



Hækkun fasteignaverðs í stærri bæjum mun meiri en á höfuðborgarsvæðinu

Akranes hástökkvarinn milli 2017 og 2018

Sé litið á tölur úr verðsjá Þjóðskrár Íslands um þróun fasteignaverðs í stærri bæjum (sveitarfélögum) má sjá að verð hækkaði mun minna á höfuðborgarsvæðinu en í stærri bæjum úti á landi á milli árunna 2017 og 2018. Hér er miðað við vegið meðaltal viðskipta með fjölbýli og sérþýli í þessum bæjum. Sama aðferð er viðhöfð við höfuðborgarsvæðið. Þessi aðferð er ekki sú sama og notuð er við mælingu Þjóðskrár á vísitölu íbúðaverðs fyrir höfuðborgarsvæðið og tölurnar því ekki fyllilega samanburðarhæfar við þá vísitölu.

Miðað við þessa aðferð hækkaði verð í öllum bæjunum fjórum umtalsvert meira en á höfuðborgarsvæðinu milli árunna 2017 og 2018, þar af mest á Akranesi, eða um tæp 20%. Í öllum bæjunum fjórum var hækkunin yfir 10% á meðan hún var undir 4% á höfuðborgarsvæðinu, þannig að munurinn er nokkuð mikill.

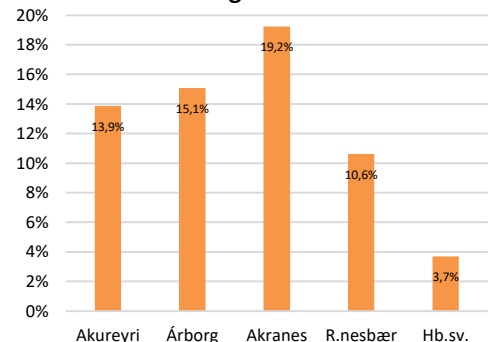
Þróun til lengri tíma

Sé litið á þróunina til lengri tíma má sjá að talsvert hægði á verðhækkunum á höfuðborgarsvæðinu frá árinu 2017 á meðan minna hægði á hækkunum í bæjunum fjórum. Sumstaðar hafa hækkunir verið verulegar á ýmsum tímum, t.d. í Reykjanesbæ á árinu 2017 og í Árborg 2016 og 2017 og á Akranesi 2017 og 2018. Árið 2017 sker sig nokkuð úr hvað höfuðborgarsvæðið varðar, en þá voru hækkunir þar mun meiri en hin árin.

Hækkunir á milli 3. og 4. ársfjórðungs í fyrra voru orðnar mun minni en breytingar milli 2017 og 2018. Þannig var um að ræða lækkun á verði á Akureyri, í Árborg og á höfuðborgarsvæðinu, en 5-6% hækkun á Akranesi og í Reykjanesbæ.

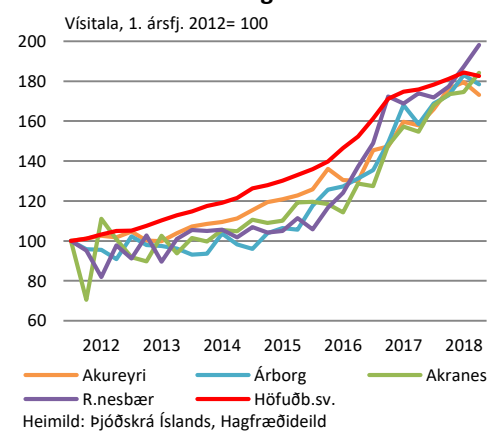
Árleg meðalhækkun síðustu sex ára var hins vegar mest í Reykjanesbæ - 12,8% - og minnst á Akureyri, 8,6%. Á höfuðborgarsvæðinu var meðalhækkunin 11,2% á þessu tímabili.

