



Fasteignaverð á Akureyri – hóflegri hækkunir nú en í síðustu uppsveiflu

Fermetraverð á Akureyri hækkaði um 15% milli árunna 2016 og 2017

Samkvæmt Þjóðskrá Íslands hélt fermetraverð áfram að hækka á Akureyri á síðasta ári líkt og það hefur gert samfelld frá 2009. Hæsta fermetraverðið árið 2017 var í Naustahverfi sem skýrist einna helst af aldri hverfisins, en Naustahverfi er yngsta hverfið á Akureyri.

Fasteignaverð á Akureyri

Fermetraverð á Akureyri hækkaði um 15,1% milli árunna 2016 og 2017. Frá árinu 2009 hefur fermetraverð hækkað samhlíða jafnri fjölgun fasteignaviðskipta.

Mest var hækkunin á Brekkunni og í Innbænum, eða 26,4%, en minnst á Oddeyri, eða 11,2%. Hæsta fermetraverðið mátti finna í Naustahverfi, 346 þús. Næst á eftir kom Giljahverfi með 320 þús. Lægstu fermetraverðin voru á Oddeyri, 220 þús., og í Holta- og Hlíðahverfi, 259 þús.

Munurinn á dýrasta og ódýrasta hverfinu hélt áfram að aukast á árinu. Munurinn nam um 126 þús. á fermetra en hann hefur aukist jafnt og þétt frá 2010 þegar hann var 72 þús.

Samanburður á fjölbýli og sérbyli

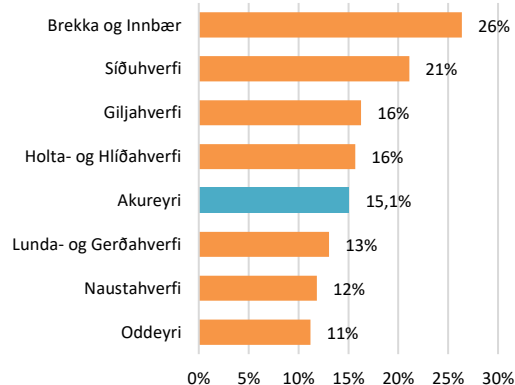
Í fyrra voru viðskipti með 222 sérbyli og 390 fjölbýli á Akureyri. Fermetraverð fjölbýla hækkaði um 18,6% milli árunna 2016 og 2017 á meðan fermetraverð sérbyla hækkaði um 8,9%.

Eftir hverfum var hæsta fermetraverð sérbyla í Giljahverfi, 341 þús., og hæsta verð fjölbýla var í Naustahverfi, 355 þús. Fermetraverð var lægst á Oddeyri, bæði fyrir sérbyli, 174 þús., sem og fjölbýlum, 233 þús.

Meðalhækkun fermetraverðs 2013-2018

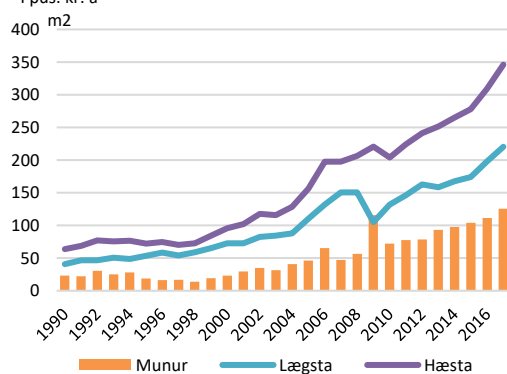
Á Akureyri var meðal 12 mánaða hækkun milli ársfjórðunga 9,2% frá 2013-2018. Mest var hækkunin á 3. ársfjórðungi 2017 en þá nam hún 24%. Litið til 12 mánaða breytinga hefur verið um

Breyting á fermetraverði á Akureyri milli árunna 2016 og 2017



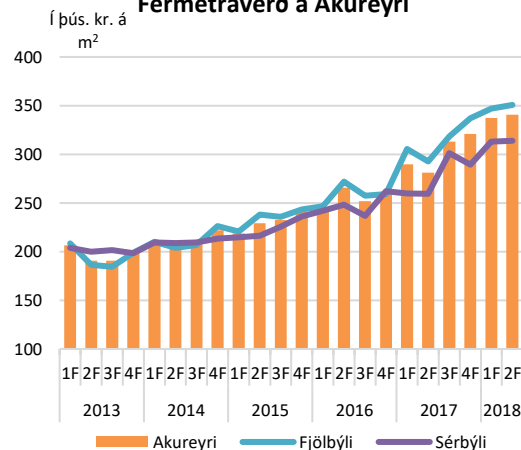
Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild

Hæsta og lægsta fermetraverð



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild

Fermetraverð á Akureyri



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild



samfellda hækkun að ræða frá 1. ársfjórðungi 2013 til 2. ársfjórðungs 2018, með tveimur undantekningum. Lækkun varð á 2. og 3. ársfjórðungi 2013, upp á 1% og 6%.

Sú ró sem hefur færst yfir fasteignamarkaðinn á höfuðborgarsvæðinu undanfarið ár virðist ekki hafa náð til Akureyrar. Ekki hefur slegið af 12 mánaða hækkunum á fermetraverði líkt og hóf að gerast fyrir ári síðan á höfuðborgarsvæðinu.

Hóflægri hækkunir nú en í síðustu uppsveiflu

Hóflægri hækkunir hafa verið á fermetraverði á Akureyri í þeirri uppsveiflu sem hefur verið undanfarin ár (2015-2017) en í síðustu uppsveiflu (2004-2006). Hækkunir hafa legið á bilinu 1,6%-15,1% undanfarin 7 ár á meðan hækkunir milli árána 2004-2005 námu 19,3% og 31,7% 2005-2006. Milli árána 2004-2006 var 57,1% hækkun á fermetraverði en milli árána 2015-2017 var hækkunin 26,5%.

Fermetraverð á Akureyri hæst utan höfuðborgarsvæðisins

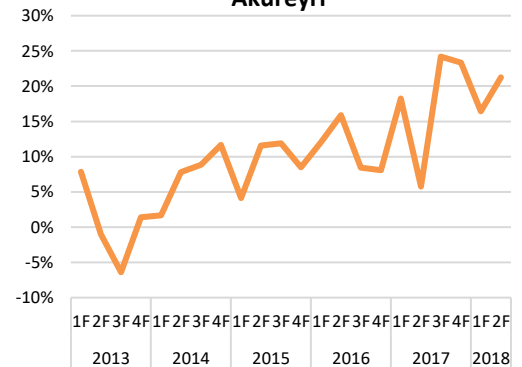
Utan höfuðborgarsvæðisins er fermetraverð hæst á Akureyri. Fasteignaverð hefur hækkað um 18% á Akureyri frá 2. ársfjórðungi 2017 til 2. ársfjórðungs 2018.

Á 2. ársfjórðungi var fermetraverð á Akureyri 341 þús. til samanburðar við 162 þús. til 295 þús. í öðrum stærri bæjarfélögum¹.

Von á frekari hækkunum

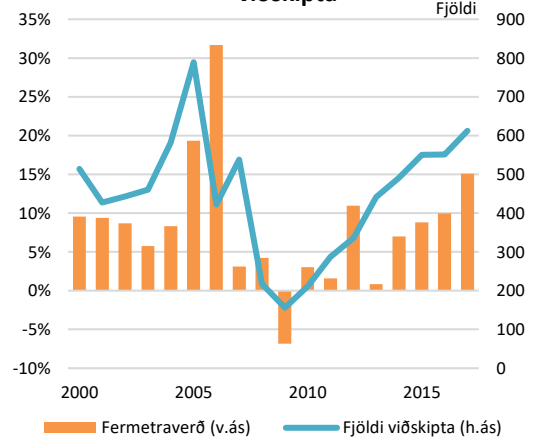
Fermetraverð á Akureyri hefur haldið áfram að hækka þrátt fyrir rólegri tíma á höfuðborgarsvæðinu. Mikil uppbygging nýrra íbúða er nú í gangi bæði í Naustahverfi sem og í Innbænum. Þegar þær fasteignir fara á sölu er því von á að meðalfermetraverð á Akureyri hækki enn frekar. Nýjar íbúðir hafa almennt herra fermetraverð, auk þess sem staðsetning margra nýju íbúðanna er eftirsóknarverð.

12M breyting á fermetraverði á Akureyri



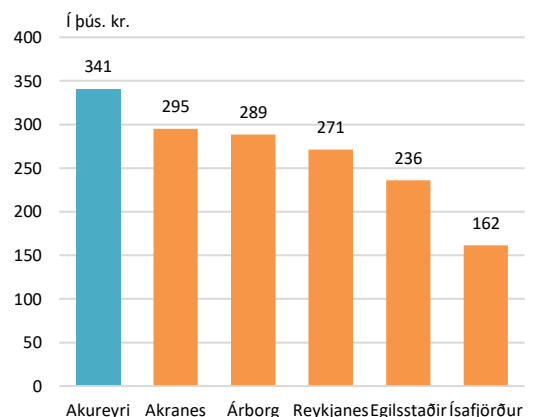
Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild

Breyting á fermetraverði og fjöldi viðskipta



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild

Fermetraverð á 2. ársfjórðungi 2018



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild

¹ Árborg, Akranes, Egilsstaðir, Reykjanesbær og Ísafjörður.



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.