

Vífill Karlsson

Hagvísir Vesturlands

Fasteignamarkaðurinn á Vesturlandi: Fyrsti áfangi skýrslunnar.

Skýrsla nr. 1 2017

Samtök sveitarfélaga á Vesturlandi



EFNISYFIRLIT

Myndir	1
Töflur.....	2
1 Samandregnar niðurstöður.....	3
2 Inngangur	4
3 Fasteignir á Íslandi.....	5
3.1 Fasteignaverð í Reykjavík.....	5
3.2 Gæði húsnæðis.....	7
3.3 Skuldastaða heimilanna.....	9
4 Lýsandi greining	11
4.1 Framboð	11
4.1.1 Fjöldi íbúða	11
4.1.2 Fjöldi íbúða í byggingu og skipulagðra og tilbúinna lóða.....	14
4.2 Eftirspurn.....	17
4.2.1 Fjöldi íbúa.....	17
4.3 Framboð og eftirspurn	22
4.4 Íbúðaverð.....	29
4.4.1 Verð og fjöldi seldra eigna á Akranesi og í Borgarnesi.....	29
5 Viðauki.....	33
5.1 Íbúðir í byggingu og tilbúna lóðir allra íslenskra sveitarfélaga.....	33
5.2 Íbúðir á Vesturlandi í eigu utanbæjaraðila, útlendinga o.fl. þess háttar	39
5.3 Aldurstré	41
6 Heimildaskrá.....	46

MYNDIR

MYND 1. LAUN OG ÍBÚÐAVERÐ Á HÖFUÐBORGARSVÆÐINU 1960-2016.....	5
MYND 2. RAUNVEXTIR Á ÍSLANDI 1960-2010.	6
MYND 3: ÍBÚAR EVRÓPULANDA SEM ERU ÓÁNÆGÐIR EÐA MJÖG ÓÁNÆGÐIR MEÐ ÍBÚÐIR SÍNAR 2012.	8
MYND 4: ÍBÚAR EVRÓPULANDA SEM BÚA VIÐ LEKAVANDAMÁL O.Þ.H. 2015.	8
MYND 5: SKULDASTAÐA HEIMILANNA OG VEÐHLUTFALL.....	9
MYND 6: SKULDASTAÐA HEIMILANNA Í ALÞJÓÐLEGUM SAMANBURÐI.....	10
MYND 7: ÞRÓUN FJÖLDA ÍBÚÐA Á SUÐURNESJUM, VESTURLANDI, SUÐURLANDI OG HÖFUÐBORGARSVÆÐINU 1994-2017.	11
MYND 8: ÞRÓUN FJÖLDA ÍBÚÐA Á SUÐURNESJUM, S-VESTURLANDI OG V-SUÐURLANDI 1994-2017.	12
MYND 9 : : ÞRÓUN FJÖLDA ÍBÚÐA Á AUSTURLANDI, NORÐURLANDI EYSTRA, NORÐURLANDI VESTRA OG VESTFJÖRÐUM 1994-2017.	13
MYND 10: ÞRÓUN FJÖLDA ÍBÚÐA MEÐAL SVEITARFÉLAGA Á SUÐ-VESTURLANDI 1994-2017.....	13
MYND 11: ÞRÓUN FJÖLDA ÍBÚÐA MEÐAL SVEITARFÉLAGA Á NORÐ-VESTURLANDI 1994-2016.	14
MYND 12: FJÖLDI ÍBÚA Á SUÐURNESJUM, VESTURLANDI, SUÐURLANDI OG HÖFUÐBORGARSVÆÐINU 1994-2017.....	17
MYND 13 : : FJÖLDI ÍBÚA Á AUSTURLANDI, NORÐURLANDI EYSTRA, NORÐURLANDI VESTRA OG VESTFJÖRÐUM 1994-2017.	18
MYND 14: ÞRÓUN FJÖLDA ÍBÚA MEÐAL SVEITARFÉLAGA Á SUÐ-VESTURLANDI 1994-2017.....	19
MYND 15: ÞRÓUN FJÖLDA ÍBÚA MEÐAL SVEITARFÉLAGA Á NORÐ-VESTURLANDI 1994-2016.....	19
MYND 16: FLUTNINGSIJÖFNUÐUR SUÐURNESJA, S-VESTURLANDS OG V-SUÐURLANDS GAGNVART HÖFUÐBORGARSVÆÐINU 1986-2016.....	20
MYND 17: ÚTLENDINGAR SEM HLUTFALL AF ÍBÚUM SUÐVESTURHORNSINS.....	20
MYND 18: ÚTLENDINGAR SEM HLUTFALL AF ÍBÚUM NORÐAUSTURHORNSINS.	21
MYND 19: ÞRÝSTINGUR Á ÍBÚÐAMARKAÐI VESTURLANDS 1995-2016.	22
MYND 20: ÞRÝSTINGUR Á ÍBÚÐAMARKAÐI S-VESTURLANDS 1995-2016.	23
MYND 21: ÍBÚÐIR Á ÍBÚA Á SUÐURNESJUM, VESTURLANDI OG SUÐURLANDI 1994-2016.....	23
MYND 22: ÍBÚÐIR Á ÍBÚA Á SUÐURNESJUM, VESTURLANDI, SUÐURLANDI OG HÖFUÐBORGARSVÆÐINU 1994-2016.....	24
MYND 23 : : ÍBÚÐIR Á ÍBÚA Á SUÐURNESJUM, S-VESTURLANDI OG V-SUÐURLANDI 1994-2016.....	25
MYND 24 : : ÍBÚÐIR Á ÍBÚA Á AUSTURLANDI, NORÐURLANDI EYSTRA, NORÐURLANDI VESTRA OG VESTFJÖRÐUM 1994-2016.	26
MYND 25: ÍBÚAR (18-75 ÁRA) Á ÍBÚÐ Á SUÐ-VESTURLANDI 1994-2016.....	27
MYND 26: ÍBÚAR (18-75 ÁRA) Á ÍBÚÐ Á NORÐ-VESTURLANDI 1994-2016.....	27
MYND 27: ÍBÚÐIR Á ÍBÚA (18-75 ÁRA) Á VESTURLANDI 2016 LEIÐRÉTT FYRIR FJARBÚASPENNU.....	28
MYND 28: FERMETRAVERÐ ÍBÚÐA Í SÉRBYLI Á AKRANESI OG Í BORGARNESI 1982-2017 Á VERÐLAGI 2017.	29
MYND 29: FERMETRAVERÐ ÍBÚÐA Í FJÖLBÝLI Á AKRANESI OG Í BORGARNESI 1982-2017 Á VERÐLAGI 2017.	29
MYND 30: FJÖLDI SELDRA ÍBÚÐA Á AKRANESI OG Í BORGARNESI 1982-2017.....	30
MYND 31: FERMETRAVERÐ ÍBÚÐA Í SÉRBYLI Í ÓLAFSVÍK, GRUNÐARFIRÐI OG STYKKISHÓLMI 1983-2017 Á VERÐLAGI 2017.	31
MYND 32: FERMETRAVERÐ ÍBÚÐA Í FJÖLBÝLI Í ÓLAFSVÍK, GRUNÐARFIRÐI OG STYKKISHÓLMI 1986-2017 Á VERÐLAGI 2017.	31
MYND 33: FJÖLDI SELDRA ÍBÚÐA Í ÓLAFSVÍK, GRUNÐARFIRÐI OG STYKKISHÓLMI 1982-2017.	32
MYND 34: FJÖLDI FÓLKS Á ALDRINUM 20-29 ÁRA SEM BÝR Í FORELDRAHÚSUM.	37
MYND 35: FJÖLDI FÓLKS Í HEIMILI	37
MYND 36: ÍBÚAR (18-75 ÁRA) Á ÍBÚÐ MUNUR Á MILLI VESTURLANDI OG S-VESTURLANDI ÁSAMT SUÐURLANDI OG V-SUÐURLANDI 1994-2016	38
MYND 37: ÞRÓUN Á FJÖLDA ÍBÚÐA OG ÍBÚAR Á ÍBÚÐ Á VESTURLAND 1994-2016	38
MYND 38: ALDURSTRÉ Á AKRANESI. ÁRIÐ 2017 Í SAMANBURÐI VIÐ 2000 OG LANDIÐ ALLT.....	41
MYND 39: ALDURSTRÉ Í BORGARBYGGÐ. ÁRIÐ 2017 Í SAMANBURÐI VIÐ 2000 OG LANDIÐ ALLT.....	41
MYND 40: ALDURSTRÉ Í DALABYGGÐ. ÁRIÐ 2017 Í SAMANBURÐI VIÐ 2000 OG LANDIÐ ALLT.....	42
MYND 41: ALDURSTRÉ Í EYJA- OG MIKLAHOLTSHREPPI. ÁRIÐ 2017 Í SAMANBURÐI VIÐ 2000 OG LANDIÐ ALLT.	42
MYND 42: ALDURSTRÉ Í GRUNÐARFJARÐARBÆ. ÁRIÐ 2017 Í SAMANBURÐI VIÐ 2000 OG LANDIÐ ALLT.....	43
MYND 43: ALDURSTRÉ Í HELGAFELLSSVEIT. ÁRIÐ 2017 Í SAMANBURÐI VIÐ 2000 OG LANDIÐ ALLT.	43
MYND 44: ALDURSTRÉ Í HVALFJARÐARSVEIT. ÁRIÐ 2017 Í SAMANBURÐI VIÐ 2000 OG LANDIÐ ALLT.	44
MYND 45: ALDURSTRÉ Í SKORRADALSHREPPI. ÁRIÐ 2017 Í SAMANBURÐI VIÐ 2000 OG LANDIÐ ALLT.	44
MYND 46: ALDURSTRÉ Í SNÆFELLSBÆ. ÁRIÐ 2017 Í SAMANBURÐI VIÐ 2000 OG LANDIÐ ALLT.	45
MYND 47: ALDURSTRÉ Í STYKKISHÓLMSBÆ. ÁRIÐ 2017 Í SAMANBURÐI VIÐ 2000 OG LANDIÐ ALLT.....	45

TÖFLUR

TAFLA 1: ÍBÚÐIR Í BYGGINGU OG TILBÚNAR LÓÐIR TIL ÚTHLUTUNAR.	15
TAFLA 2: ÍBÚÐIR Í BYGGINGU OG TILBÚNAR LÓÐIR TIL ÚTHLUTUNAR SEM HLUTFALL AF HEILDARÍBÚÐUM SVEITARFÉLAGS..	16
TAFLA 3: ÍBÚÐIR Í BYGGINGU OG TILBÚNAR LÓÐIR TIL ÚTHLUTUNAR.	33
TAFLA 4: ÍBÚÐIR Í BYGGINGU OG TILBÚNAR LÓÐIR TIL ÚTHLUTUNAR SEM HLUTFALL AF HEILDARÍBÚÐUM SVEITARFÉLAGS..	35
TAFLA 5. ÍBÚÐIR Á VESTURLANDI Í EIGU UTANBÆJARAÐILA SEM AUKAÍBÚÐ. HLUTFALL AF HEILDINNI OG RÖÐ MEÐAL ÍSL. SVF.	39
TAFLA 6. ÍBÚÐIR Á VESTURLANDI EIGU ÚTLENDINGA. HLUTFALL AF HEILDINNI OG RÖÐ MEÐAL SVF.	39
TAFLA 7. HÚSNÆÐI HALDIÐ FRÁ VINNUMARKAÐI (FJARBÚASPENNA) OG LANDSSÆTI.	39
TAFLA 8. ÍBÚÐIR Á VESTURLANDI Í EIGU HEIMAAÐILA SEM AUKAÍBÚÐ. HLUTFALL AF HEILDINNI OG LANDSSÆTI.	40

1 SAMANDREGNAR NIÐURSTÖÐUR

Hér verða niðurstöður dregnar saman í stuttu máli.

Landið allt:

- Íbúðaverð hefur hækkað mikið á Íslandi sl. þrjú til fimm ár, einkum á höfuðborgarsvæðinu, en það hafa tekjur heimilanna líka gert.
- Þrátt fyrir hækkun íbúðaverðs hefur skuldastaða heimilanna ekki aukist að teknu tilliti til ráðstöfunartekna þeirra.
- Skuldir íslenskra heimila eru frekar lágar borið saman við nágrannalöndin.

Vesturland og aðrir landshlutar:

- Íbúðum á Vesturlandi hefur fjölgað um 32% frá 1994 en 46% á Suðurlandi og 81% á Suðurnesjum en 49% á höfuðborgarsvæðinu.
- Íbúum á aldrinum 18-75 ára hefur fjölgað um 19% frá 1994, 34% á Suðurlandi og 70% á Suðurnesjum en 49% á höfuðborgarsvæðinu.
- Þegar fjöldi íbúða er bara borinn saman við íbúa á aldrinum 18-75 ára var rýmra um fólk árið 2016 en 1994 á Vesturlandi, Suðurlandi og Suðurnesjum.
- Það á líka við um landshluta á norðausturhorni landsins.
- Í þessum samanburði gafst ekki tækifæri til að taka tillit til þjóðfélagsbreytinga á þessu tímabili. Þarna er átt við aukningu þess að fólk haldi annað heimili (frístundaíbúð) sem og þess að stöðugt fleiri búi einir, svo það helsta sé nefnt.

Sveitarfélög á Vesturlandi:

- Innan Vesturlands má segja að það þrenghi að fólki í sveitarfélögum á sunnanverðu Vesturlandi þegar fjöldi íbúða á íbúa voru skoðuð eins og fyrir landshluta.
- Þar er íbúðaskorturinn mestur á Akranesi og í Hvalfjarðarsveit.
- Á norðanverðu Vesturlandi er þröngt á fólki, þröngist í Stykkishólmi, stendur nokkuð í stað í Grundarfjarðabæ en rýmkar aðeins um í Snæfellsbæ.
- Heilt yfir standa sveitarfélög á Vesturlandi sig nokkuð vel í að bjóða lóðir til íbúðabygginga þar sem tilbúnar lóðir eru á bilinu 2-39% af fjölda íbúða í viðkomandi sveitarfélögum og er það í flestum tilvikum rúmlega hrein fjölgun íbúa á íbúðamarkaði viðkomandi sveitarfélaga.
- Íbúðir eru í byggingu í flestöllum sveitarfélögum á Vesturlandi.
- Sala á íbúðum hefur aukist mikið á sunnanverðu Vesturlandi frá 2011, eftir bankahrun.
- Íbúðaverð hefur hækkað á sunnanverðu Vesturlandi mest frá 2013, eftir bankahrun.
- Sala á íbúðum hefur aukist á norðanverðu Vesturlandi mest frá 2013, eftir bankahrun.
- Íbúðaverð á norðanverðu Vesturlandi hefur helst hækkað í Stykkishólmi eftir bankahrun.
- Tækifæri eru í að byggja íbúðir á Vesturlandi, mest á því sunnanverðu.

2 INNGANGUR

Ein af grunnþörfum mannsins er að eiga þak yfir höfuðið. Um leið er þetta ein allra mesta fjárfesting sem hver einstaklingur undirgengst á lífsleiðinni. Staðan á íbúðamarkaði er mönnum því oft hugleikin en umræðan breytist svolítið frá einum tíma til annars. Á hagvaxtarskeiðum, eins og núna gengur yfir, er umræðan gjarnan um íbúðaskort og hátt íbúðaverð til leigu eða kaups. Á samdráttarskeiðum snýst hún gjarnan um yfir-veðsettar eignir og illseljanlegar.

Íbúakönnun sem gerð hefur verið reglulega um afstöðu íbúa Vesturlands á stöðu ýmissa þátta, þar sem þeir búa, bendir til að staðan á íbúðamarkaðnum sé til trafala þegar svörin við stöðu þáttanna *íbúðir til sölu* og *íbúðir til leigu* eru túlkuð (Vífill Karlsson, 2016). Reyndar er það svo að engir eða mjög fáir þættir koma eins illa út úr nýjustu könnuninni þegar horft er til Vesturlands. Þetta á reyndar við um fleiri landshluta.

Af þessum ástæðum þótti því mikilvægt að skoða fasteignamarkaðinn á Vesturlandi. Þar sem viðfangsefnið er yfirgripsmikið verður reynt að fjalla um afmarkaðan hluta þess í þessum Hagvísi og síðar bætt meiru við. Nú verður einblínt á vísbendingar fyrir framboð og eftirspurn á þessum markaði í þeim tilgangi að draga fram hvort það sé mikill skortur á húsnæði og hvar á Vesturlandi hann er mestur. Þá verða einnig dregnar fram vísbendingar fyrir markaðsverði og fjölda seldra eigna til að átta sig á því hvort þörf sé á nýbyggingum.