Hækkun fasteignaverðs milli 2017 og 2018



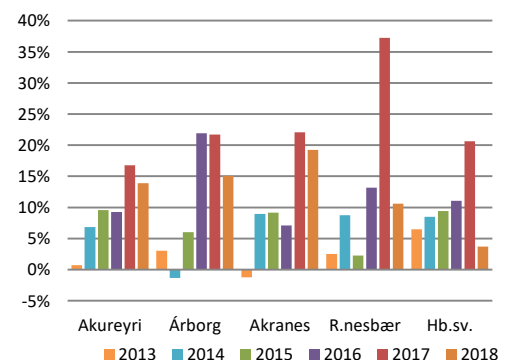
Heimild: Þjóðskrár Íslands, Hagfræðideild

Þróun fasteignaverðs



Heimild: Þjóðskrár Íslands, Hagfræðideild

Hækkunir fasteignaverðs milli ára



Heimild: Þjóðskrár Íslands, Hagfræðideild



Töluverður munur á fermetraverði

Þrátt fyrir miklar hækkanir utan höfuðborgarsvæðisins er fermetraverð þar enn mun hærra en gerist í stóru bæjunum fjórum. Á fjórða ársfjórðungi í fyrra var meðalfermetraverð fjölbýlis og sérbýlis miðað við viðskipti um 454 þús. kr. á höfuðborgarsvæðinu á meðan það var um 294 þús.kr. í Árborg þar sem það var lægst af þessum bæjum.

Sé fermetraverðið sett á vísitöluform miðað við 100 á höfuðborgarsvæðinu má sjá að verðið á Akureyri er um þrjú fjórðu hlutar af verðinu á höfuðborgarsvæðinu og verðin í hinum bæjunum á bilinu 65-70% af höfuðborgarsvæðinu. Bilið á milli Akureyrar og höfuðborgarsvæðisins hefur verið svipað í nokkur ár, en hinir bæirnir þrjú hafa minnkað bilið nokkuð á síðustu árum.

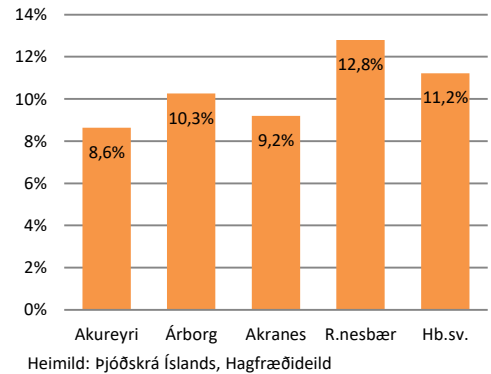
Fermetraverð fjölbýlis hlutfallslega hæst á Akranesi

Eðli málsins samkvæmt er fermetraverð fjölbýlis hærra en á sérbýli í öllum bæjunum. Mestur er munurinn á Akranesi og á höfuðborgarsvæðinu, 15% og 12%. Munurinn er minnstur í Árborg, um 4%. Hér er einungis einn ársfjórðungur mældur þannig að tölurnar eru ekki nákvæmar.

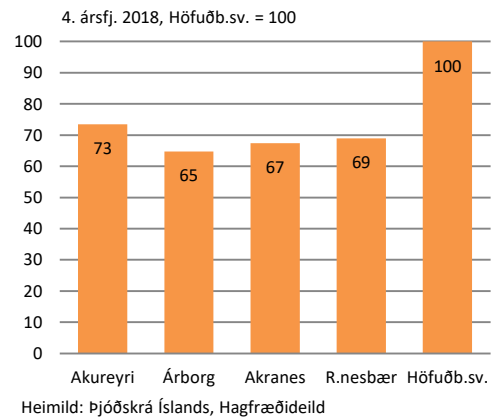
Sama mynd áfram

Þessar tölur frá Þjóðskrá staðfesta þá mynd að verðþróun fasteigna hefur verið með svipuðum hætti í stærri bæjum og var á höfuðborgarsvæðinu á síðustu árum. Á síðasta ári virðist myndin hafa breyst með þeim hætti að hægt hefur meira á verðþróun á höfuðborgarsvæðinu en í bæjunum fjórum.

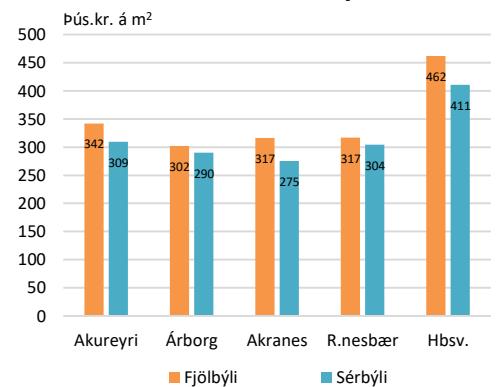
Meðalhækkun fasteignaverðs á ári
2013 - 2018



Samanburður fermetraverðs



Fermetraverð á 4. ársfj. 2018



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 banksans.