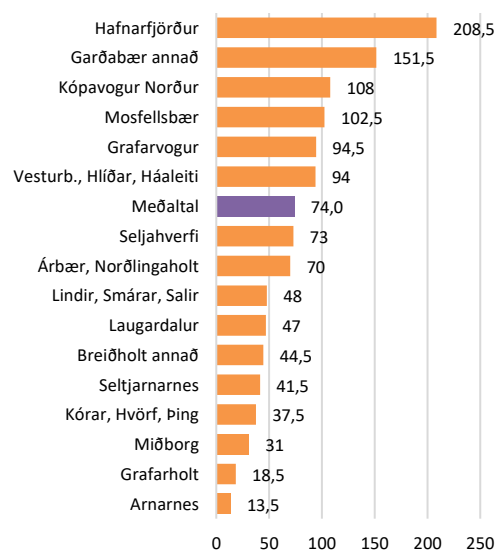
Ætla mátti að hluti af skýringunni fyrir miklum breytingum á fermetraverði síðustu ár liggi í því að stærri sérbyli hafi verið seld 2016 sem almennt lækkar fermetraverð. Raunin er önnur, en meðalstærð seldra sérbyla jókst milli árána 2016 og 2017 og var aukningin mest á höfuðborgarsvæðinu, eða 46 m². Að sama skapi mátti telja að meðalaldur sérbyla færi lækkandi þegar fermetraverð hækkar. Raunin var einnig önnur á Arnarnesi milli árána

Breyting í fermetraverði milli 2016 og 2017



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild

Meðalfjöldi seldra sérbyla á árunum 2016-2017



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild



2016 og 2017. Meðalaldur sérbylanna 2016 var 34 ár meðan meðalaldurinn var 44 ár árið 2017.

Helstu ástæður mikilla breytinga

Sveiflurnar í fermetraverði á Arnarnesi skýrast meðal annars af smæð hverfisins. Eftir því sem hverfi er minna hafa einstakar sölur meira vægi. Að sama skapi geta verið meiri sveiflur í fermetraverði eftir því sem fasteignir eru stærri, vegna mismikilla gæða einstakra fasteigna. Því má vænta að árið 2016 hafi sérbyli í verra ástandi selst meðan árið 2017 hafi seldu sérbylin verið í betra ástandi og því almennt búið yfir meiri gæðum. Telja má að þetta séu helstu ástæður þessara miklu breytingum á fermetraverði milli árunna 2016 og 2017.

Mismunandi staða á Arnarnesi og í miðborginni

Miðborgin er annað hverfi sem líkt og Arnarnes sker sig frá heildinni með umtalsvert hærra fermetraverð en önnur hverfi. Það hverfi er einnig lítið og með hátt fermetraverð. Þróun fermetraverðs þar hefur þó ólíkt við Arnarnes hækkað nokkuð jafnt frá 2012. Hækkunin var minnst í miðborginni af hverfum höfuðborgarsvæðisins milli árunna 2016 og 2017, eða 11,2%, á meðan hækkunin á Arnarnesi var mest, 48%. Það má því áætla að gæði sérbyla í miðborginni séu innbyrðis mun sambærilegri en gæðin innan Arnarness. Meðalstærð sérbyla í miðborginni er einnig töluvert minni en á Arnarnesi og því líklegra að sérbyli þar séu sambærilegri.

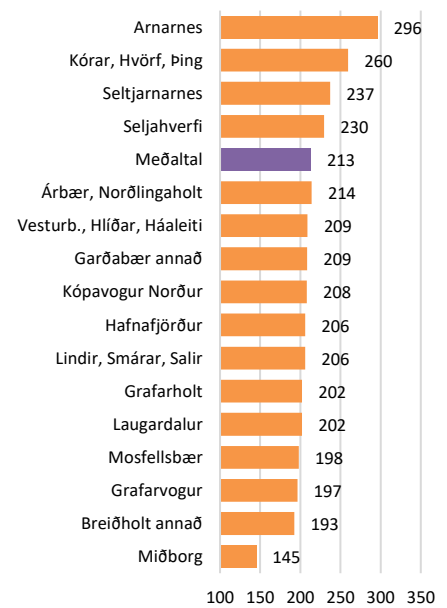
Samantekt

Fermetraverð á Arnarnesi fór frá því að vera fjórða ódýrasta hverfið 2016 í að hafa næst hæsta fermetraverðið af 17 hverfum höfuðborgarsvæðisins 2017. Ef þróun fermetraverðs frá 2010 er skoðað á Arnarnesi má sjá að sveiflurnar undanfarin ár eru ekkert einsdæmi heldur er venjulegt að mun meiri breytingar séu á fermetraverði milli ára þar en í öðrum hverfum.

Þessar miklu sviptingar á Arnarnesi samanborið við önnur hverfi hafa ýmsar skýringar. Einna helst eru það stærð hverfisins og sérbylanna sem gera áhrif gæða einstakra sérbyla meiri.

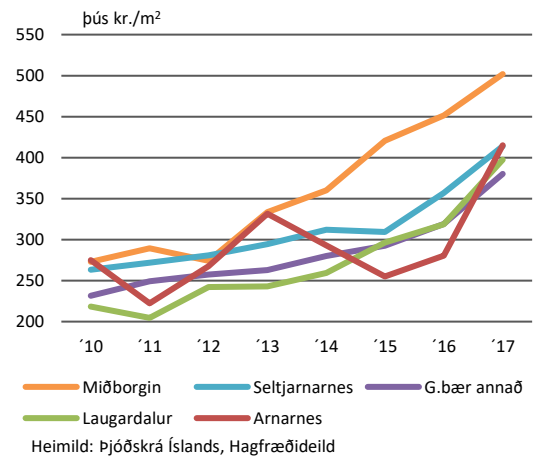
Nánari upplýsingar um einstök hverfi má sjá í meðfylgjandi töflu hér að neðan.

Meðalstærð sérbyla 2016-2017 m²



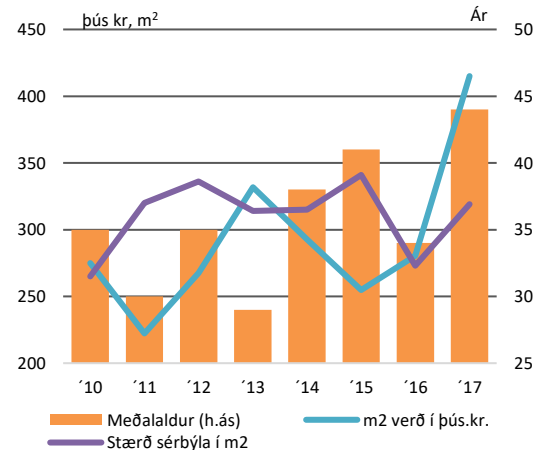
Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild

Fermetraverð dýrari hverfa



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild

Arnarnes



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild



Fermetraverð í þús. kr.

Hverfi	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Miðborg	273	289	274	334	360	421	451	502
Laugardalur	218	205	242	243	259	296	319	397
Vesturb., Hlíðar, Háaleiti	243	226	255	268	296	307	332	376
Grafarvogur	226	239	244	251	268	285	299	376
Grafarholt	229	247	252	258	276	284	327	379
Breiðholt annað	205	195	197	196	211	231	262	320
Seljahverfi	197	191	182	200	201	229	257	302
Árbær, Norðlingaholt	217	216	229	237	248	259	284	349
Lindir, Smárar, Salir	239	252	269	270	288	288	320	381
Kórar, Hvörf, Þing	261	237	241	259	267	272	305	346
Kópavogur Norður	203	206	222	232	232	267	296	344
Arnarnes	275	222	268	332	293	255	280	415
Garðabær annað	231	249	257	263	280	293	319	380
Hafnafjörður	212	215	216	220	228	246	274	339
Seltjarnarnes	263	272	281	294	312	309	357	414
Mosfellsbær	214	203	220	231	253	255	293	355

Meðalstærð sérbyla í m²

Hverfi	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Miðborg	146	165	161	155	190	173	159	131
Laugardalur	193	229	188	185	188	198	194	210
Vesturb., Hlíðar, Háaleiti	201	196	208	189	200	195	206	212
Grafarvogur	184	182	187	193	190	190	199	194
Grafarholt	185	207	199	191	193	202	206	198
Breiðholt annað	172	169	179	200	191	195	197	188
Seljahverfi	225	212	218	219	239	222	225	234
Árbær, Norðlingaholt	216	213	228	218	218	215	224	204
Lindir, Smárar, Salir	191	198	194	207	192	209	204	208
Kórar, Hvörf, Þing	246	253	267	238	252	238	268	251
Kópavogur Norður	209	193	200	205	206	208	207	209
Arnarnes	265	320	336	314	315	341	273	319
Garðabær annað	201	206	191	201	196	204	213	204
Hafnafjörður	202	187	198	203	200	203	211	201
Seltjarnarnes	203	232	226	213	217	231	244	230
Mosfellsbær	174	198	213	191	181	209	203	193

Heimild: Þjóðskrá, Hagfræðideild

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, dótturfélag 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.