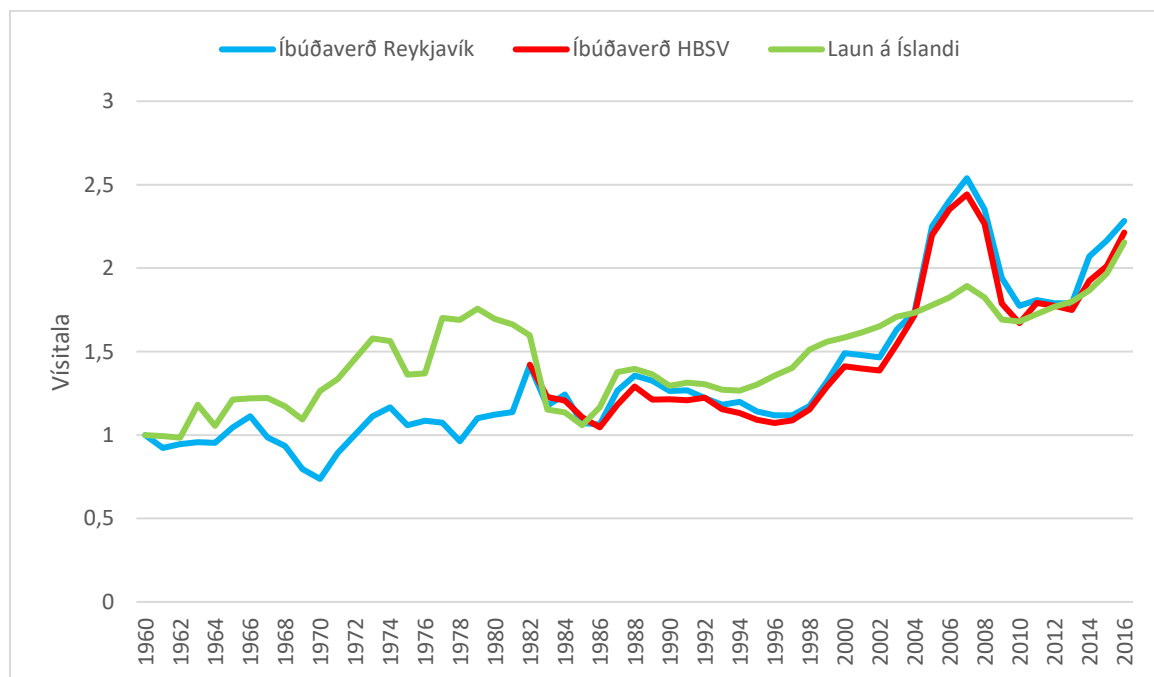
Nálgun þessa Hagvísis er hefðbundin þar sem fyrst verður skoðað allt landið með áherslu á Reykjavík, þá landshluta og síðan, þrengt niður, á einstök sveitarfélög á Vesturlandi. Þessi áhersla á Reykjavík kemur til af því að bestu gögnin eru til yfir fasteignamarkaðinn þar yfir langan tíma. Fjölmenni hennar gerir íbúðamarkaðinn mun virkari og eðlilegri heldur en víða annars staðar í fámennari samfélögum víða um land.

3 FASTEIGNIR Á ÍSLANDI

Venjan er sú í Hagvísunum Vesturlands að gefa stutt lýsandi yfirlit fyrir landið allt og þrengja svo niður á Vesturland. Þegar leitað er eftir tölum sem ná yfir langt tímabil á fasteignamarkaðnum þá er mest til yfir Reykjavík og verður þeim tölum gerð fyrst skil í þessu riti.

3.1 FASTEIGNAVERÐ Í REYKJAVÍK

Samkvæmt fjölda rannsókna hafa raunlaun mikið um þróun fasteignaverðs að segja og það hefur verið staðfest fyrir Ísland. Þessa dagana og síðustu misseri hefur mikið verið talað um óvenjulega stöðu á fasteignamarkaði á höfuðborgarsvæðinu. Í ljósi mikilvægis launa á þróun fasteignaverðs var ákveðið að bera saman raunþróun launa¹ og fasteignaverðs á höfuðborgarsvæðinu um langan tíma. Ekki var unnt að ná tölum yfir allt landið sökum þess hvað fasteignamarkaðurinn er oft í ójafnvægi á litlum stöðum og því stuðst við þessar tölur frá höfuðborgarsvæðinu og Reykjavík sérstaklega. Tölur fengust frá 1960. Í ljós kom að afstaða launa og íbúðaverðs hefur fylgst þétt að allan tímann með fáum undantekningum sem skoðaðar verða á eftir. Af þessu má ráða að það sé jafn erfitt að eignast íbúð 1960, 1989 og 2016 sé horft til launa eingöngu. Enn fremur að raunvirði fasteigna og laun hafa rúmlega tvöfaldast frá 1960. Þessi samanburður bendir því til að miklar launahækkningar undanfarið séu leiðandi í hækkun húsnæðisverðs og ekki um neina bóllumyndun að ræða sérstaklega, einkum þegar horft er til þróunarinnar sem varð fimm árum fyrir bankahrunið 2008. Þar var frávikið verulegt og mjög greinilegt í þessum samanburði.



Mynd 1. Laun og íbúðaverð á höfuðborgarsvæðinu 1960-2016.

Byggt á tölum Hagstofu Íslands og Friðriks Más Baldurssonar.

En hvers vegna á fólk svona erfitt með að kaupa sér húsnæði? Hvað hefur breyst síðan 1960? Neyslumynstur ungs fólks hefur breyst mikið með tilkomu bíla, farsíma, fjarskipta, aukins úrvals á afþreyingu, aukinnar ferðagleði og ýmislegs sambærilegs. Þá er ekki eins víst að ungt fólk í dag

¹ Að vísu er ferill (raun)launa samsettur: Frá 1960-1985 gildir hann bara fyrir Reykjavík, frá 1986-1989 höfuðborgarsvæðið og landið allt eftir það. Þetta gefur samt nokkuð glögga mynd. Ef hann væri til fyrir Reykjavík allan tímann væru launin væntanlega hærri en íbúðaverðið.

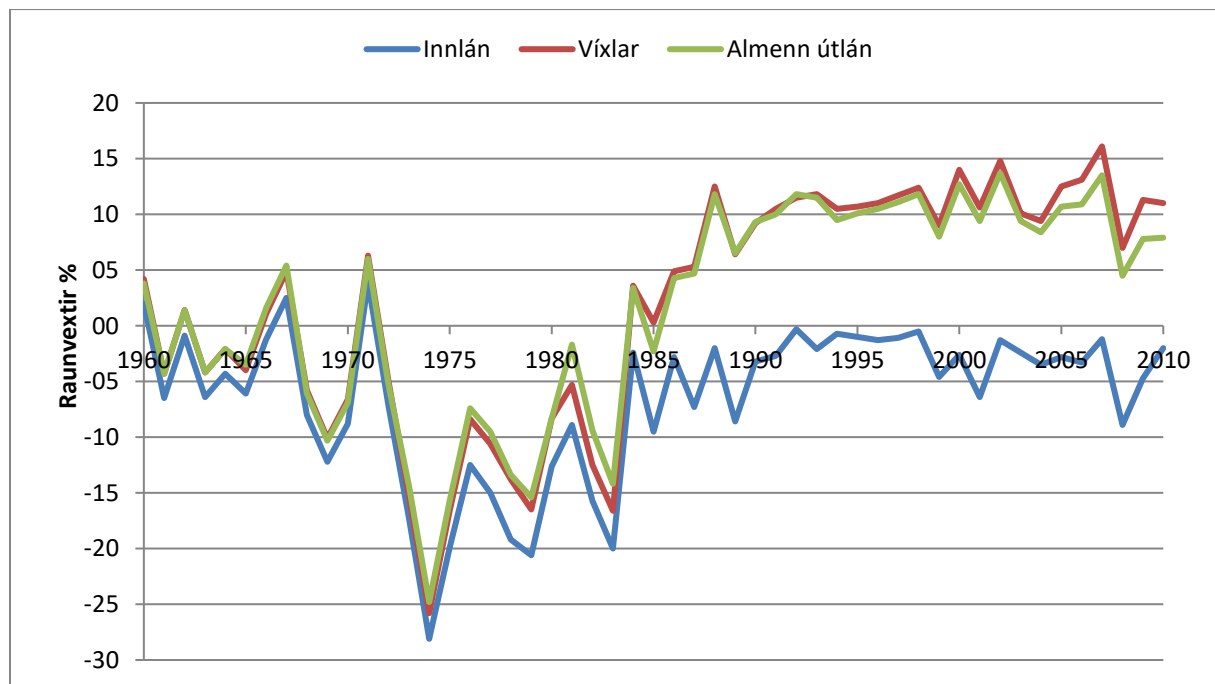
eigi jafn auðvelt með að komast í vel launuð störf eins og á sjöunda, áttunda og jafnvel níunda áratugnum þegar ungir menn gátu komist til sjós og ungar konur komust í mikla vinnu í fiskvinnslu á vertíðum – sem voru veruleg uppgrip. Hins vegar var mun fátíðara 1960 að tvær fyrirvinnur væru fyrir hverju heimili eins og nú er algengt og atvinnuþátttaka kvenna tekur miklum breytingum um miðjan áttunda áratuginn og hefur þróast þannig að engar konur eru eins miklir þátttakendur á vinnumarkaðnum eins og íslenskar konur í dag. Þá var fjármagn til íbúðakaupa mun takmarkaðra á sjöunda og áttunda áratugnum en nú þekkest.

Þegar horft er til tímabilsins alls er mikil fylgni á milli launa og íbúðaverðs að fáeinum tímabilum undanskildum. Kíkjum nánar á það. Hér verður eingöngu stiklað á stóru því í samantekt sem þessari er ekki svigrúm til að kryfja málin til mergjar og því kannski hér um tilgátur hér að ræða fremur en nokkuð annað.

2004-2009. Árið 2004 hóf Íbúðalánasjóður að bjóða 90% lán og bankarnir fylgdu eftir með jafnvel enn betri kjörum. Þá lækkuðu vextirnir. Eftir það varð raunhækkun húsnæðisverðs á ársgrundvelli fyrst 10% meiri en hækkun raunlauna og hélt því sleitulaust áfram fram til 2009.

1994-2003. Á þessum árum var vægt misgengi raunlauna og íbúðaverðs sem gæti verið hægt að rekja til óvenju stórra árganga af ungu fólki sem komu inn á húsnæðismarkaðinn án þess að íbúðum hafi fjölgað nóg á móti. Þetta tímabil þarfnast þó nánari skoðunar.

1982-1984. Árið 1982 verður mikil raunverðshækkun á íbúðarhúsnæði í Reykjavík (24%). Það, ásamt viðburði um mitt árið 1983, stilltu kvarðana saman það ár. Hinn 1. júní 1983 var vísitölutrygging launa bönnuð sem olli gríðarlegri raunlaunaskerðingu og íbúðaverð lækkar snögg í kjölfarið á næsta ári.



Mynd 2. Raunvextir á Íslandi 1960-2010.

Byggt á tölum Hagstofu Íslands (Hagskinna).

1966-1983. Stór ástæða fyrir því að raunlaun haldast miklu hærri en raunverð fasteigna á tímabilinu 1966 til 1983 var sú að fjármálakerfið skilaði almennt neikvæðum raunvöxtum á fjármagnið og enginn hafði áhuga á að spara og þá var ekki hægt að lána (Mynd 2). Neikvæðir raunvextir á tímabilinu urðu því til þess að hamla verslun með íbúðir þar sem fjármagn skorti

jafnvel þó tekjur heimilanna væru nógar og geta þeirra til að borga af fasteignalánum. Nokkrar minni sveiflur eru á þessu tímabili sem reynt verður að útskýra á eftir.

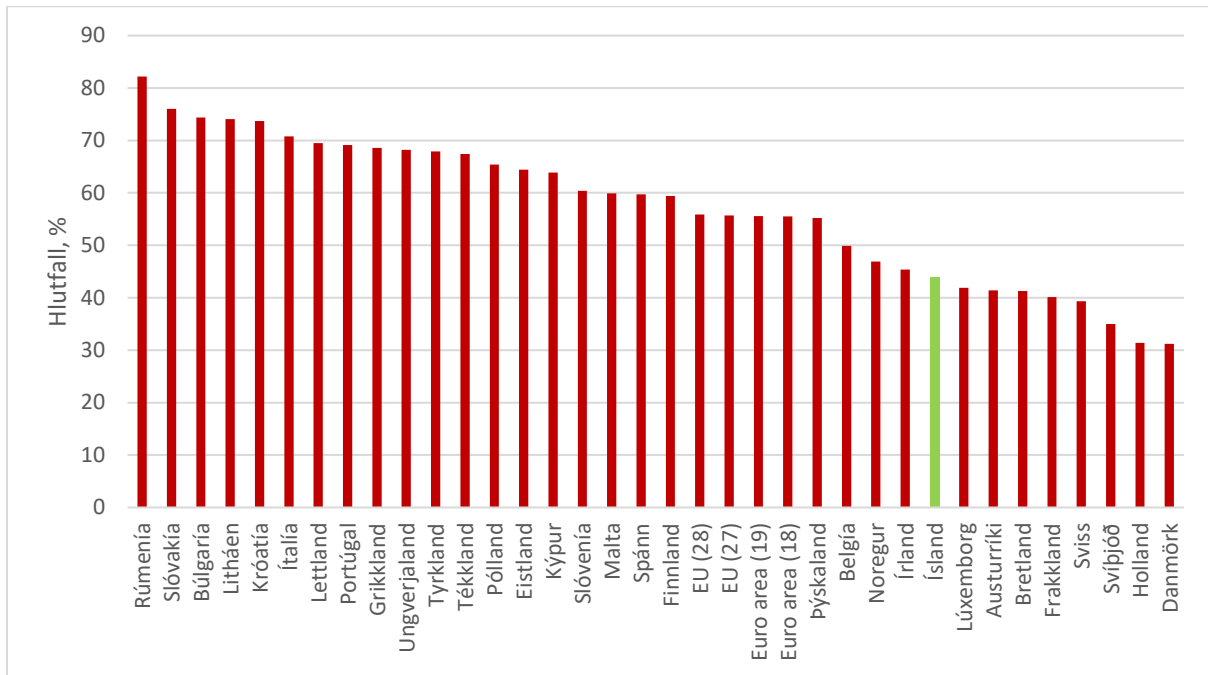
1966-1970. „Á sjöunda áratugnum voru í fyrsta sinn gerðir kjarasamningar sem tengdust virkum aðgerðum stjórnvalda í húsnæðismálum. Árið 1964 var samið um aukið fé til lánveitinga Húsnæðismálastofnunar og árið eftir var gert samkomulag um byggingu 1.250 íbúða fyrir lágláunafólk, sem allar risu af grunni í nýju úthverfi Reykjavíkur, Breiðholti. Lánveitingar Húsnæðismálastofnunar jukust verulega fyrstu árin eftir þetta.“ (Alþingi, 2013, bls. 20) Þarna fór því saman aukið framboð á markaðnum og fljótlega fylgdi kreppa vegna síldarhrunsins 1967. Þess vegna lækkaði fasteignaverð meira en laun að raungildi.

1976-1977. Á þessu tímabili aukast raunlaun mikið en fasteignamarkaðurinn fylgir ekki á eftir. Árið 1975 unnu Íslendingar fullnaðarsigur í þorskastríðinu (-unum) og kann það að hafa blásið mönnum bjartsýni í brjóst þannig að ráðist var í fjárfestingar en hagvöxturinn var 4,9% og 8% á mann árin 1976 og 1977. Vöxturinn 1977 var þó mikið frávik frá þeim hagvexti sem var á fimm undangengnum árum sem og þeim fimm sem á eftir komu (Hagstofa Íslands, 2018). Sigurður Snævarr bendir á sömu ástæðu fyrir hagvextinum eins og hann mælist þó svo hann bendi á að veiðarnar hafi trúlega ekki verið sjálfbærar (Sigurður Snævarr, 1993, bls. 73). Þó hefur ekki verið útskýrt hvers vegna fasteignaverð fylgir ekki raunlaunaaukningunni þessi árin eins og hún gerði t.a.m. litlu áður, 1971, þegar hagvöxtur var 12% og rauntekjur jukust líka.

3.2 GÆÐI HÚSNÆÐIS

Þegar verð er skoðað þarf líka að hafa aðeins tilfinningu fyrir gæðum þess. Það er að sjálfsögðu töluvert breytilegt frá einum tíma til annars en ef horft er yfir nógu langt tímabil þá hefur húsnæði batnað að gæðum. Torfhús voru algengasta húsnæðið á 19. öld en með aukinni hagsæld komu timbur- og steinhús og tóku alveg yfir. Hitaveita og þróun á einangrun gerði þessi nýju hús hlýrri og betri vistarverur. Þessi þróun bætti almennt heilsufar hérlendis.

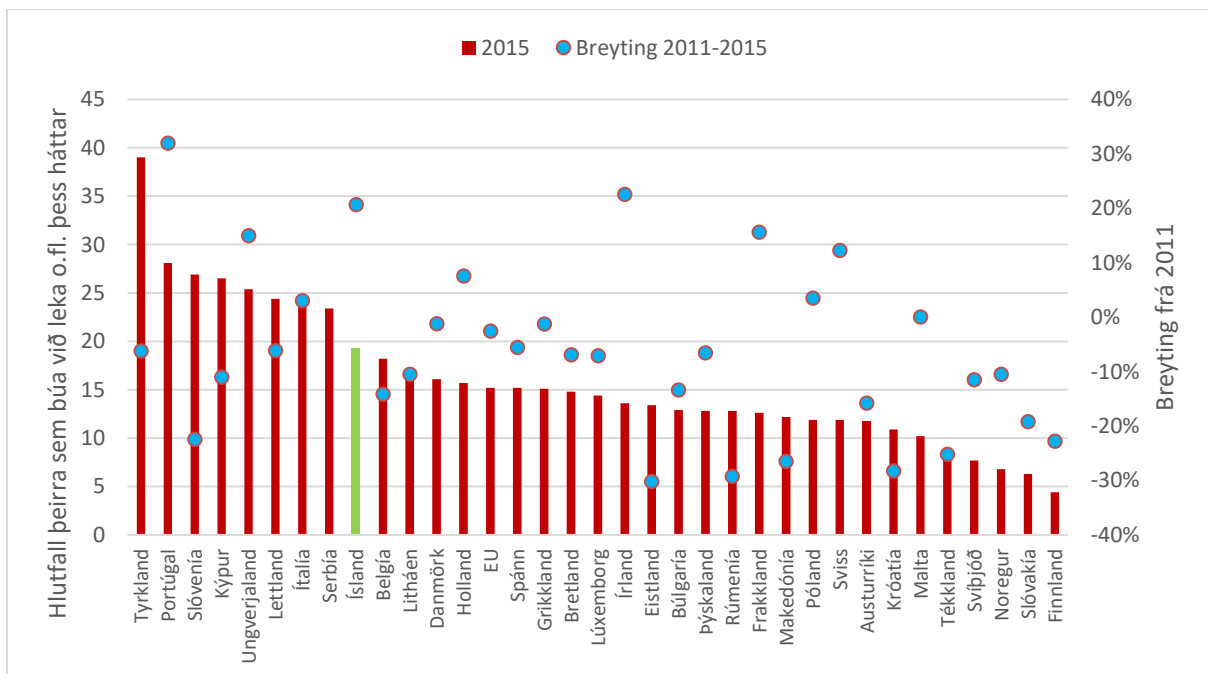
Síðan getur húsnæði versnað að gæðum á milli ára þegar til skemmri tíma er lítið, eins og t.a.m. áratugs, þegar meðalaldur eykst og dregur úr viðhaldi. Þá geta byggingaraðferðir og tækni orðið til þess að gæðum fleygir fram eða hrakar. Mistök voru t.a.m. gerð í hönnun og þróun byggingarefnis á sjöunda og áttunda áratugnum þannig að hús frá þessum tíma eru þau viðhaldsfrækustu í dag. Þá virðist almenn notkun á gifsplötum hafa aukið líkurnar á myndun sveppa í húsum sem byggð voru á þenslutímanum fyrir bankahrún og jafnvel eitthvað eftir það. Nú er svo komið að tíðni og alvarleiki sveppa í híbýlum manna er farinn að nálgast samfélagslegan kostnað sem hlaust af alkálí-skemmdum á sjöunda og áttunda áratug síðustu aldar. Þá eru gæði nýbyggðra íbúða einnig talin versna á þensluskeiðum. Það er bæði vegna þess að mikil pressa kemur á afhendingu nýbygginga og það ýtir undir mistök auk þess sem aukinn innflutningur verður á vinnuafli vegna mikillar eftirspurnar og tungumálaörðugleikar geta leitt til mistaka, því mikill munur getur verið á byggingastöðlum erlendis og hérlendis sem útlendingar verða að þekkja til og læra á. Þá fjölgar ófaglærðum starfsmönnum í byggingageiranum við þessar aðstæður og gæði þeirra vinnu er minni en faglærðra.



Mynd 3: Íbúar Evrópulanda sem eru óánægðir eða mjög óánægðir með íbúðir sínar 2012.

Ísland er einkennt með grænni súlu sem er þó ekki merkt að öðru leyti. Tölur EuroStat. Þýskaland er þarna eins og það var Þýskaland.

Engar tölur hafa verið teknar saman yfir gæði húsnæðis hérlendis enda ekki alveg víst hvernig auðvelt er að draga saman almenn gæði húsnæðis í eina kennitölu. Hins vegar fundust tölur yfir Ísland og nokkur önnur lönd sem tekin voru saman af Eurostat þar sem þátttakendur spurningakönnunar voru spurðir hversu ánægðir þeir voru með ástand þess húsnæðis sem þeir byggju í. Þar kom í ljós að Ísland var í nýnda sæti af um 30 löndum – sem er ekki afleit niðurstaða.



Mynd 4: Íbúar Evrópulanda sem búa við lekavandamál o.þ.h. 2015.

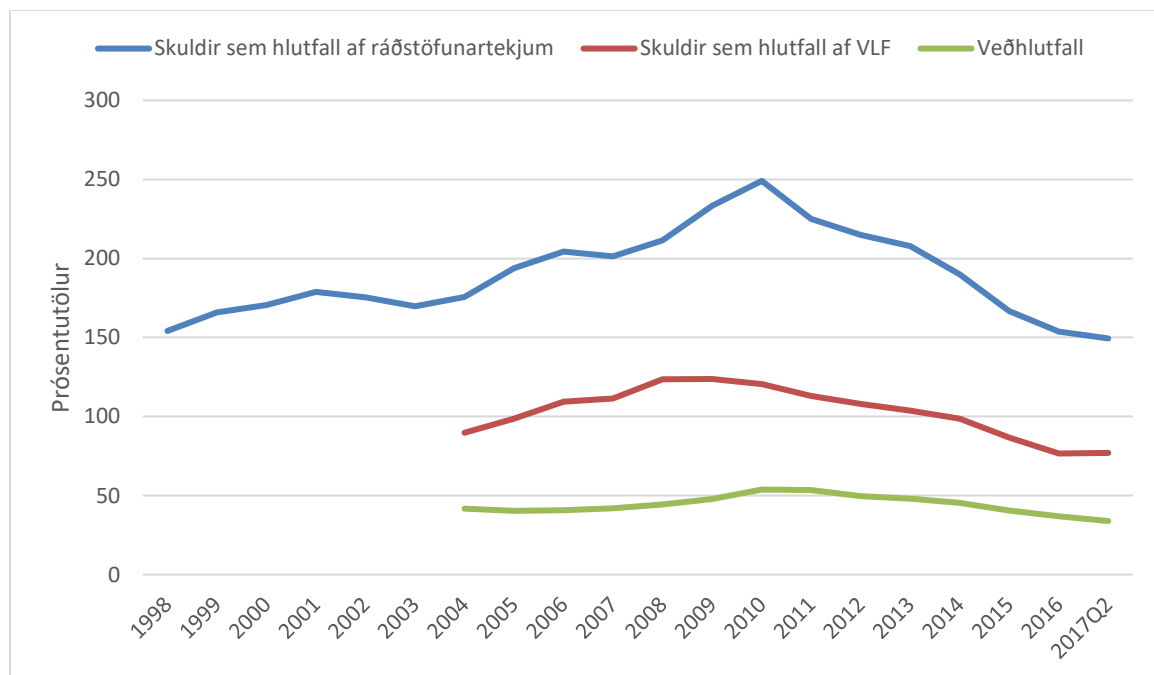
Ísland er einkennt með grænni súlu sem er þó ekki merkt að öðru leyti. Tölur EuroStat. Þýskaland er þarna vesturhluti Þýskalands.

Þegar það var hins vegar spurt hvort fólk byggi í íbúð sem hefði lekt þak, raka veggi, gólf og grunn eða fúa í gluggum, gluggakörnum og gólfum² þá var Ísland meðal þeirra ríkja sem stóðu verst að þessu leyti í Evrópu 2015 og hafði fjöldi þeirra sem bjuggu við þessi skilyrði aukist um nærri 20% frá 2011 (Mynd 4).

3.3 SKULDASTAÐA HEIMILANNA

Einn af þeim þáttum sem jók á alvarleika kreppunnar í kjölfar bankahrunsins 2008 voru miklar skuldir heimilanna.

Til eru þeir sem eru svartsýnir og óttast annað hrun vegna langvarandi hagvaxtar og mikils vaxtar í ferðaþjónustu sem að margra mati getur brugðist okkur ef við náum ekki að fylgja honum eftir með eðlilegri uppbyggingu „innviða“ til að halda aðdráttarafli landsins og eru þær áhyggjur vissulega á rökum reistar. En ef ferðaþjónustan er borin saman við hlutabréfamarkaðinn og útpenslu fjármálakerfisins sem voru ein af meginrífkröftum þensluskeiðsins í aðdraganda bankahrunsins er fátt sem bendir til þess að eftirspurn erlendra ferðamanna geti horfið með jafn skjóttum hætti og að jafn miklu umfangi og fjármálakerfið gerði þegar allar leiðir til endurfjármögnunar þess lokuðust haustið 2008 og viðskiptabankar landsins urðu gjaldþrota. Vissulega á fjölgun ferðamanna eftir að dragast saman og þeim á e.t.v. eftir að fækka en sérstaða náttúru landsins sem hefur verið aðalsegull greinarinnar mun ekki hverfa í einu vettvangi með þeim hætti að hrun eða samdráttur sambærilegur þeim sem varð í kjölfar haustsins 2008 endurtaki sig eða þaðan af verra.

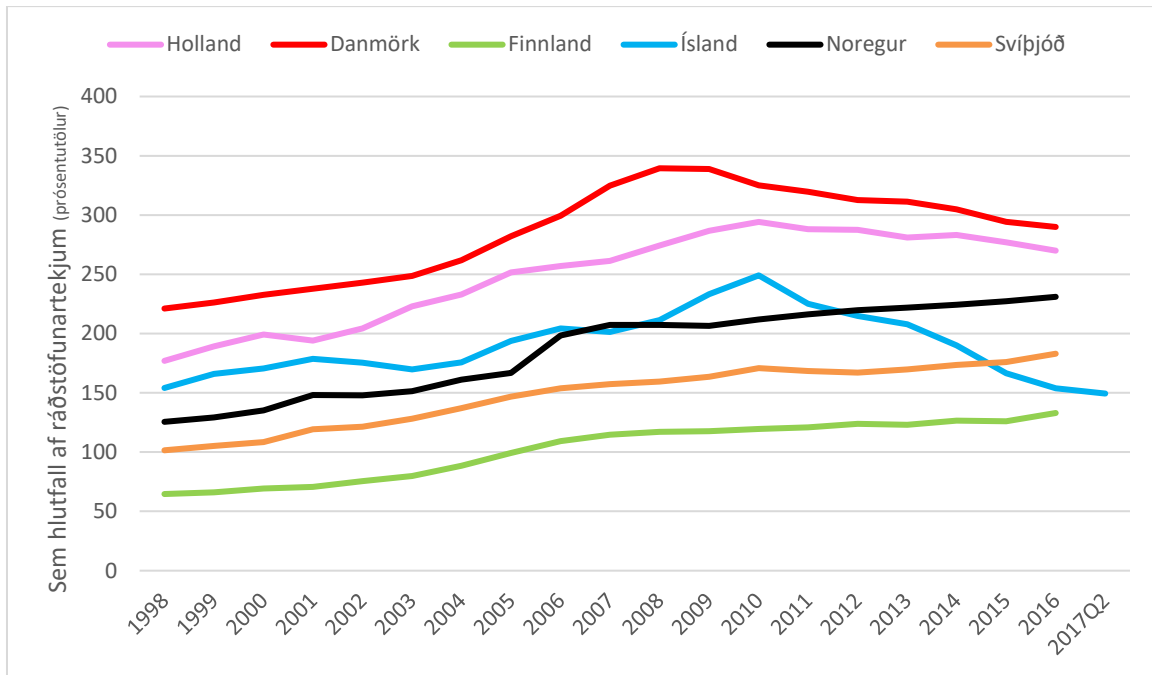


Mynd 5: Skuldastaða heimilanna og veðhlutfall
Tölur Seðlabanka Íslands (úr ritinu Fjármálastöðugleiki 2017/2)

En jafnvel þó það gerist þá er viturlegt að horfa til skuldastöðu heimilanna en hún gerði illt margfalt verra í kreppunni eftir bankahrun. Opinberar tölur benda til þess að skuldastaða heimilanna hefur ekki verið betri um langt árabíl (Mynd 5) og jafnvel þó borið sé saman við

² Á ensku: Total population living in a dwelling with a leaking roof, damp walls, floors or foundation, or rot in window frames of floor. (EU, 2018)

nágrannaríki okkar (Mynd 6). Holland, Danmörk og Noregur eru í verri og svipaðri stöðu en Ísland var rétt fyrir hrun og ættu því að hafa augun hjá sér þar sem vextir hafa verið þar í sögulegu lágmarki. Það getur breyst, jafnvel mjög hratt, og þá er vandi á höndum.



Mynd 6: Skuldastaða heimilanna í alþjóðlegum samanburði.

Tölur OECD, Eurostat, Hagstofu Íslands og Seðlabanka Íslands (úr ritinu Fjármálastöðugleiki 2017/2)

Þrátt fyrir fréttir af töluvert aukinni neyslu heimilanna hérlendis og vísbendingar um endurnýjun á bifreiðum, innanstokksmunum og auknum viðskiptum með íbúðir og hækkandi verð þeirra héldu skuldir íslenskra heimila áfram að lækka á árinu 2016 og fyrstu tvo ársfjórðunga ársins 2017 (Mynd 6). Tala yfir skuldir heimilanna sem hlutfall af vergri landsframleiðslu var til fyrir 1. desember 2017 og samkvæmt henni hafa þær hætt að lækka í fyrsta skipti frá bankahruni (Mynd 5). Í erlendum samburði sést hins vegar að skuldir heimilanna halda áfram að hækka í Noregi, Svíþjóð og Finnlandi á meðan þær lækka í Danmörku og Hollandi.

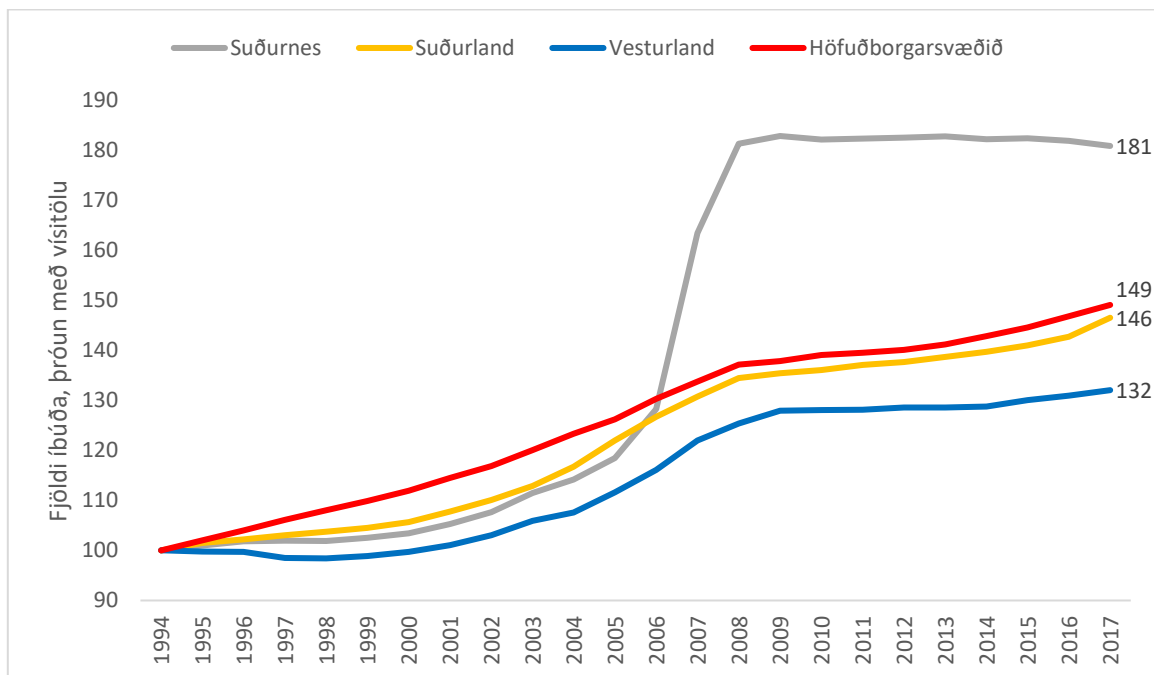
4 LÝSANDI GREINING

4.1 FRAMBOÐ

Við skoðun á framboðshliðinni var ákveðið að horfa til þróunar fjölda íbúða, fjölda íbúða í byggingu, fjölda tilbúinna lóða og fjölda íbúða á sölu. Ekki náðust tölur saman fyrir fjölda íbúða til sölu fyrir útgáfu þessa Hagvísis og frestast sú samantekt því eitthvað. Ákveðið var einnig að taka saman tölur yfir langt tímabil þar sem það var hægt.

4.1.1 FJÖLDI ÍBÚÐA

Fyrst verður Vesturland skoðað í heild, borið saman við Suðurnes og Suðurland. Suðurland og Suðurnes voru valin til samanburðar vegna þess að landshlutarnir eiga það sameiginlegt að vera næstu nágrannar höfuðborgarsvæðisins – sé horft til hinnar hefðbundnu landshlutaskiptingar³. Höfuðborgarsvæðið var haft með í þeim samanburði. Síðan voru aðrir landshlutar (Vestfirðir, Norðurland vestra, Norðurland eystra og Austurland) skoðaðir sértaklega næst á eftir til þess að fá frekari samanburð.



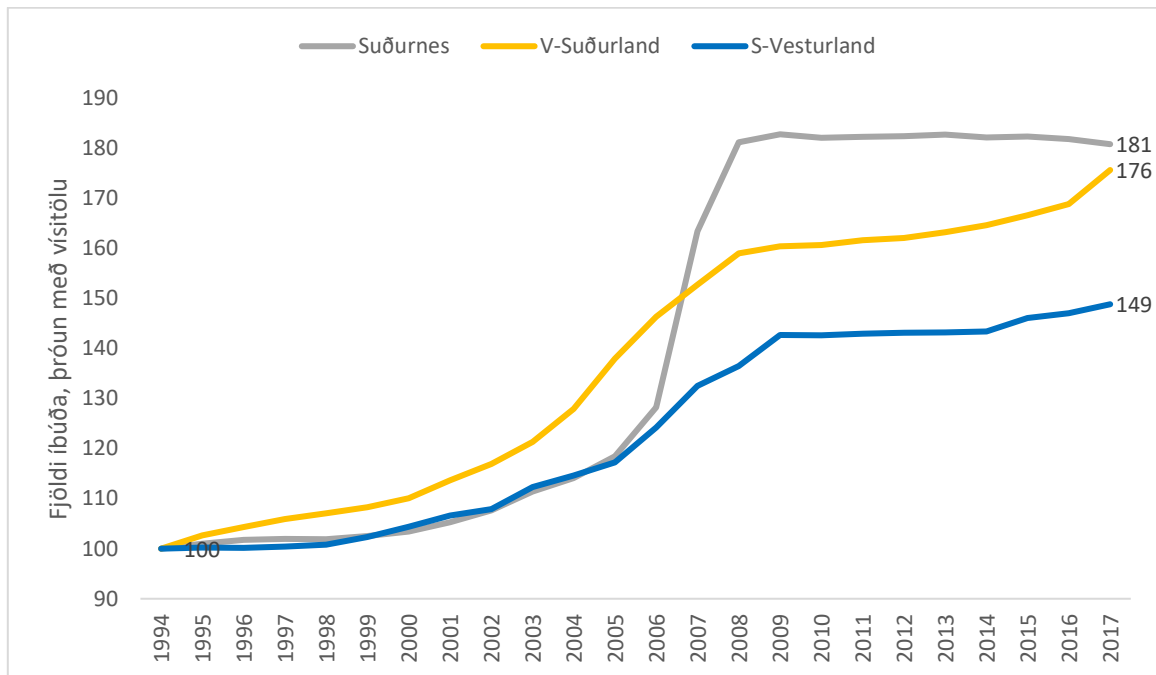
Mynd 7: Þróun fjölda íbúða á Suðurnesjum, Vesturlandi, Suðurlandi og höfuðborgarsvæðinu 1994-2017.

Vísitala þar sem 1994 er grunnár. Unnið upp úr gögnum Þjóðskrár. Unnið af Vífli Karlssyni.

Þróun á fjölda allra íbúða var sett fram fyrir þessi landsvæði frá 1994-2017 hlutfallslega (Mynd 7). Þar sést að íbúðum fjölgaði á Vesturlandi um 32% frá 1994 til 2017, 46% á Suðurlandi, 49% á höfuðborgarsvæðinu en 81% á Suðurnesjum. Um þróunina heilt yfir tímabilið má segja að á Vesturlandi fækkaði íbúðum hægt til 1998 en fór þá fjölgandi, fyrst hægt og bítandi en svo stöðugt örar. Á Suðurnesjum og Suðurlandi fjölgaði þeim stöðugt á þessu tímabili – hægt fram til aldamóta

³ Höfuðborgarsvæðið, Suðurnes, Vesturland, Vestfirðir, Norðurland vestra, Norðurland eystra, Austurland og Suðurland.

en svo stöðugt hraðar. Þá varð, má segja, sprenging í fjölgun íbúða á Suðurnesjum í kjölfar þess að Varnarlið Bandaríkjahers yfirgaf herstöðina á Miðnesheiði við Keflavík árið 2005.



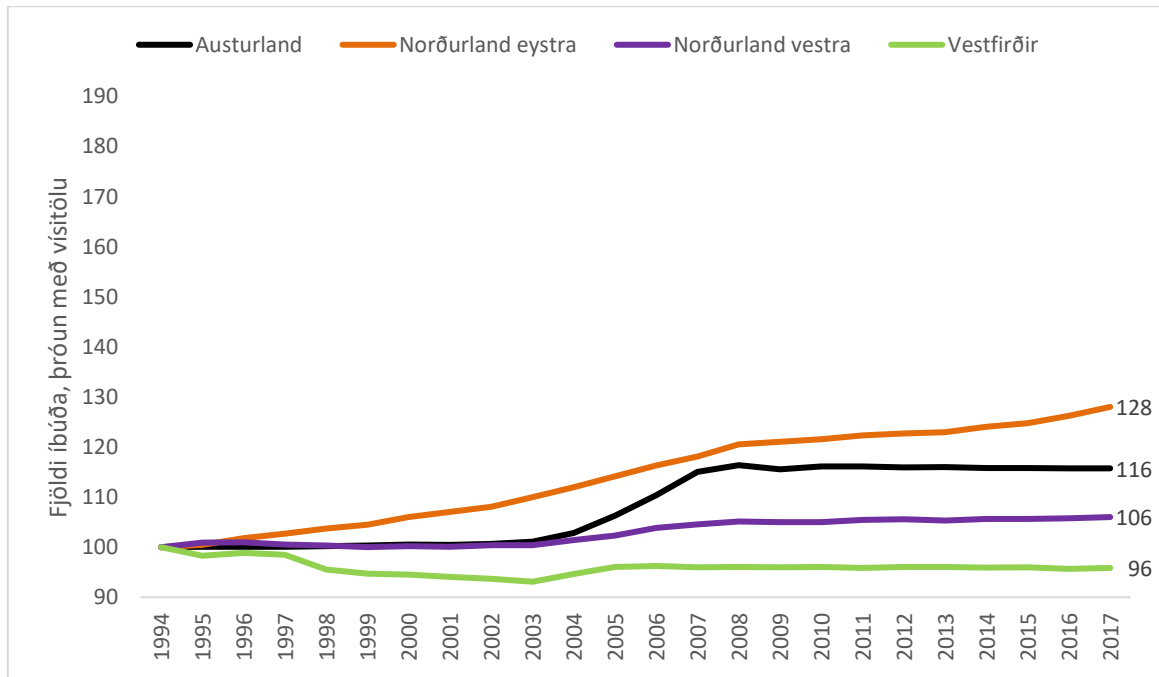
Mynd 8: Þróun fjölda íbúða á Suðurnesjum, S-Vesturlandi og V-Suðurlandi 1994-2017.

Vísitala þar sem 1994 er grunnár. Unnið upp úr gögnum Þjóðskrár. Unnið af Vífli Karlssyni.

Þar sem Vesturland og Suðurland eru mun stærri landfræðilega en Suðurnes og almennt lengra frá miðju Reykjavíkurborgar til ystu marka þeirra en Suðurnesja var ákveðið að skilgreina þau þrengra og þar með gera þau samanburðarhæfari Suðurnesjum. Til Suðurlands voru eingöngu tekin þau sveitarfélög sem voru í svipaðri akstursfjarlægð frá miðju borgarinnar og ystu mörk Suðurnesja og eftir það kallað V-Suðurland. Þetta voru Hveragerðisbær, Sveitarfélagið Ölfus og Árborg. Sama viðmið var beitt á Vesturlandi og kallað S-Vesturland eftir það. Til þess töldust eingöngu Akraneskaupstaður og Hvalfjarðarsveit.

Við þetta kom í ljós að íbúðum fjölgaði um 49% á S-Vesturlandi á tímabilinu 1994-2017, 76% á V-Suðurlandi en 81% á Suðurnesjum eins og áður sagði (Mynd 8). Almenn má segja um þessa þróun að íbúðum hafi fjölgað mun hraðar á V-Suðurlandi en Suðurnesjum allt tímabilið að áhrifum brottflutnings Varnarliðsins frá Miðnesheiði undanskildum. Þróunin á Vesturlandi var öll mun hægari en á hinum svæðunum. Þó er eins og þróunin á Vesturlandi sé öll mjög svipuð þeirri á Suðurnesjum að undanskildum þeim árum þegar varnarliðið yfirgaf herstöðina á Miðnesheiði.

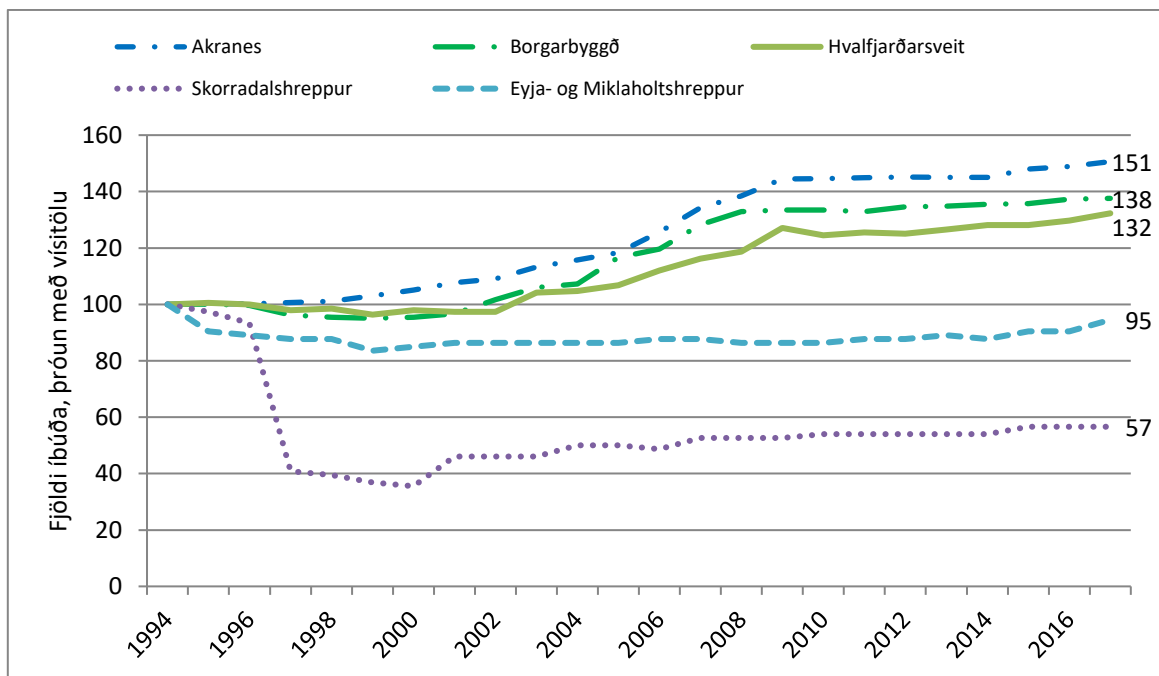
Sambærilegar tölur voru teknar út fyrir aðra landshluta til samanburðar og þar hefur íbúðum fjölgað mun minna og hægar. Á tímabilinu fjölgaði þeim um 28% á Norðurlandi eystra, 16% á Austurlandi, 6% á Norðurlandi vestra en fækkaði um 4% á Vestfjörðum (Mynd 9). Athygli vekur að aukningin á Austurlandi er nánast öll á því tímabili sem stóru framkvæmdirnar vegna álversins á Reyðarfirði voru í hámarki og lítið utan þess. Aukningin á Norðurlandi eystra er hins vegar nokkuð jöfn yfir tímabilið enda Akureyri inni í þeim tölum og því nokkuð jafnt aðráttarafl til staðar.



Mynd 9: : Þróun fjölda íbúða á Austurlandi, Norðurlandi eystra, Norðurlandi vestra og Vestfirðum 1994-2017.

Vísitala þar sem 1994 er grunnár. Unnið upp úr gögnum Þjóðskrár. Unnið af Vífli Karlssyni.

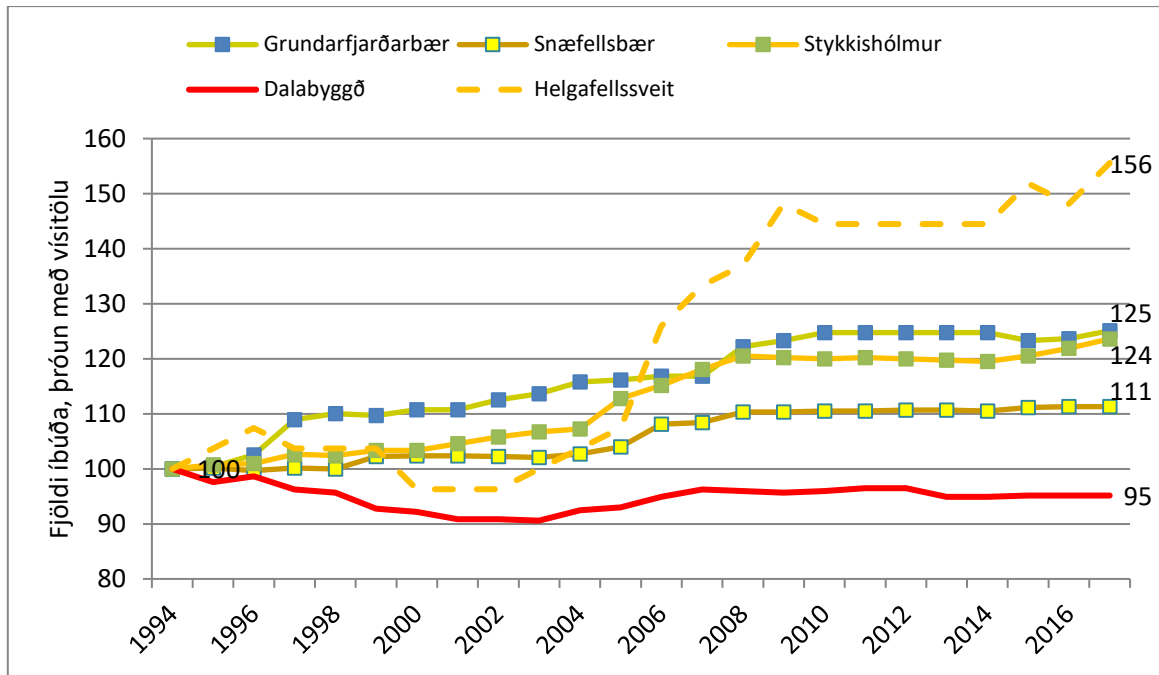
Næst þótti við hæfi að skoða hvernig þróun fjölda íbúða var eftir einstökum sveitarfélögum á Vesturlandi. Í ljós kom að íbúðum hafði fjölgað mest á Akranesi eða um 51%, þá í Borgarbyggð um 38% og í Hvalfjarðarsveit um 32% (Mynd 10). Hins vegar virðist þeim hafa fækkað um 5% í Eyja- og Miklaholtshreppi og 43% í Skorradalshreppi.



Mynd 10: Þróun fjölda íbúða meðal sveitarfélaga á Suð-Vesturlandi 1994-2017.

Vísitala þar sem 1994 er grunnár. Unnið upp úr gögnum Þjóðskrár. Unnið af Vífli Karlssyni.

Á norðanverðu Vesturlandi hafði íbúðum fjölgað alls staðar nema í Dölunum þar sem þeim hafði fækkað um 5% frá 1994. Þeim hafði fjölgað um 11% í Snæfellsbæ, 24% í Stykkishólmi, 25% í Grundarfjarðarbæ og 56% í Helgafellssveit.



Mynd 11: Þróun fjölda íbúða meðal sveitarfélaga á Norð-Vesturlandi 1994-2016.

Vísitala þar sem 1994 er grunnár. Unnið upp úr gögnum Þjóðskrár. Unnið af Vífli Karlssyni.

4.1.2 FJÖLDI ÍBÚÐA Í BYGGINGU OG SKIPULAGÐRA OG TILBÚINNA LÓÐA

Seint í september 2017 var öllum sveitarfélögum á Íslandi sendar fyrirspurnir um íbúðir í byggingu og tilbúnar lóðir í sveitarfélaginu með eftirfarandi hætti:

1. Hvað eru margar íbúðir í byggingu í þínu sveitarfélagi?
2. Hvað eru margar lóðir tilbúnar til úthlutunar í þínu sveitarfélagi, þar sem gatnagerð er ekki lokið? Þetta var kallað skipulagðar lóðir hér í skýrslunni.
3. Hvað eru margar lóðir tilbúnar til úthlutunar í þínu sveitarfélagi, þar sem gatnagerð er lokið og lóðarhafi getur hafið byggingu? Þetta voru síðan kallað skipulagðar lóðir.
4. Hvað myndi íbúðum (heimilum) fjölga mikið í sveitarfélaginu þegar byggingu á tilbúnum lóðum skv. svari við spurningu 2 er lokið (má áætla ef ekki nákvæmlega vitað)? Þetta var því kallað skipulagðar lóðir fyrir íbúðir.
5. Hvað myndi íbúðum (heimilum) fjölga mikið í sveitarfélaginu þegar byggingu á tilbúnum lóðum skv. svari við spurningu 3 er lokið (má áætla ef ekki nákvæmlega vitað)? Þetta var kallað tilbúnar lóðir fyrir íbúðir.

Áherslan var öll á íbúðir (heimili) en ekki atvinnu- eða annað húsnæði. Með þessu var einkum falast eftir þrennu:

1. Hvað voru margar íbúðir í byggingu og þá ekki gerður greinarmunur á því hvort lóðinni hafði verið úthlutað og bygging formlega hafin. Inni í þessari tölu var því að finna íbúðir á lóðum sem hafði verið úthlutað jafnvel þó framkvæmdir höfðu ekki hafist.
2. Fjöldi tilbúinna lóða í íbúðum talið. Fólk getur sótt um þessar lóðir og hafist handa nánast samdægurs og öll formsatriði hafa verið uppfyllt.

3. Fjöldi skipulagðra lóða (eða hálftilbúinna) í íbúðum talið. Einhverjir þættir í gatnagerð ekki lokið.

Treglega gekk að ná svörum en að lokum fengust þau frá 58 sveitarfélögum og síðustu svörin bárust í janúar 2018. Þá var unnt að ná íbúðum í byggingu frá sex sveitarfélögum til viðbótar frá Samtökum iðnaðarins en þeir halda úti söfnun á upplýsingum yfir það fyrir sveitarfélög á höfuðborgarsvæðinu. Þær tölur voru að vísu frá því í janúar 2017. Öll svörin og úrvinnslu þeirra er að finna í viðauka (Tafla 3 og Tafla 4). Hér verður hins vegar eingöngu gerð grein fyrir stöðunni á Vesturlandi og hún borin saman við landið allt þar sem það þykir henta.

Tafla 1: Íbúðir í byggingu og tilbúnar lóðir til úthlutunar.

Tölum safnað beint frá viðkomandi sveitarfélögum. Sveitarfélögum raðað í stafrófsröð.

Sveitarfélag	Íbúðir í byggingu	Skipulagðar lóðir	Tilbúnar lóðir	Skipulagðar lóðir fyrir íbúðir	Tilbúnar lóðir fyrir íbúðir
Akranes	107	36	135	329	573
Borgarbyggð	31	83	42	82	134
Dalabyggð	2	3	7	3	7
Eyja- og Miklaholtshreppur	0	0	0	0	0
Grundarfjarðarbær	9	0	11	0	8
Helgafellssveit	3	0	0	0	0
Hvalfjarðarsveit	11	15	29	25	100
Skorradalshreppur	0	0	3	0	3
Snæfellsbær	16	31	47	31	49
Stykkishólmur	13	14	16	30	24

Á Akranesi voru 107 íbúðir í byggingu haustið 2017, 36 skipulagðar lóðir en 135 tilbúnar. Á skipulögðum lóðum komast 329 íbúðir fyrir en 573 á tilbúnum lóðum (Tafla 1). Þegar þetta var reiknað sem hlutfall af fjölda íbúða á Akranesi þá eru íbúðir í byggingu 4% af byggðum íbúðum á Akranesi, skipulagðar lóðir fyrir íbúðir 12% og tilbúnar lóðir 22% (Tafla 2). Það er mun betri staða en hjá sambærilegu sveitarfélagi á Suðurnesjum, Reykjanesbæ 8 (Tafla 4). Tölur frá Árborg skiluðu sér hins vegar ekki en áhugavert hefði verið að hafa þær með.

