



Hækkun fasteignaverðs í stærri bæjum - Akranes og Reykjanesbær skera sig úr

Sé litið á tölur úr verðsjá Þjóðskrár Íslands um þróun fasteignaverðs í stærri bæjum (sveitarfélögum) á milli 1. ársfjórðungs 2018 og 2019 má sjá að verð hækkaði mun minna á höfuðborgarsvæðinu en í stærri bæjum utan höfuðborgarsvæðisins á því tímabili. Almennt hækkaði verð á fjölbýli meira en á sérbýli, en verð á sérbýli lækkaði á Akureyri og í Árborg. Reykjanesbær og Akranes skera sig nokkuð úr með tölleverða hækkun bæði á sérbýli og fjölbýli, en reyndar var hækkunin á fjölbýli mest í Árborg á þessum tíma, eða 15,5%.

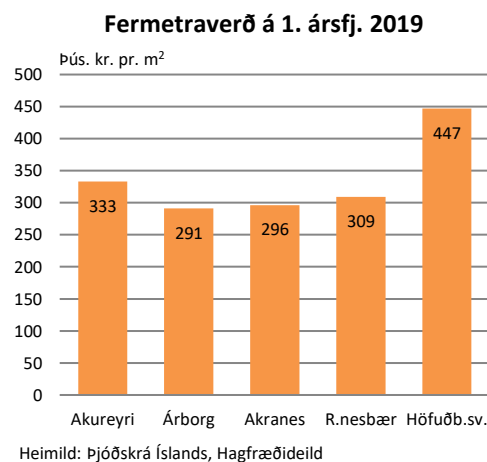
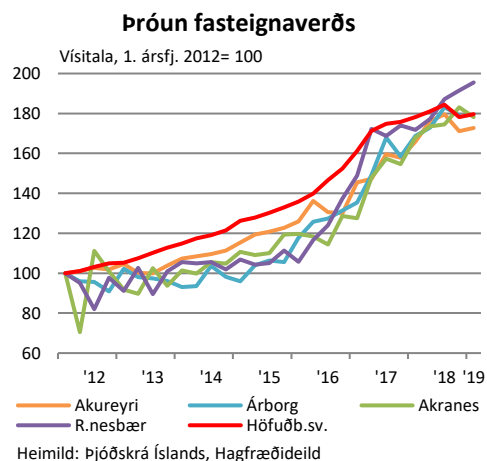
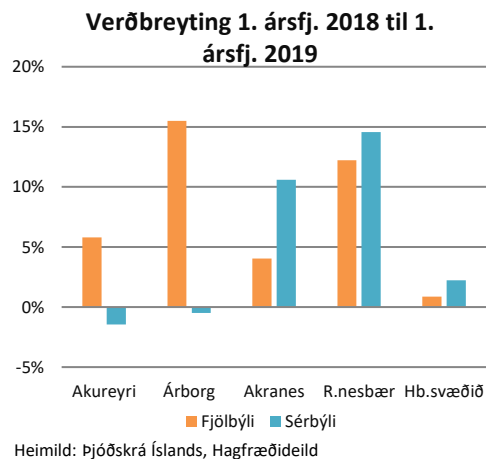
Þróun til lengri tíma

Sé litið á þróunina til lengri tíma má sjá að talsvert hægði á verðhækkunum¹ á höfuðborgarsvæðinu frá árinu 2017 og verð hefur lækkað á síðustu tveimur ársfjórðungum. Á sama tíma héldu hækkanir áfram í bæjunum fjórum. Sums staðar hafa hækkanir verið verulegar á ýmsum tímum, t.d. í Reykjanesbæ á árinu 2017, í Árborg 2016 og 2017 og á Akranesi 2017 og 2018. Árið 2017 sker sig nokkuð úr hvað höfuðborgarsvæðið varðar, en þá voru hækkanir þar mun meiri en hin árin.

Á þessu tímabili hefur verð hækkað mest í Reykjanesbæ og minnst á Akureyri. Samanburður af þessu tagi er auðvitað mjög háður því tímabili sem valið er þar sem sveiflur eru oft tölleverðar á milli ársfjórðunga.

