



Enn mikil hækkun fasteignaverðs í stærri bæjum á landsbyggðinni

Mikil hækkun í flestum stærri bæjum

Á það hefur margoft verið bent í Hagsjám að miklar hækkunir fasteignaverðs á síðustu misserum hafi ekki einskorðast við höfuðborgarsvæðið. Fasteignaverð í öðrum stærri bæjum hefur þróast með svipuðum hætti.

Eðli málsins samkvæmt eru sveiflur í mældu fasteignaverði meiri utan höfuðborgarsvæðisins vegna færri viðskipta, en þróunin til lengri tíma hefur verið álíka. Snögg kólnun markaðar á höfuðborgarsvæðinu upp úr miðju ári 2017 náði þó ekki jafn hratt til stærri bæja úti á landi.

Þróun síðasta árs

Sé litið á hækkun fasteignaverðs¹ á einu ári, frá 2. ársfjórðungi 2017 til sama tíma 2018, hefur hún verið mun meiri í þremur af fjórum stærstu bæjum landsins en var á höfuðborgarsvæðinu. Hækkunin var langmest á Akureyri og svo á Akranesi, en minnst í Reykjanesbæ á þessum tíma. Sé litið á íbúatölu nemur íbúafjöldi þessara fjögurra bæja um 42% af íbúafjölda landsbyggðarinnar. Þróun fasteignaverðs í þeim ætti því að hafa veruleg áhrif á þróunina á landsbyggðinni allri.

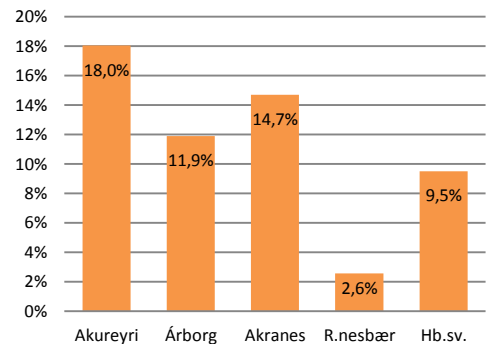
Langtímaþróun svipuð

Sé litið á þróunina frá upphafi ársins 2012 má sjá að hækkunin hefur verið mest á höfuðborgarsvæðinu en Reykjanesbær og hinir bæirnir eru ekki langt undan. Sveiflurnar eru meiri milli fjórðunga í bæjunum fjórum, en þróunin að öðru leiti keimlík. Það vekur athygli hversu hratt verð breyttist í Reykjanesbæ fram á 1. ársfjórðung 2017, en hefur síðan verið nokkuð stöðugt.

Fermetraverð fjölbýlis og sérþýlis

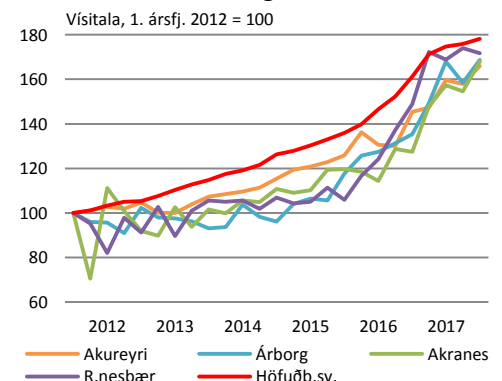
Af bæjunum fjórum er fermetraverð hæst á Akureyri og hefur verið mun herra en annars staðar á öllu

Hækkun fasteignaverðs frá 2. ársfj. 2017 til sama tíma 2018



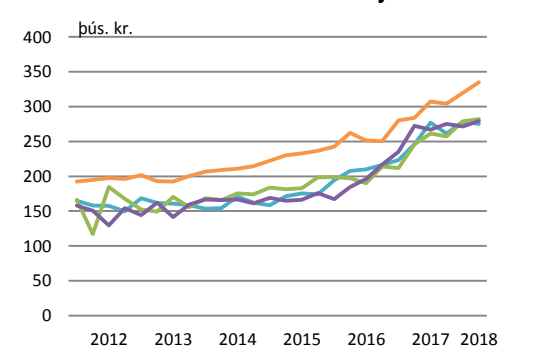
Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild

Þróun fasteignaverðs



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild

Fermetraverð í stærri bæjum



Heimild: Þjóðskrá 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 2. ársfjórðung 2018 þurfa því ekki að vera endanlegar.



tímabilinu frá 2012. Bilið minnkaði undir lok ársins 2017 en hefur síðan aukist aftur.