Að öðru leyti sjáum við að í Borgarbyggð eru 31 íbúðir í smíðum og skipulagðar lóðir fyrir 82 íbúðir en tilbúnar fyrir 134. Þegar horft er til fjölda íbúða og að 31 íbúðir sé nokkuð stór tala er þetta eingöngu 2% af heildarfjölda íbúða í Borgarbyggð og því frekar lágt í samanburði við önnur sveitarfélög á Vesturlandi. Í Helgafellssveit er þetta hlutfall 7%, á Akranesi og í Hvalfjarðarsveit 4% og í Grundarfjarðarbæ og Stykkishólmi 3%. Hins vegar stendur Borgarbyggð sig vel í að skipuleggja og gera lóðir tilbúnar til úthlutunar eins og önnur fjölmennustu sveitarfélögin á Vesturlandi – þó svo Akranes og Hvalfjarðarsveit beri þar höfuð og herðar yfir önnur.

Tafla 2: Íbúðir í byggingu og tilbúnar lóðir til úthlutunar sem hlutfall af heildaríbúðum sveitarfélags.
Byggt á tölum sem safnað beint frá viðkomandi sveitarfélögum og Þjóðskrá. Sveitarfélögum raðað í stafrósröð.

Sveitarfélag	A: Fjöldi íbúða í byggingu / heildarfjöldi íbúða	B: Fjöldi skipulagðra lóða fyrir íbúðir / heildarfjöldi íbúða	C: Tilbúnar lóðir til fyrir íbúðir / heildarfjöldi íbúða	Sætisröð sveitarfélags á A	Sætisröð sveitarfélags á B	Sætisröð sveitarfélags á C
Akranes	4%	12%	22%	14	5	4
Borgarbyggð	2%	5%	7%	31	18	12
Dalabyggð	1%	1%	2%	40	28	31
Eyja- og Miklaholtshreppur	0%	0%	0%	47	31	45
Grundarfjarðarbær	3%	0%	2%	21	31	27
Helgafellssveit	7%	0%	0%	6	31	45
Hvalfjarðarsveit	4%	10%	39%	13	10	2
Skorradalshreppur	0%	0%	7%	47	31	16
Snæfellsbær	2%	4%	7%	25	20	15
Stykkishólmur	3%	6%	5%	22	15	20
Þau sem voru með 0 lentu í sæti				47	31	45

Á Vesturlandi var Hvalfjarðarsveit langöflugast í því að gera lóðir tilbúnar til úthlutunar þegar það var skoðað sem hlutfall af byggðum íbúðum í sveitarfélaginu en á landsvísu var hún annað öflugasta sveitarfélagið (Tafla 2 og Tafla 4). Þá var Akranes annað í röðinni á Vesturlandi með fjórða landssætið, Borgarbyggð þriðja með 12. landssætið, þá Snæfellsbær með 15. landssætið og síðan komu Skorradalshreppur með 16. landssætið, Stykkishólmsbær 20. landssætið, Grundarfjarðarbær með það 27. og Dalabyggð 30. Takið eftir því að þau sveitarfélög, sem áttu engar lóðir tilbúnar til afhendingar, lentu öll í 45. landssæti.

Þó svo íbúðir í byggingu sé áhugaverð tala gefa hinar tvær kannski enn betri vísbendingu um hversu vel sveitarfélögin standa sig í að búa vel að þeim sem vilja hefjast handa og byggja íbúðir og styðja þar með vel eða illa við framboðshlið fasteignamarkaðarins á staðnum.

En hversu mikið ættu sveitarfélög að eiga af tilbúnum lóðum og hversu gott er fyrir þau hversu mikið er verið er að byggja á hverju tíma. Auðvitað er ekki gott að reikna út nákvæma tölu þar um en lykillinn að henni er auðvitað kynslóðin sem er að koma inn á íbúðamarkaðinn að frádregnum þeim sem eru að yfirgefa hann. Þess vegna er gott að hafa aldurstréð til hliðsjónar (sjá í viðauka í kafla 0) og skoða hlutfall þess aldurshóps sem er að detta inn á húsnæðismarkaðinn og þess sem er að fara út af honum. Hér hefur verið talið að fólk búi hjá foreldrum sínum til 18 ára aldurs og sé farið að horfa til dvalarheimila um 75 ára aldurinn. Þess vegna er ágætt að taka meðaltal aldurshópanna 15-19 ára og 20-24 ára og draga frá meðaltal 70-74 ára og 75-79 ára og þá fæst oft tala nálægt 2% fyrir sveitarfélög á Vesturlandi. Það er ágæt þumalputtaregla, þar sem nokkuð stór

hluti unga fólksins fer annað til náms eða vinnu, og myndast þá svigrúm fyrir nýja íbúa ef henni er fylgt.

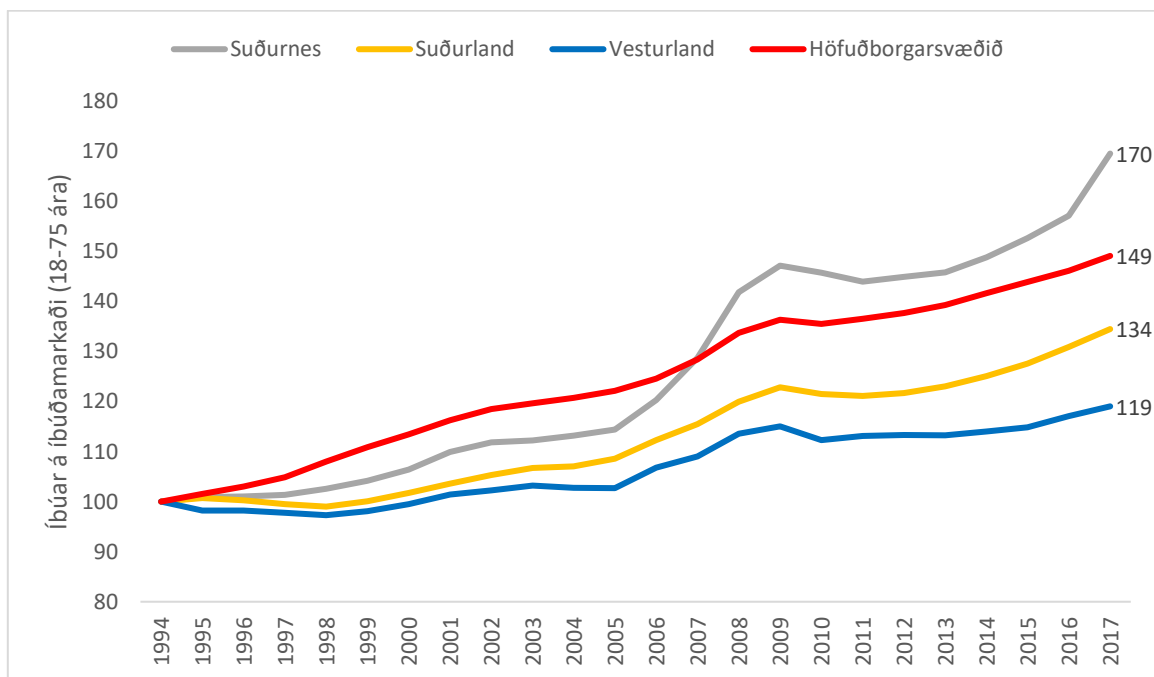
Auðvitað stenst þessi regla ekki alls staðar. Syðst á Vesturlandi þarf hún að vera rýmri við þessar efnahagsaðstæður þar sem allnokkuð flæði íbúa er af höfuðborgarsvæðinu (Mynd 16). Nyrst á Vesturlandi mætti hann síðan vera eitthvað þrengri þar sem flutningsjöfnuðurinn er óhagstæðari en annars staðar á Vesturlandi.

Þegar þetta er haft í huga verður ekki annað sagt en að sveitarfélög á Vesturlandi standi sig yfirleitt vel í að bjóða lóðir til íbúðabygginga þar sem tilbúnar lóðir eru á bilinu 2-39% af fjölda íbúða í viðkomandi sveitarfélögum.

4.2 EFTIRSPURN

4.2.1 FJÖLDI ÍBÚA

Fjöldi íbúa verður notaður sem vísbending fyrir eftirspurn á íbúðamarkaði. Fjöldi íbúa getur vissulega verið góð vísbending fyrir eftirspurn eftir húsnæði en við það þarf þó að gera nokkra fyrirvara. Í fyrsta lagi eru það eingöngu skráðir íbúar sem hafa fundið sér íbúð á staðnum eða í sveitarfélaginu. Þess vegna vantar alla þá sem myndu gjarnan vilja flytja til sveitarfélagsins en hafa ekki fundið sér þar hentuga íbúð. Þess vegna er fjöldi íbúa eingöngu góð vísbending fyrir eftirspurn á fasteignamarkaði ef það er nóg íbúðarhúsnæði á lausu eða lóðir þannig að fólk geti ráðist í byggingu íbúðarhúss. Í öðru lagi eru ekki allir íbúar virkir á íbúðamarkaði. Það á við um börn sem fylgja foreldrum sínum og eldri borgara sem eru á dvalarheimili. Þess vegna var eingöngu horft til íbúa á aldrinum 18-75 ára til að leiðrétta fyrir þessa hópa. Hins vegar skal á það bent að börnin búa líka mislengi hjá foreldrum sínum.



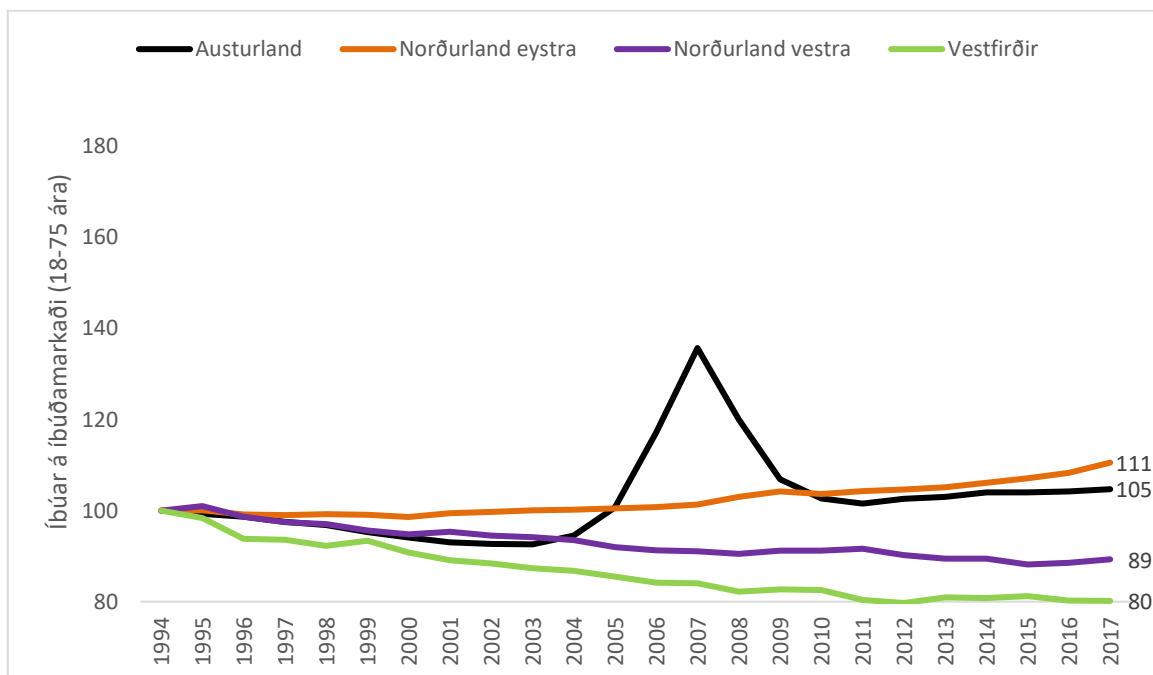
Mynd 12: Fjöldi íbúa á Suðurnesjum, Vesturlandi, Suðurlandi og höfuðborgarsvæðinu 1994-2017.

Vísitala þar sem 1994 er grunnár. Unnið upp úr gögnum Hagstofu Íslands. Unnið af Víflí Karlssyni.

Algengara er að fólk búi jafnvel vel fram til þrítugs aldurs á höfuðborgarsvæðinu en á landsbyggðinni, m.a. vegna langskólanáms þó svo nýlegar tölur, sem birtar eru í viðauka, gefi ekki til kynna að um verulega skekkju þurfi að vera að ræða (Mynd 34). Þá má segja að taka þyrfti líka

tillit til þess hvort og hversu margir byggju einir eða með öðrum. Einhleypir geta breytt því hversu mikinn þrýsting íbúar á aldrinum 18-75 ára hafa á íbúðamarkaðinn eins og þeirri tölu er beitt hér. Hins vegar voru ekki til nægjanlega góð gögn til að taka tillit til þess. Ekki er heldur ástæða til verulegrar skekkju af þessu samkvæmt tölum í viðauka um þetta (Mynd 35).

Fjölgun fólks á íbúðamarkaði hefur verið 19% á Vesturlandi frá 1994. Augljóst er af bláu línunni að hún breytist nánast ekkert fyrr en eftir að Hvalfjarðargöng komu 1998 og svo fjölgar hratt frá 2005 og fram að bankahruni. Þá fækkar lítið eitt, stendur svo lengi í stað en fer aftur fjölgandi upp úr 2012 og hefur færst í aukana frá 2015. Fjölgunin á Suðurlandi er hlutfallslega miklu meiri en á Vesturlandi, enn meiri á höfuðborgarsvæðinu en langmest á Suðurnesjum þar sem fólki á þessum aldri hefur fjölgað um 70% frá 1994. Athygli vekur að mikil breyting varð á fjölgun árið 2005 á Suðurnesjum og Suðurlandi, eins og á Vesturlandi, þar sem hún tók eiginlega stökk upp á við – sérstaklega á Suðurnesjum. Það virðist þó ekki hafa haft veruleg áhrif á þróunina á höfuðborgarsvæðinu þó svo vitað sé að töluvert af fólki flutti þaðan til nærliggjandi landshluta (Mynd 16). Það verður trúlega rakið til fjölgunar erlendra íbúa (Mynd 17 og Mynd 18) því ekki fækkaði fólki neitt verulega mikið meira í öðru hlutum landsins upp úr 2005 (Mynd 13).

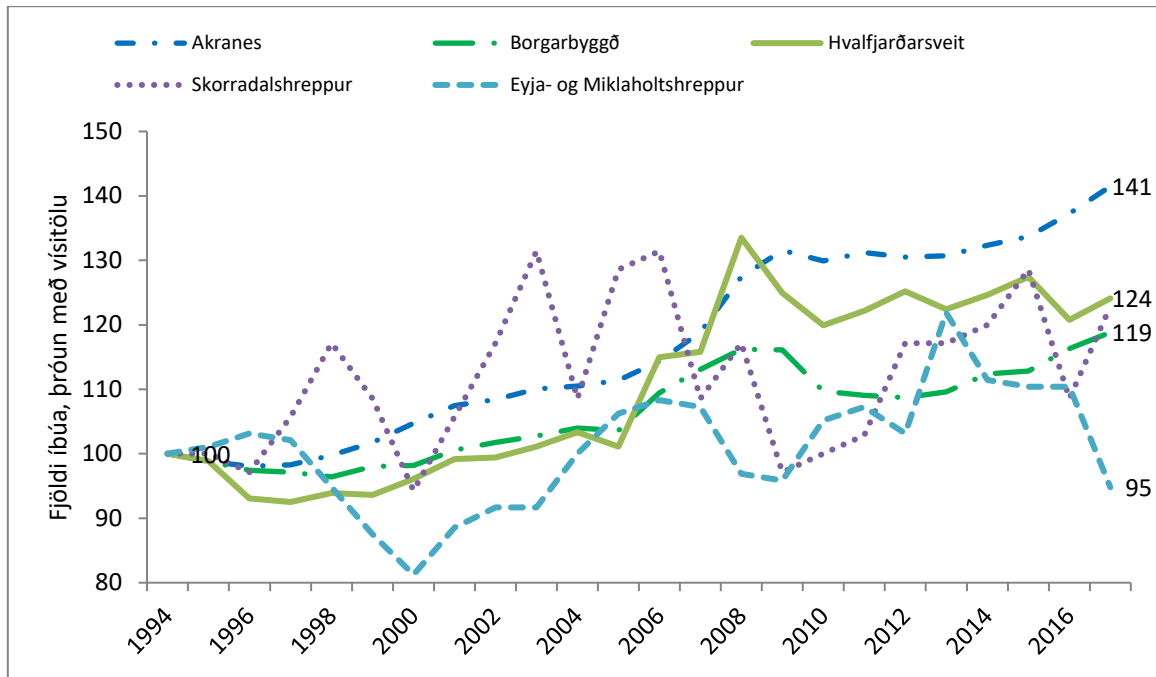


Mynd 13: : Fjöldi íbúa á Austurlandi, Norðurlandi eystra, Norðurlandi vestra og Vestfirðum 1994-2017.

Unnið upp úr gögnum Hagstofu Íslands. Unnið af Vífli Karlssyni.

Á norðausturhorni landsins fjölgar minna en á suðvesturhorninu. Þar fjölgaði mest um 11% á Norðurlandi eystra og um 5% á Austurlandi. Hins vegar fækkaði um 11% á Norðurlandi vestra og 20% á Vestfirðum. Rétt er að geta þess að augljós umskipti urðu á Austurlandi fyrir og eftir álver. Íbúaþróun á Austurlandi fyrir álver var sambærileg Norðurlandi vestra og Vestfjarða þar sem fækkaði stöðugt en eftir að álverið kom til sögunnar hefur hún verið mun líkari Norðurlandi eystra þar sem fólki hefur fjölgað.