Tölleverður munur á fermetraverði

Þrátt fyrir miklar hækkanir utan höfuðborgarsvæðisins er fermetraverð þar enn mun hærra en gerist í stóru bæjunum fjórum. Á fyrsta ársfjórðungi í ár var meðalfermetraverð fjölbýlis og sérbýlis miðað við viðskipti um 447 þús. kr. á höfuðborgarsvæðinu á meðan það var um 291 þús.kr. í Árborg þar sem það var lægst af þessum bæjum. Haldi sama þróun áfram mun munur



¹ Hér er miðað við vegið meðaltal fermetraverðs m.v. fjölda viðskipta á öllum stöðum.



fermetraverðs milli höfuðborgarsvæðis og stærri bæja halda áfram að minnka.

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 tæplega 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.

Séu þessar tölur um fermetraverð bornar saman við stöðuna í upphafi árs 2015 kemur í ljós að verð á Akureyri er nú ívið hærra hlutfall af verðinu á höfuðborgarsvæðinu en var fyrir fjórum árum. Allir fjórir bæirnir hafa unnið á miðað við höfuðborgarsvæðið á þessum tíma, sérstaklega Árborg og Reykjanesbær þar sem breytingin er veruleg.

Höfuðborgarsvæðið leiðir ekki þróunina lengur

Sá tími virðist liðinn að fasteignaverð á höfuðborgarsvæðinu hækki mun meira en annars staðar á landinu. Þróunin í stærri bæjum landsins er greinilega hraðari en verið hefur á höfuðborgarsvæðinu á síðustu misserum. Það er ljóst að þróunin í stærri sveitarfélögunum í nágrenni höfuðborgarsvæðisins er hraðari en t.d. á Akureyri þó þróunin hafi verið með ágætum hætti þar.

Rólegur markaður framundan

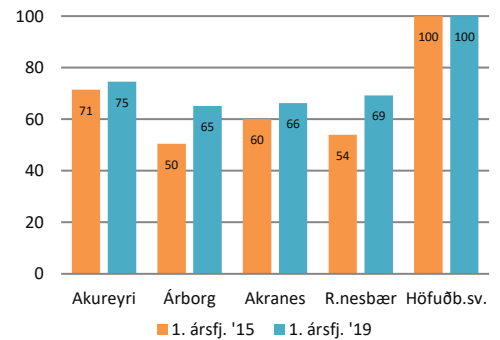
Eins og einnig kemur fram í nýlegri þjóðhagsspá Hagfræðideildar Landsbankans er gert ráð fyrir að verð íbúðarhúsnæðis muni hækka í rólegum takti næstu ár, þannig að raunverð íbúða hækki um u.þ.b. 1% árlega. Við gerum þannig ráð fyrir u.þ.b. 4% árlegri hækkun íbúðaverðs að jafnaði næstu þrjú árin.

Innihald og form skjals þessa er unnið af starfsmönnum Hagfræðideildar Landsbankans hf. (hagfraedeild@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.

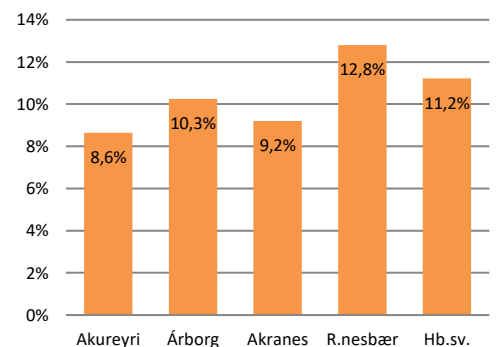
Bent skal á að Landsbankinn hf. getur á hverjum tíma haft beinna eða óbeinna hagsmuna að gæta, ýmist sjálfur, dótturfélög hans eða fyrir hönd viðskiptamanna, s.s. sem fjárfestir, lánardrottinn eða þjónustuaðili. Greiningar eru engu að síður unnar sjálfstætt af Hagfræðideild Landsbankans og innan Landsbankans eru í gildi reglur um aðskilnað starfssviða sem eru aðgengilegar á vef bankans.

Fermetraverð miðað við höfuðborgarsvæðið



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild

Meðalhækkun fasteignaverðs á ári 2013 - 2018



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild