



Hækkun fasteignaverðs í stærri bæjum - mest í nágrenni höfuðborgarsvæðisins

Sé litið á tölur úr verðsjá Þjóðskrár Íslands um þróun fasteignaverðs í stærri bæjum (sveitarfélögum) á milli 2. ársfjórðungs 2018 og 2019 má sjá að verð¹ hækkaði markvert meira á Akranesi og í Reykjanesbæ og Árborg en á höfuðborgarsvæðinu og Akureyri á því tímabili. Verð hækkaði langmest á Akranesi, bæði milli ára og frá fyrri ársfjórðungi. Hækkunin var minnst á Akureyri milli ára og næst minnst á höfuðborgarsvæðinu frá fyrri ársfjórðungi. Hækkunin frá fyrri ársfjórðungi var mun meiri en hækkunin milli ára á Akureyri sem sýnir að sveiflur hafa verið í verðþróun þar á tímabilinu.

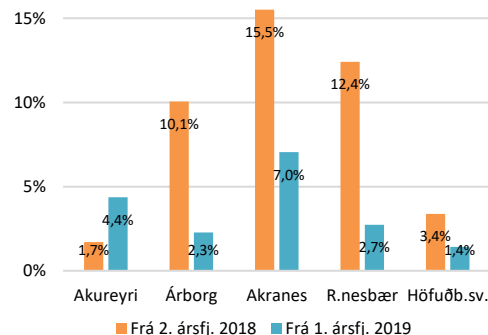
Töluverður munur á fermetraverði, en minnkandi

Vegið fermetraverð fjölbýlis og sérþýlis er enn mun hærra á höfuðborgarsvæðinu en gerist í stóru bæjunum fjórum. Á öðrum ársfjórðungi í ár var meðalfermetraverð fjölbýlis og sérþýlis miðað við viðskipti um 453 þús. kr. á höfuðborgarsvæðinu á meðan það var um 298 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 rúmlega þrjú fjórðu hlutar af verðinu á höfuðborgarsvæðinu og verðin í hinum bæjunum tæplega og í kringum 70%. Bilið á milli Akureyrar og höfuðborgarsvæðisins hefur verið svipað í nokkur ár, en hinir bæirnir þrjú hafa minnkað bilið nokkuð á síðustu árum. Haldi sama verðþróun áfram mun munur fermetraverðs milli höfuðborgarsvæðis og stærri bæja halda áfram að dragast saman.

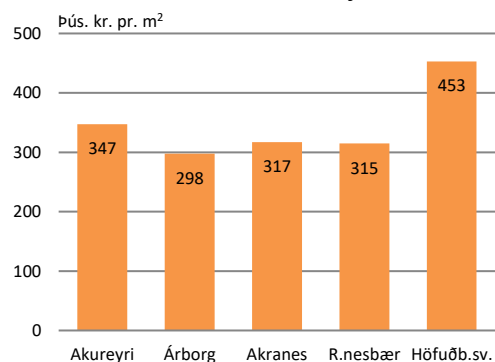
Séu tölur um fermetraverð bornar saman við stöðuna í upphafi árs 2015 kemur í ljós að verð á Akureyri er nú ívið hærra hlutfall af verðinu á höfuðborgarsvæðinu en var fyrir fjórum árum. Allir fjórir bæirnir hafa unnið á miðað við höfuðborgarsvæðið á þessum tíma, sérstaklega

Hækkun fasteignaverðs á 2. ársfjórðungi 2019



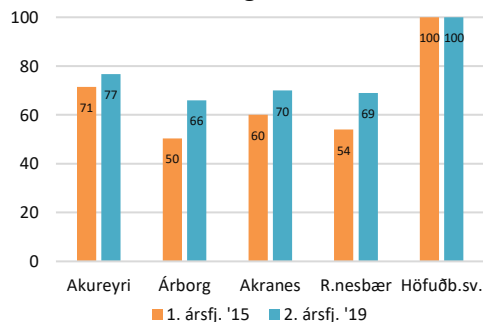
Heimild: Þjóðskrár Íslands, Hagfræðideild Landsbankans

Fermetraverð á 2. ársfj. 2019



Heimild: Þjóðskrár Íslands, Hagfræðideild

Fermetraverð miðað við höfuðborgarsvæðið



Heimild: Þjóðskrár Íslands, Hagfræðideild Landsbankans

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



Árborg og Reykjanesbær, þar sem breytingin er veruleg.

Þróun til lengri tíma

Sé litið á þróunina til lengri tíma má sjá að talsvert hæðði á verðhækkunum á höfuðborgarsvæðinu frá árinu 2017. Á sama tíma héldu hækkanir áfram í bæjunum fjórum. Sums staðar hafa hækkanir verið verulegar á ýmsum tímum, t.d. í Reykjanesbæ frá árinu 2017, í Árborg 2016 og 2017 og á Akranesi 2017. Árið 2017 sker sig nokkuð úr hvað höfuðborgarsvæðið varðar, en þá voru hækkanir þar mun meiri en hin árin. Samkvæmt tölunum hefur allt síðasta ár verið frekar rólegt á Akureyri, en eins og áður segir var verðhækkunin þar einungis 1,7% milli ára.

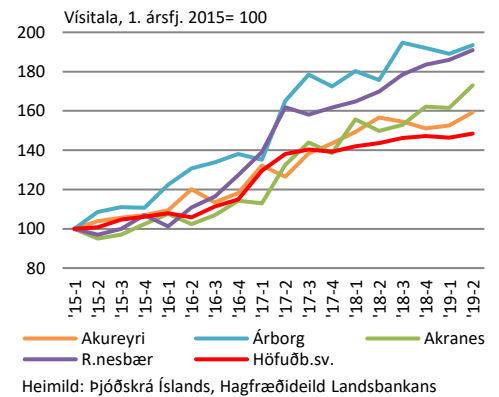
Viðskipti hafa aukist mikið í Árborg

Þeir bæir sem eru skoðaðir hér eru mismunandi stórir og því edlilegt að fjöldi viðskipta með íbúðarhúsnæði sé mismunandi. Sé þróunin borin saman á vísitöluformi og miðað við 1. ársfjórðung 2015 sem grunn sést að Árborg sker sig nokkuð úr hvað fjölgun viðskipta snertir, en marga síðustu ársfjórðunga hafa viðskipti verið um 80% færri en í upphafi árs 2015. Svipað má segja um Reykjanesbæ, en þar hafa sveiflurnar verið meiri. Á höfuðborgarsvæðinu, Akranesi og Akureyri var fjöldi viðskipta svipaður í lok tímabilsins og í upphafi. Eins og sjá má eru sveiflur miklar milli árfjórðunga og því getur val á upphafspunkti haft töluverð áhrif á niðurstöðuna.

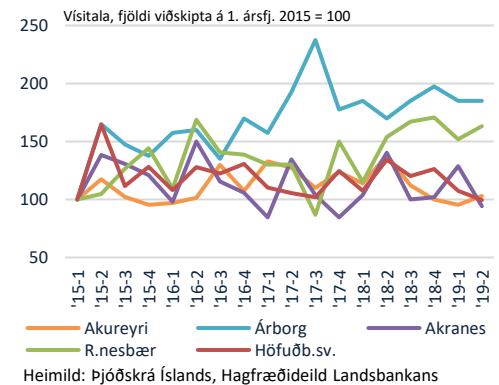
Mismunandi hlutfall nýrra íbúða

Töluvert hefur verið byggt af nýjum íbúðum² í öllum þessum bæjum á síðustu árum. Sé litið á hlutfall nýrra íbúða af viðskiptum hefur það verið mismunandi. Árborg sker sig nokkuð úr, en engar nýjar íbúðir voru seldar á árunum 2015 og 2016. Á árinu 2018 voru um 30% viðskipta með íbúðir í fjölbýli nýjar og á fyrri hluta þessa árs voru yfir 60% seldra íbúða nýjar. Á Akureyri voru um 25% seldra íbúða nýjar á árinu 2018 og í Reykjanesbæ hafa um 25% seldra íbúða á fyrri hluta 2019 verið nýjar.

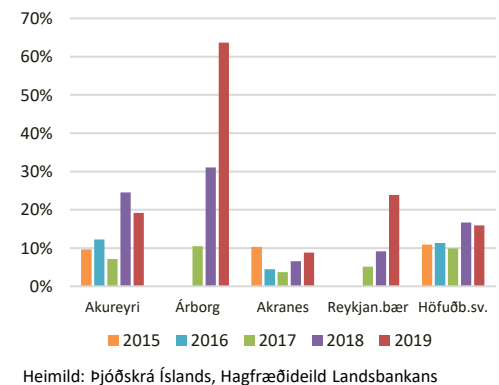
Þróun fasteignaverðs



Viðskipti með íbúðarhúsnæði eftir ársfjórðungum



Hlutfall nýrra íbúða af viðskiptum með fjölbýli



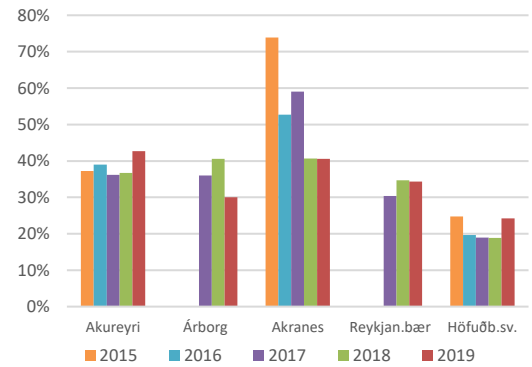
² Hér eru nýja íbúðir taldar þær sem eru byggðar á síðustu tveimur árum fyrir sölu.



Hversu mikið dýrari eru nýjar íbúðir?

Fermetraverð nýrra íbúða er að jafnaði hærra en á þeim eldri. Munurinn hefur þó verið mismunandi milli sveitarfélaga. Á höfuðborgarsvæðinu hefur fermetraverð nýrra íbúða að jafnaði verið 20-25% hærra en eldri íbúða á tímabilinu 2015-2019. Verðmunurinn milli nýrra og eldri íbúða hefur verið mestur á Akranesi á þessu tímabili, en hann hefur þó farið minnkandi. Á árinu 2015 var fermetraverð nýrra seldra íbúða um 70% hærra en á þeim eldri. Upp á síðkastið hefur verðmunurinn verið um 40%. Verðmunur nýrra og eldri íbúða á Akureyri hefur verið nokkuð stöðugur allt tímabilið.

Nýjar íbúðir í fjölbýli dýrari en eldri



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild Landsbankans

Bæir í nágrenni höfuðborgarsvæðisins leiða þróunina

Tölurnar hér að framan sýna að frá upphafi ársins 2015 hefur fasteignaverð á höfuðborgarsvæðinu hækkað minna en í fjórum stærstu bæjunum utan þess. Sá tími virðist því liðinn að fasteignaverð á höfuðborgarsvæðinu hækki mun meira en annars staðar á landinu.

Af stærri bæjum landsins eru verðhækkanir greinilega meiri í stærri sveitarfélögum í nágrenni höfuðborgarsvæðisins en á Akureyri þar sem markaðurinn virðist hafa róast á síðasta ári.

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.