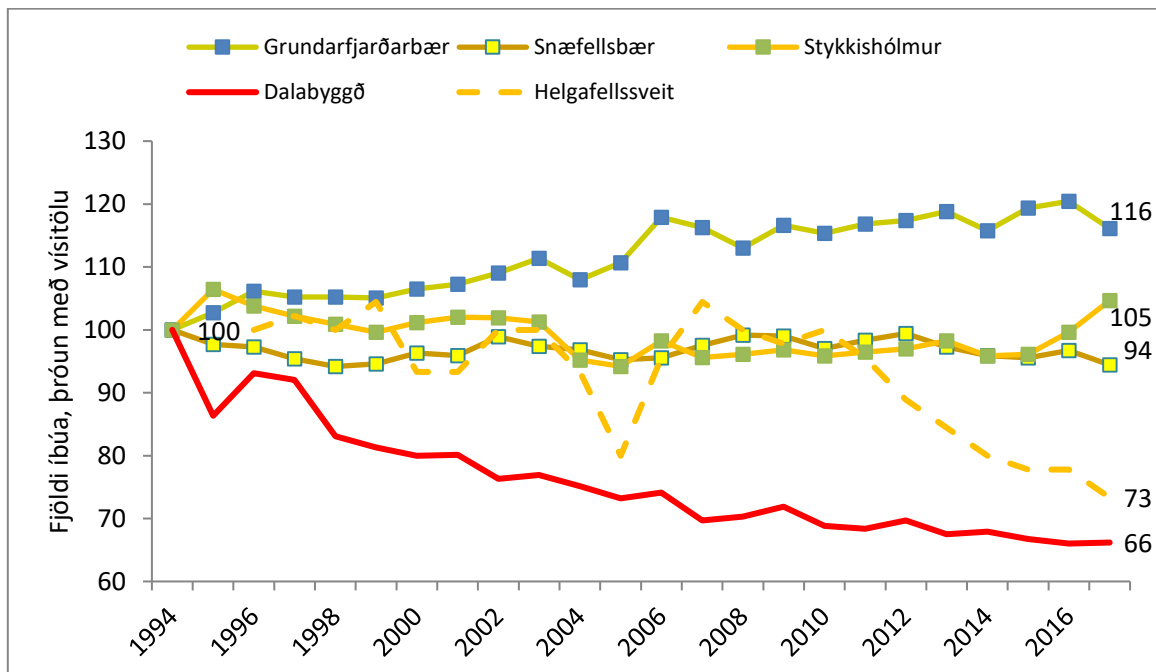
Þegar Vesturland var brotið upp milli sveitarfélaga kom ákaflega misjöfn þróun fram sem var frá því að vera fækkun upp á 44% í Dölunum (Mynd 14) upp í 41% fjölgun á Akranesi (Mynd 15). Í báðum þessum sveitarfélögum er þróunin samfelld (ekki skrykkjótt) og því nokkuð sannfærandi á báða vegu. Víða annars staðar er þróunin skrykkjóttari en oft vegna þess hversu fámenn samfélögin eru og flutningur einnar fjölskyldu eða fáeinna kastar þróunarferlinum til og frá.



Mynd 14: Þróun fjölda íbúa meðal sveitarfélaga á Suð-Vesturlandi 1994-2017.

Vísitala þar sem 1994 er grunnár. Unnið upp úr gögnum Þjóðskrár. Unnið af Vífli Karlssyni.

Þetta á þó tæplega við um Hvalfjarðarsveit þar sem þróunin er mjög breytileg frá einu ári til annars þó svo fjölgunin sé 24% á tímabilinu. Fram til ársins 2007 hafði fjölgunin verið 34% frá 1994. Í Borgarbyggð hafði íbúum fjölgað um 19% á tímabilinu 1994-2017, 24% í Skorradalshreppi og það fækkaði um 5% í Eyja- og Miklaholtshreppi.

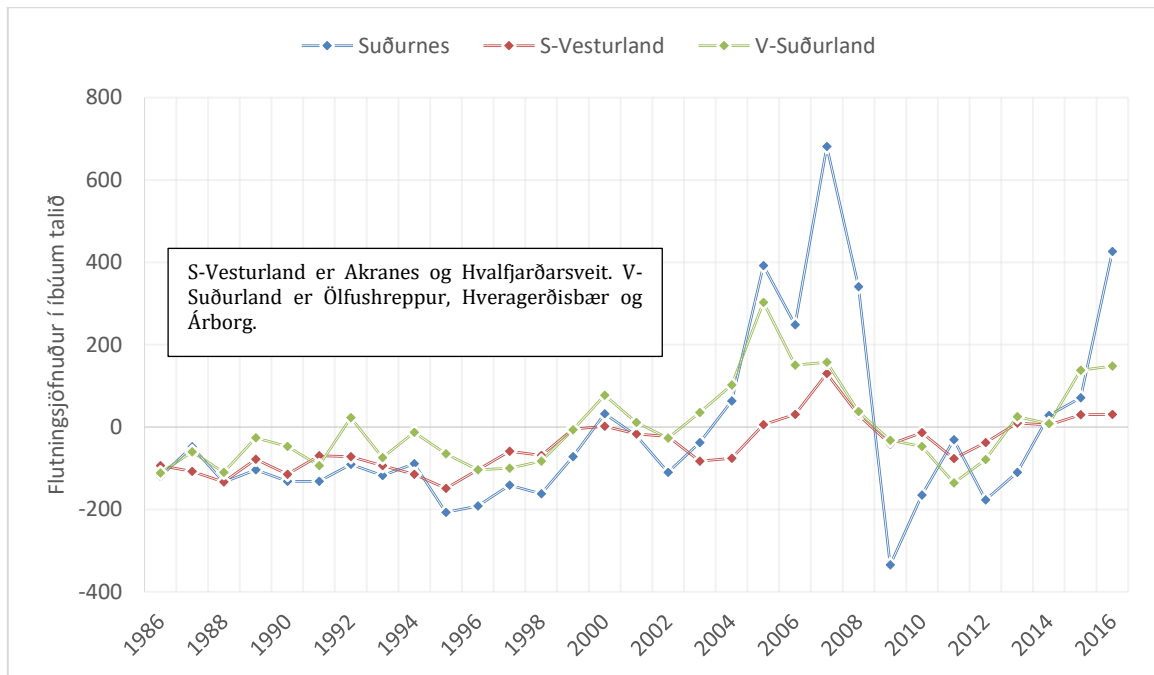


Mynd 15: Þróun fjölda íbúa meðal sveitarfélaga á Norð-Vesturlandi 1994-2016.

Vísitala þar sem 1994 er grunnár. Unnið upp úr gögnum Þjóðskrár. Unnið af Vífli Karlssyni.

Á norðanverðu Vesturlandi hafði íbúum bara fjölgað í Grundarfjarðarbæ um 16% og Stykkishólmi 5%. Annars staðar var fækkun. Í Snæfellsbæ um 6%, Helgafellssveit 37% og Dalabyggð 44% eins

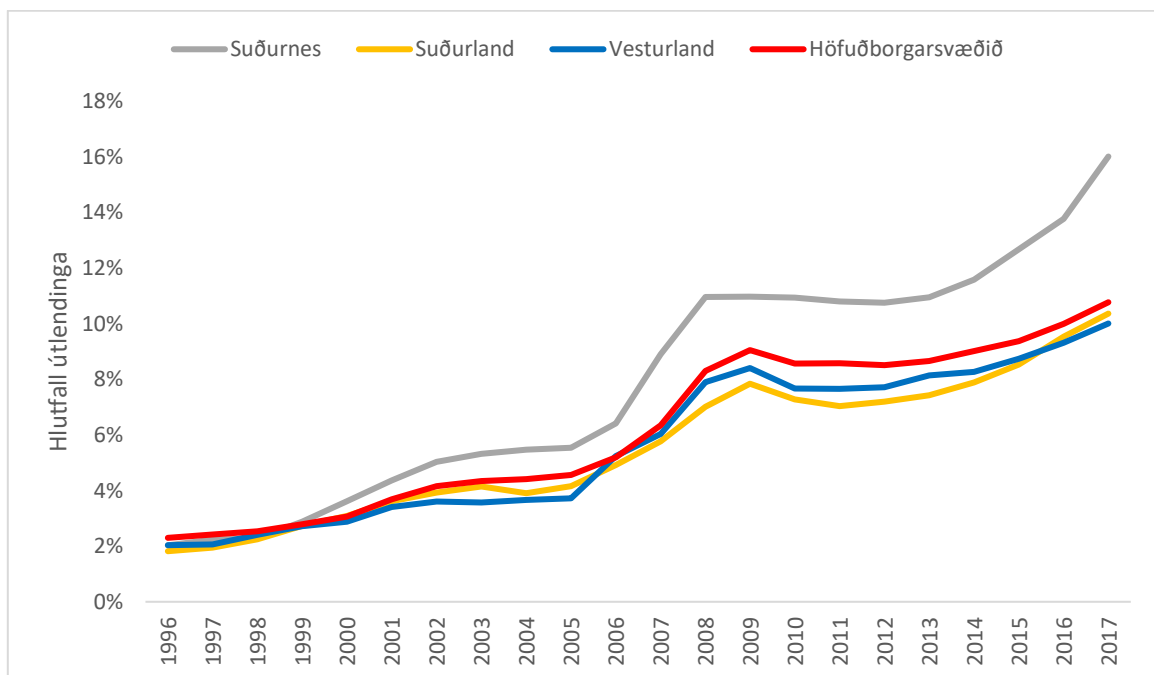
og áður sagði. Þó skal á það bent að breytingarnar í Stykkishólmsbæ og Snæfellsbæ eru svo nýtilkomnar að vart er um stór frávik að ræða. Þar má nánast segja að fjöldinn standi í stað á þessu tímabili.



Mynd 16: Flutningsjöfnuður Suðurnesja, S-Vesturlands og V-Suðurlands gagnvart höfuðborgarsvæðinu 1986-2016.

Unnið upp úr gögnum Hagstofu Íslands.

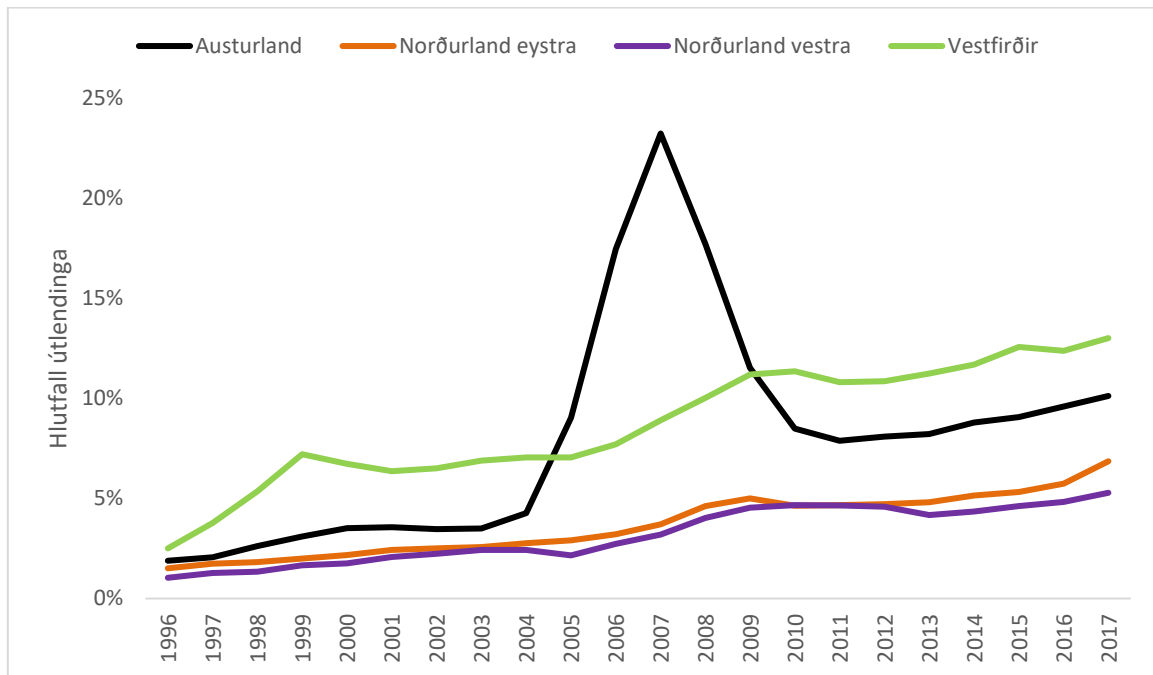
Til nánari glöggvunar var settur fram flutningsjöfnuður syðsta hluta Vesturlands gagnvart höfuðborgarsvæðinu, sem lengst af hefur verið neikvæður en í aðdraganda bankahrunsins verður jákvæður í fyrsta skiptið líkt og á Suðurnesjum og vestasta hluta Suðurlands (Mynd 16).



Mynd 17: Útlendingar sem hlutfall af íbúum suðvesturhornisins.

Unnið upp úr gögnum Hagstofu Íslands.

Þá er hann nýorðinn jákvæður á ný eftir að hagvöxtur hefur aukist á ný og íbúðaverð hækkað mikið á höfuðborgarsvæðinu. Þess utan voru líka settar fram tölur yfir það hver hlutur útlendinga er í íbúatölu landshlutanna (Mynd 19 og Mynd 20) og þannig séð hvort íbúapróunin er drifin áfram af flutningum innlendra eða erlendra.



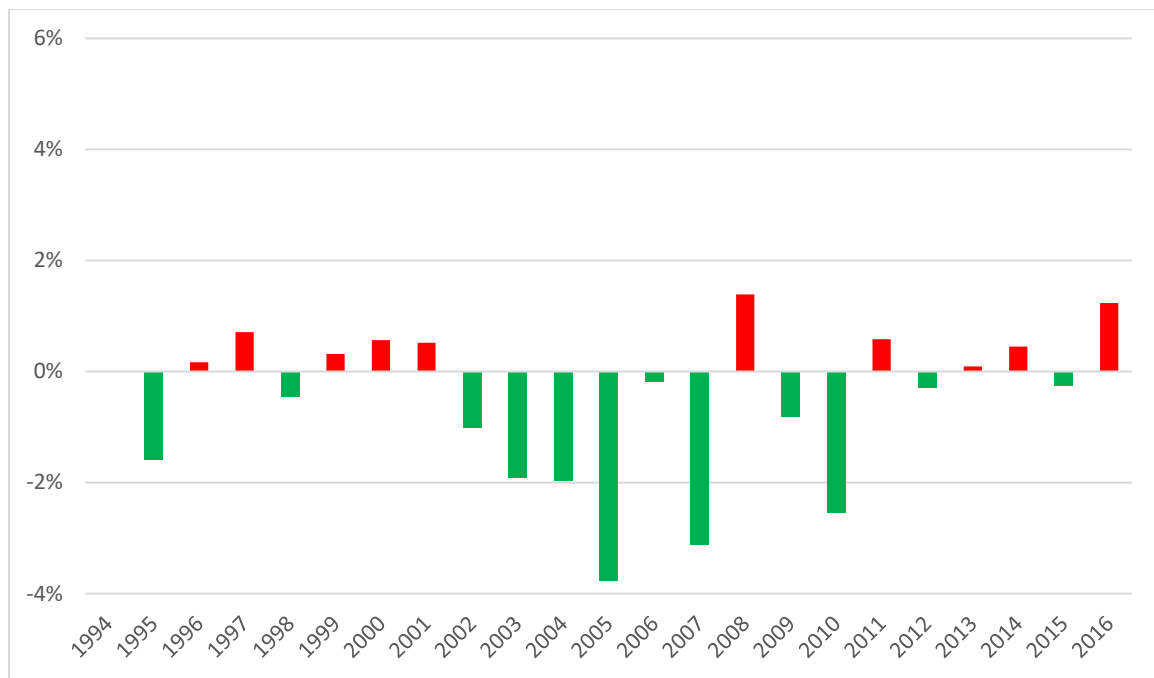
Mynd 18: Útlendingar sem hlutfall af íbúum norðausturhornins.

Unnið upp úr gögnum Hagstofu Íslands.

Á þessum myndum virðist augljóst að vinnumarkaðurinn leikur lykilhlutverk í hlut erlendra íbúa hér þar sem vægi þeirra eykst fyrst á hagvaxtarskeiðinu fyrir „dot-com“ uppsveifluna í kringum þúsaldarmótin, aftur á vaxtarskeiðinu fyrir bankahrún og svo aftur á yfirstandandi skeiði. Þá gefur uppsveiflan á Austurlandi í kringum uppbyggingu Kárahnjúkavirkjunar og álversins á Reyðarfirði það sama til kynna.