Sé staðan borin saman við höfuðborgarsvæðið, þar sem meðalfermetraverð sérþýlis og fjölþýlis var rúmar 440 þús. kr. á 2. ársfjórðungi 2018, má sjá að verðið á Akureyri er 76% af verðinu á höfuðborgarsvæðinu. Verðið í hinum bæjunum var aðeins lægra, eða rúmlega 60% af verðinu á höfuðborgarsvæðinu.

Miklar sveiflur í verðbreytingum úti á landi

Það gildir bæði um bæina fjóra og höfuðborgarsvæðið að verðhækkunir voru með mesta móti á árinu 2017. Það er einungis Árborg sem upplifði álíka hækkun á öðru ári, en það var 2016. Langmesta hækkunin á einu ári var í Reykjanesbæ á árinu 2017, eða um 37%. Eins og áður hefur komið fram hefur verð ekki hækkað mikið þar síðan. Þróunin á höfuðborgarsvæðinu var stöðug upp á við öll þessi ár, eða fram til 2017, þannig að þar hefur ekki verið um álíka sveiflur milli ára og í bæjunum fjórum.

Breyting síðustu ára

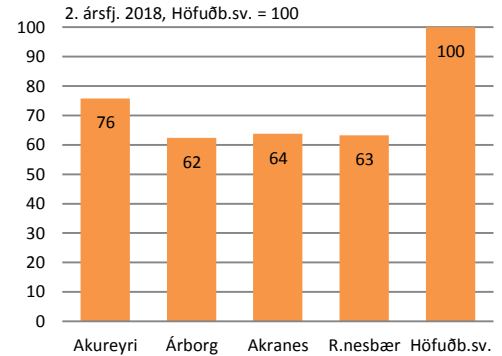
Sé litið á meðalhækkun fasteignaverðs á ári allt tímabilið frá 2012 sést að hún var mest í Reykjanesbæ, tæplega 13% á ári að meðaltali og þar á eftir kemur höfuðborgarsvæðið með um 11% meðalhækkun á ári. Hinir bæirnir koma skammt á eftir en minnsta hækkunin hefur verið á Akureyri, tæplega 9% að meðaltali á ári.

Svipuð þróun allsstaðar

Það er því ljóst, og hefur verið ljóst lengi, að miklar hækkunir fasteignaverðs hafa ekki einskorðast við höfuðborgarsvæðið. Þróunin í stærri bæjum landsins hefur verið með svipuðum hætti, t.d. hefur verð ekki hækkað mest á höfuðborgarsvæðinu á síðustu 5 árum.

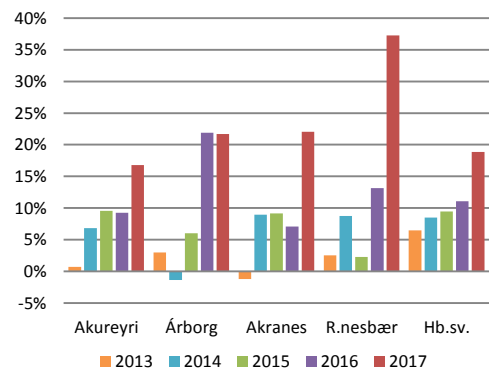
Nú hefur verðþróun á höfuðborgarsvæðinu verið með allt öðrum hætti síðasta árið, eða frá miðju ári 2017. Svo virðist sem sú þróun hafi einungis náð til Reykjanesbæjar af þessum fjórum stærri bæjum. Mjög mikið er byggt af íbúðarhúsnæði í öllum þessum bæjum nú um stundir og það verður því athyglisvert að sjá hvaða áhrif mikið framboð á nýju húsnæði mun hafa á þróun fasteignaverðs.

Samanburður fermetraverðs - vegið meðaltal fjöl- og sérþýlis



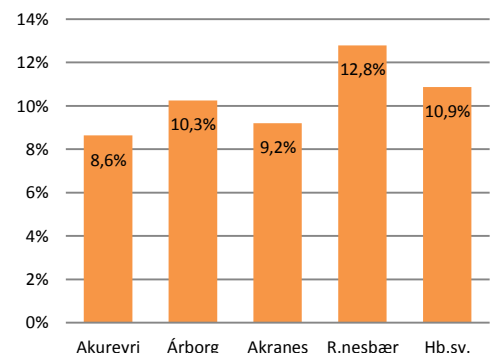
Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild

Hækkunir fasteignaverðs milli ára



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild

Meðalhækkun fasteignaverðs á ári 2013 - 2017



Heimild: Þjóðskrá Íslands, 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, 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.