4.3 FRAMBOÐ OG EFTIRSPURN

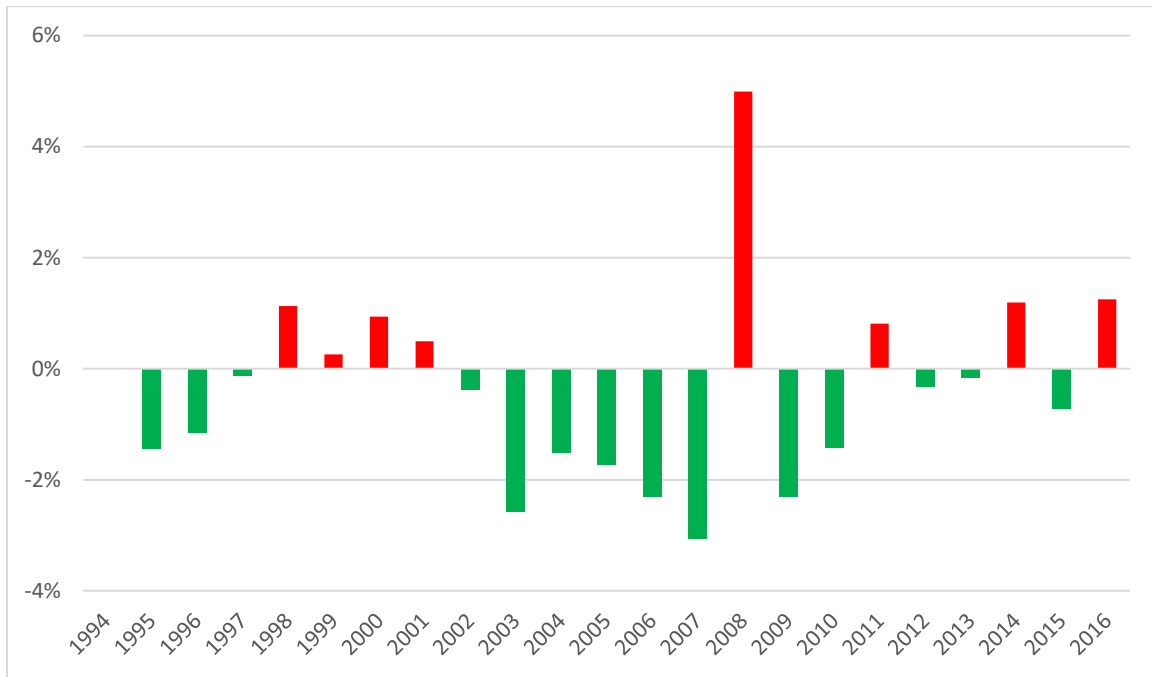
Fjöldi íbúða er þökkalegur fulltrúi fyrir framboð á íbúðamarkaði (ásamt íbúðum í byggingu og tilbúnum lóðum til úthlutunar) en fjöldi íbúa ágætur fulltrúi fyrir eftirspurnarhlið markaðarins – þó hann nái illa til þeirra sem vilja flytjast af öðrum svæðum. Þess vegna var gerð tilraun til að skoða þetta tvennt saman, fyrst með því að skoða hlutfallslega fjölgun íbúa (á aldrinum 18-75, útskýrt á eftir) að frádreginni hlutfallslegri fjölgun íbúða (Mynd 19 og Mynd 20). Með þessu var hægt að fá vísbandingu um það hvort þrýstingur væri að aukast á íbúðamarkaði viðkomandi landsvæðis eða ekki. Rauð súla gaf til kynna að íbúum fjölgaði hlutfallslega meira en íbúðum og stóð því fyrir aukinn þrýstingur á fasteignamarkaðinn. Græn súla gaf því til kynna að það dró úr þrýstingnum.



Mynd 19: Þrýstingur á íbúðamarkaði Vesturlands 1995-2016.

Hlutfallsleg fjölgun íbúa (18-75) að frádregnum fjölgun íbúða. Unnið upp úr gögnum Hagstofu Íslands. Unnið af Vífli Karlssyni.

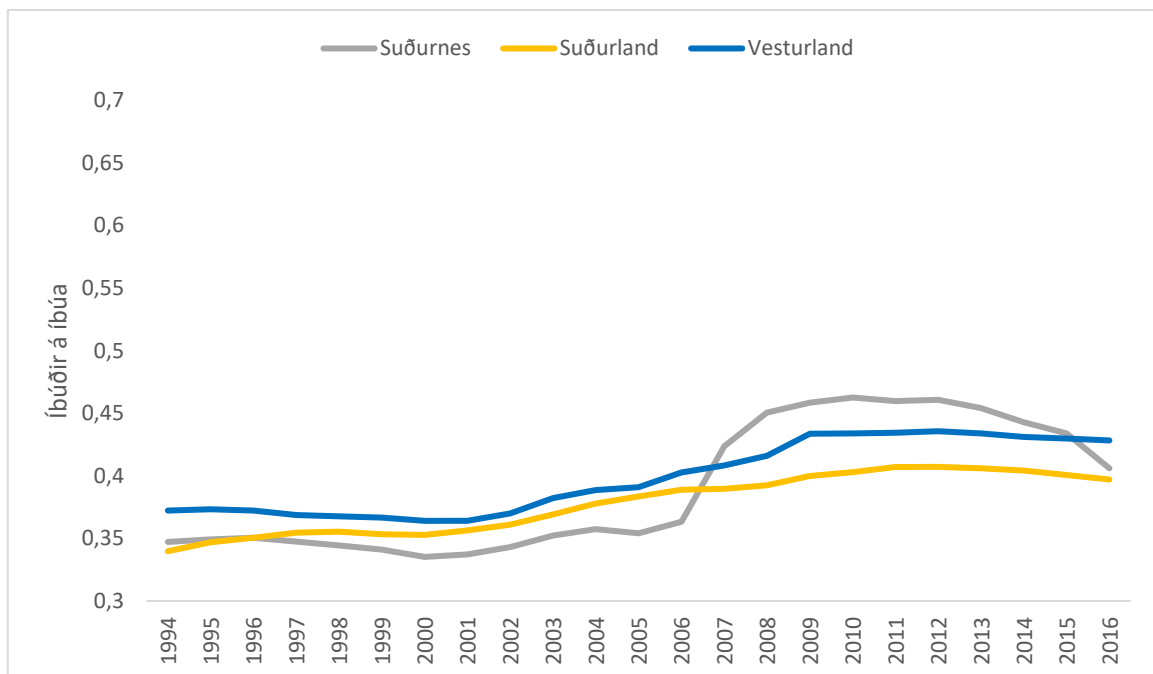
Á tímabilinu 1995-2016 léttir því þrýstingi af íbúðamarkaðnum flest árin á Vesturlandi en núna allra síðustu árin hefur það verið að breytast (Mynd 19). Vart varð aukins þrýstings á árunum rétt eftir opnun Hvalfjarðarganganna 1998. Síðan tóku verktakar við sér en athygli vekur aukinn þrýstingur bankahrunsárið. Síðan hefur þrýstingur aukist síðustu árin.



Mynd 20: Þrýstingur á íbúðamarkaði S-Vesturlands 1995-2016.

Hlutfallsleg fjölgun íbúa (18-75) að frádreginni fjölgun íbúða. Unnið upp úr gögnum Hagstofu Íslands. Unnið af Vífli Karlssyni.

Þrýstingurinn verður sýnilegri þegar eingöngu er horft til S-Vesturlands. (Mynd 20). Þar var hann áberandi mestur bankahrunsárið í samanburði við allt Vesturland (Mynd 19).

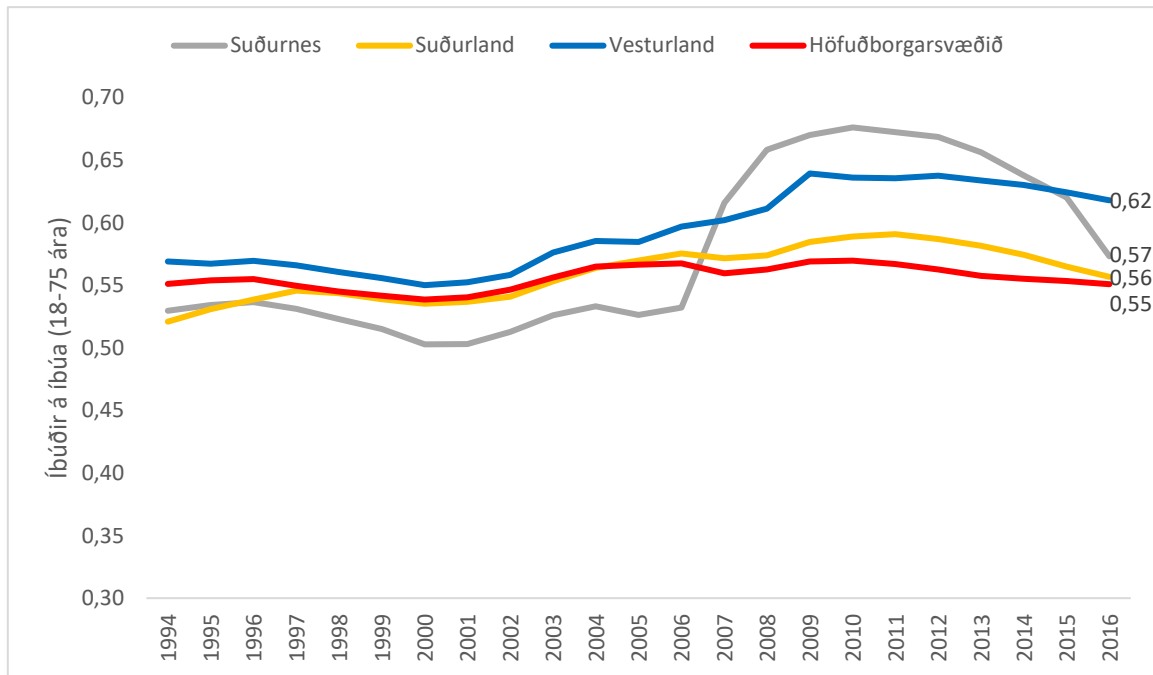


Mynd 21: Íbúðir á íbúa á Suðurnesjum, Vesturlandi og Suðurlandi 1994-2016.

Unnið upp úr gögnum Hagstofu Íslands og Þjóðskrár. Unnið af Vífli Karlssyni.

Til þess að fá betri tilfinningu fyrir því hvort þessi fjölgun fylgi íbúafjölguninni og halda áfram að hnýta saman framboðs- og eftirspurnarþætti markaðarins, eins og í myndunum hér á undan, var

ákveðið að reikna kennitöluna **íbúð á íbúa**. Með þessu er verið að taka tillit til fjölda íbúa á hverju svæði og fá vísbendingu fyrir því hvort íbúðum fjölgar eða fækkar meira en íbúum og gefur það því góða vísbendingu um hvort það sé skortur á íbúðum þegar horft er til fjölda íbúa og þróunar. Skortur á íbúðum verður gjarnan rakinn til umframeftirspurnar eða að framboðið standi á sér. Í ljós kom að framan af var skorturinn mestur á Suðurnesjum, alveg þangað til herstöðinni var lokað. Þá var Suðurland í verstri stöðu en árið 2016 voru Suðurnes komin í svipaða stöðu og Suðurland (Mynd 21)⁴. Heilt yfir sést þó að þegar fjöldi íbúða er bara borinn saman við íbúa á aldrinum 18-75 ára eins og hér er gert, var rýmra um fólk árið 2016 en 1994.

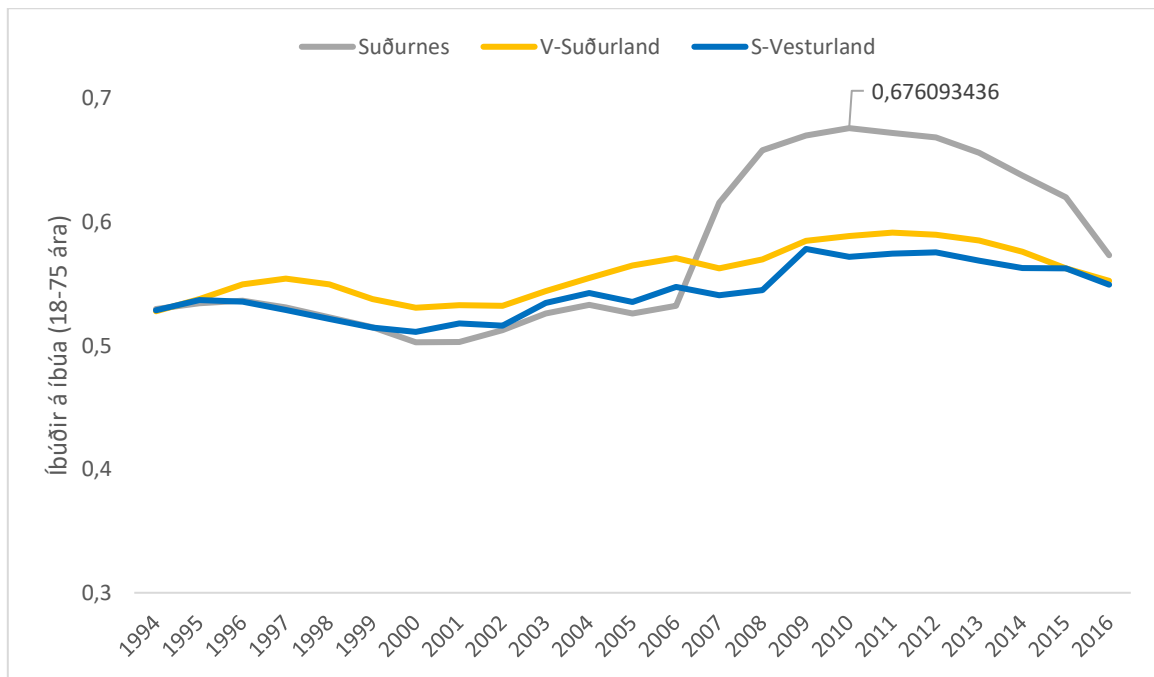


Mynd 22: Íbúðir á íbúa á Suðurnesjum, Vesturlandi, Suðurlandi og höfuðborgarsvæðinu 1994-2016.

Unnið upp úr gögnum Hagstofu Íslands og Þjóðskrár. Unnið af Vífli Karlssyni.

Sem fyrr, var ákveðið að leiðrétta að mestu leyti fyrir þá íbúa landshlutanna sem ætla má að séu ekki einir og séu að leita sér að íbúð á almennum markaði – þ.e. börn (0-18 ára) og eldri borgara (76 ára og eldri). Þá gliðnaði heldur milli landshlutanna en þróunin var heilt yfir sú sama (Mynd 22). Til samanburðar var ákveðið að hafa höfuðborgarsvæðið með og þá kom í ljós að staðan er nánast sú sama á höfuðborgarsvæðinu og Suðurlandi og Suðurnes eru ekki langt undan. Ef þróunin á Suðurnesjum og Suðurlandi verður áfram eins og s.l. fimm ár, verða þrengslin á næsta ári meiri þar en á höfuðborgarsvæðinu.

⁴ Ekki var hægt að taka 2017 með því fjöldi íbúða miðast við 31. desember hvert ár en íbúafjöldi miðað við 1. janúar hvert ár. Þess vegna þurfti íbúatölu 1. janúar 2018 til að hægt sé að nota íbúðatölu ársins 2017. Íbúatalan 1. janúar 2018 lá ekki fyrir þegar Hagvísirinn var unnin.

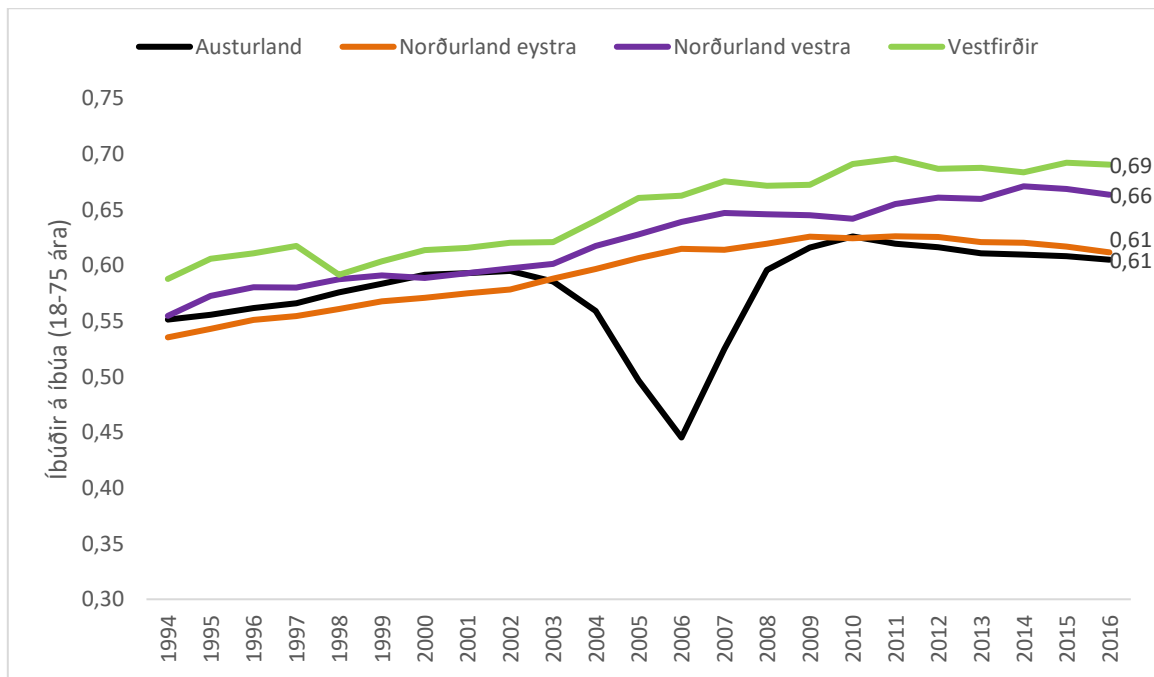


Mynd 23: : Íbúðir á íbúa á Suðurnesjum, S-Vesturlandi og V-Suðurlandi 1994-2016.

Unnið upp úr gögnum Hagstofu Íslands. Unnið af Vífli Karlssyni.

Þegar Vesturland og Suðurland voru leiðrétt fyrir fjarlægð frá miðju borgarinnar eins og hér að framan (Mynd 8) kom í ljós að skortur á íbúðum hefur framan af verið mestur á S-Vesturlandi en er nú sá sami og á V-Suðurlandi (Mynd 23).

Athyglisvert er að sjá hvað íbúðum fjölgar mjög ört á Suðurnesjum og nær hámarki í 0,68 sem þýðir að íbúðir nálgast nokkuð að vera ein á mann (væri það ef stuðullinn væri 1) þegar búið er að leiðrétta fyrir öll börn og fólk eldra en 75 ára í íbúatölum landsvæðanna. Það má rekja til brottfarar hersins eins og áður hefur verið vikið að. Þess ber þó að geta að íbúar Ásbrúar (fyrrum varnarliðssvæðinu) voru gjarnan háskólanemendur og óvíst að þeir hafi allir verið skráðir íbúar á Suðurnesjum og þar með ekki inn í opinberum íbúatölum sem stuðst var við. Síðan hefur íbúðum á íbúa fækkað og nokkuð ört síðustu tvö árin á íbúðamarkaði Suðurnesja og núna er staðan sú að þrengsli voru orðin nokkuð áþekkt þeim sem var á S-Vesturlandi og V-Suðurlandi árið 2016.



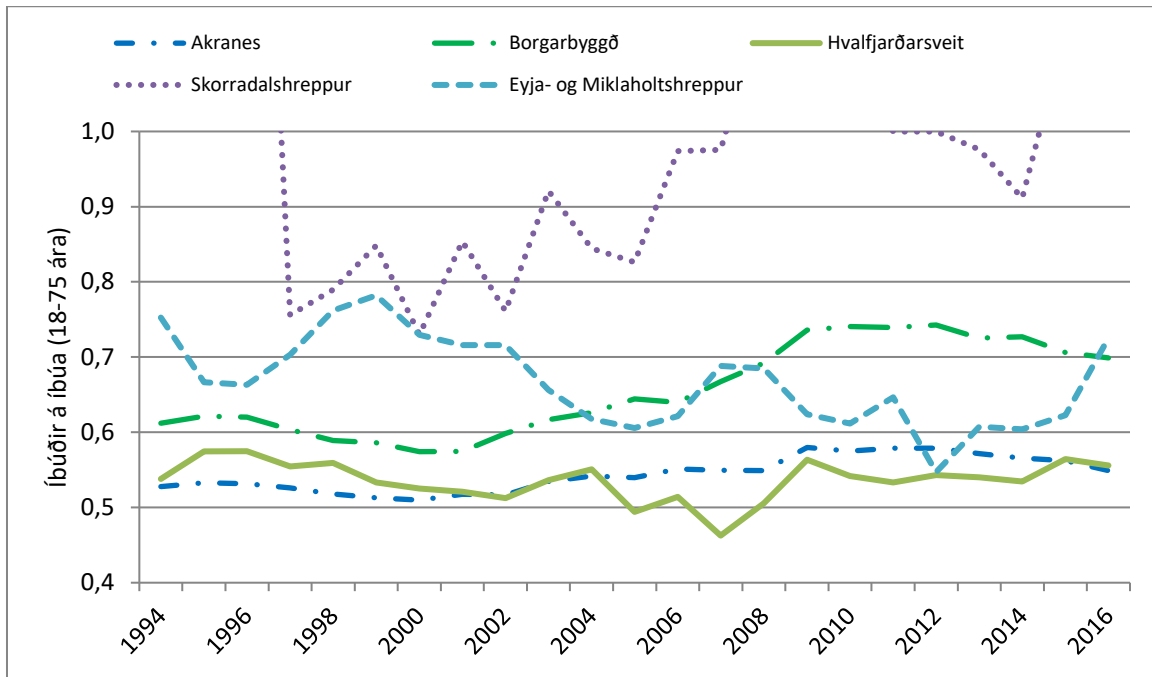
Mynd 24: : Íbúðir á íbúa á Austurlandi, Norðurlandi eystra, Norðurlandi vestra og Vestfirðum 1994-2016.

Unnið upp úr gögnum Hagstofu Íslands og Þjóðskrár. Unnið af Vífli Karlssyni.

Ákveðið var að draga upp mynd yfir íbúðir á íbúa fyrir Austurland, Norðurland eystra, Norðurland vestra og Vestfirði (Mynd 24) til þess að setja landshlutasamanburð Vesturlands, Suðurlands, Suðurnesja og höfuðborgarsvæðisins (Mynd 22) í víðara samhengi. Þróunin á Austfirðum á árunum 2003-2008 skýrist að mestu leyti af óvenjulegu ástandi sem skapaðist vegna uppbyggingarinnar í kringum Kárahnjúkavirkjun og álverrið á Reyðarfirði.

Lítill munur var orðinn á Suðurlandi, Suðurnesjum og höfuðborgarsvæðinu árið 2016 (Mynd 23). Auk þess voru Vesturland, Austurland og Norðurland eystra ekki langt frá þeim þremur og nálgast stöðu höfuðborgarsvæðisins eins og Suðurnes og Suðurland - þó svo ekkert landsvæði nálgist það eins hratt og Suðurnes. Minnstur var þrýstingurinn á Vestfirðum og Norðurlandi vestra samkvæmt kennitölunni 2016. Athygli vekur að þrýstingurinn í dag er ekkert mikið meiri í öllum landshlutum árið 2016 en oft áður og í sumum tilvikum minni þó umræðan sé hávær um slæma stöðu á fasteignamarkaði. Þar hefði kannski þurft að skoða fjölgun ferðamanna og gistirýma í einni mynd eftir landsvæðum til þess að sjá hvort ferðabjónustan sé að þrýsta ferðmönnum af krafti inn í AirBnB.

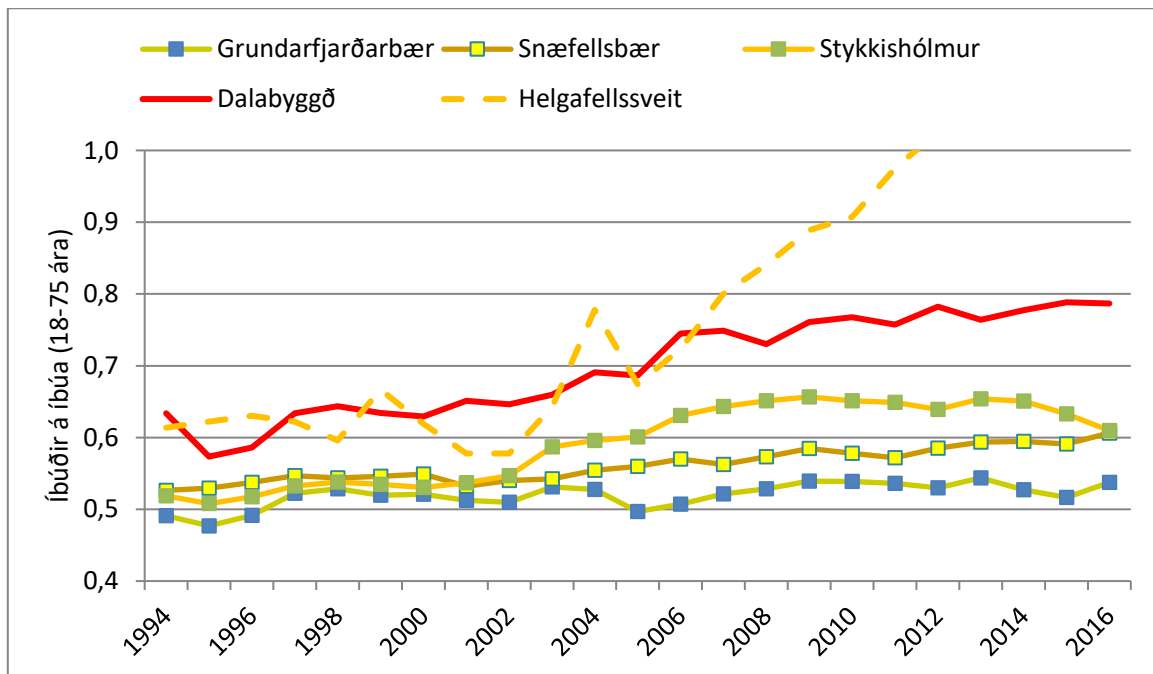
Þegar horft er á tölurnar fyrir 1994 og 2016 sést að það var rýmra um fólk í öllum landshlutum árið 2016 en 1994. Í þessum samanburði gafst þó ekki tækifæri til að taka tillit til þjóðfélagsbreytinga á þessu tímabili. Þarna er átt við að algengara er orðið að fólk haldi annað heimili (frístundaíbúð) og að stöðugt fleiri bú einir svo það helsta sé nefnt. Viðbúið er að niðurstaðan yrði önnur ef það væri hægt.



Mynd 25: Íbúar (18-75 ára) á íbúð á Suð-Vesturlandi 1994-2016.

Tölur miðast við 1. Janúar hvert ár. Byggt á tölum Hagstofu Íslands.

Næst voru íbúðir á íbúa greindar fyrir sveitarfélög á Vesturlandi, fyrst fyrir Suð-Vesturland (Mynd 25) og síðan Norð-Vesturland (Mynd 26). Þá kom í ljós að þrengslin eru mest á Akranesi og í Hvalfjarðarsveit og rýmra annars staðar eins og fyrri myndir gáfu til kynna.

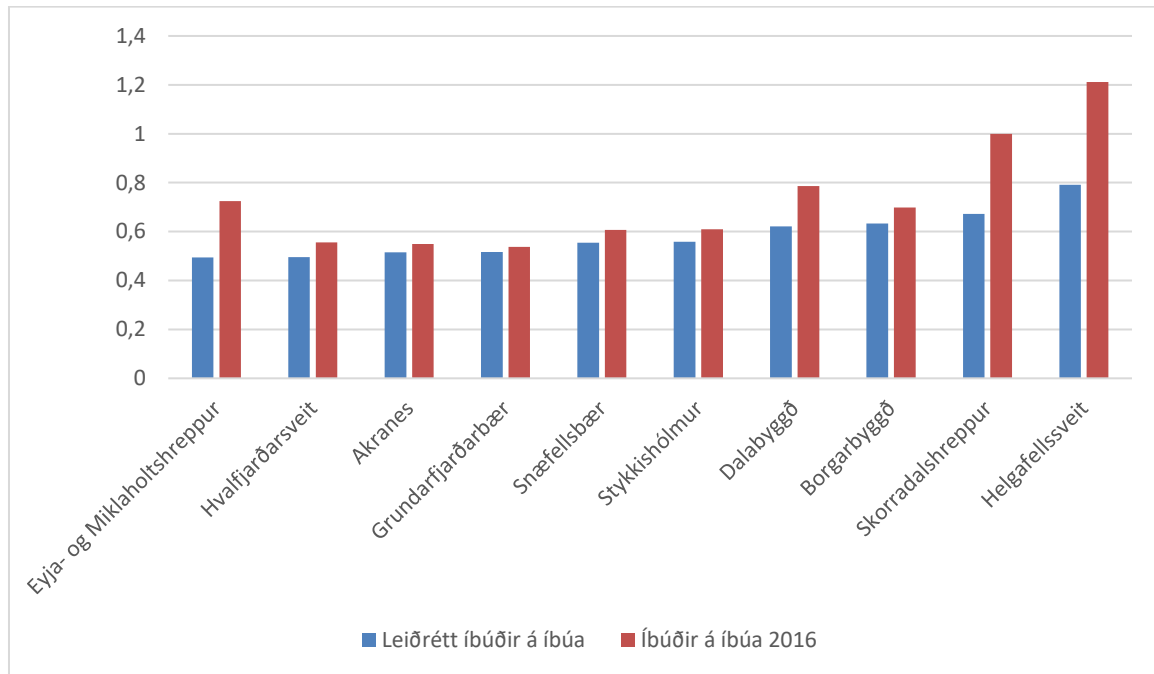


Mynd 26: Íbúar (18-75 ára) á íbúð á Norð-Vesturlandi 1994-2016.

Tölur miðast við 1. Janúar hvert ár. Byggt á tölum Hagstofu Íslands.

Á Norð-Vesturlandi kom í ljós að þrengslin voru mest í Grundarfjarðarbæ og framan af höfðu þau verið meiri í Snæfellsbæ en Stykkishólmi þó svo hún hafi endað nánast í sömu tölu árið 2016. Hér

skal það þó rifjað upp að í þessum tölum hefur ekki verið leiðrétt fyrir þeim íbúðum sem er í eigu utanbæjaraðila og þá að allnokkru leyti haldið frá almennum íbúum. Stykkishólmur og Borgarbyggð hafa verið vinsæl að þessu leyti og skal því þessi tala fyrir árið 2016 leiðrétt í takt við þetta og þá horft til fjarbúaspennu (Mynd 27).



Mynd 27: Íbúðir á íbúa (18-75 ára) á Vesturlandi 2016 leiðrétt fyrir fjarbúaspennu.

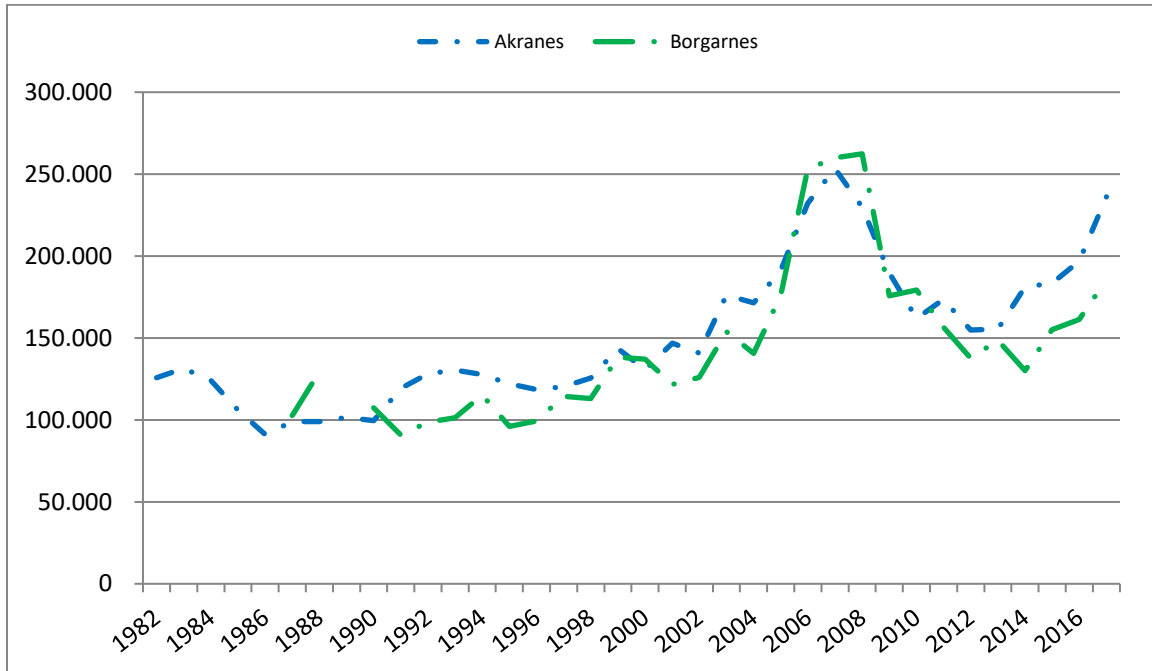
Tölur miðast við 1. Janúar hvert ár. Byggt á tölum Hagstofu Íslands.

Þegar það var gert (Mynd 27) kom í ljós að þrengslin eru mest í Eyja- og Miklaholtshreppi, svo Hvalfjarðarsveit og Akranesi en síst í Helgafellssveit.

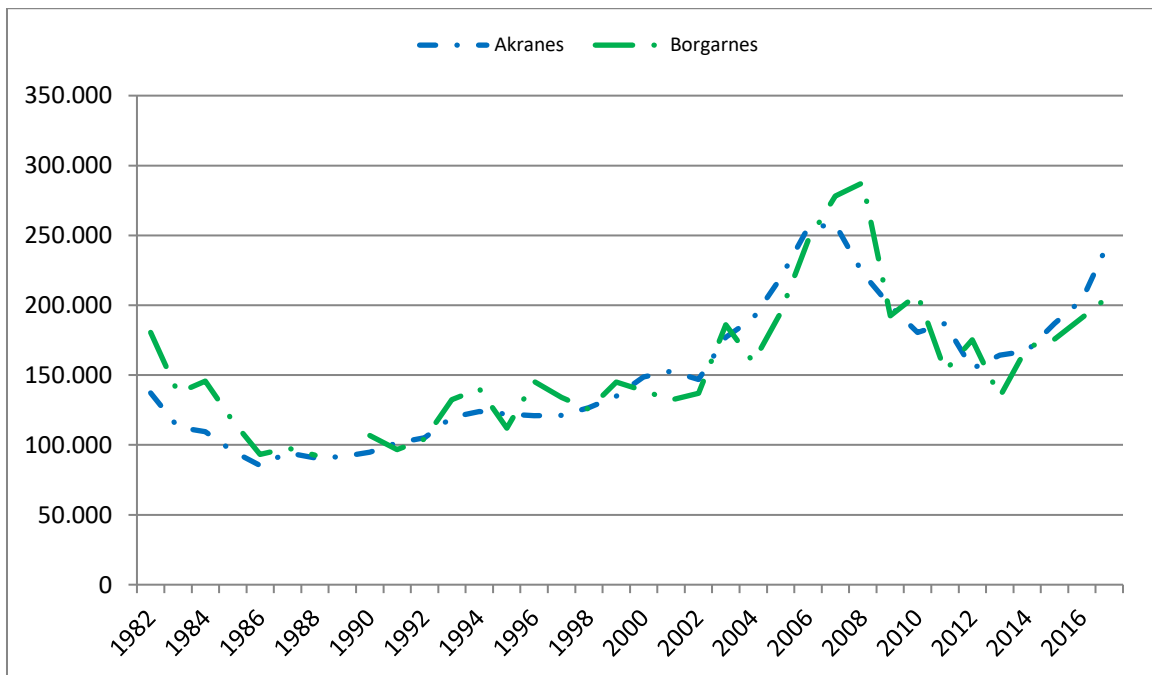
Samkvæmt þessu má segja að innan Vesturlands þrengi mest að fólki í sveitarfélögum á sunnanverðu Vesturlandi þegar fjöldi íbúða á íbúa var skoðuð (Mynd 25 og Mynd 26), jafnvel þó svo leiðrétt hafi verið fyrir fjarbúaspennu (Mynd 27). Þar er íbúðaskorturinn mestur á Akranesi og í Hvalfjarðarsveit. Á norðanverðu Vesturlandi er þröngt á fólki, þrengist í Stykkishólmi, stendur nokkuð í stað í Grundarfjarðabæ en rýmkar aðeins um í Snæfellsbæ þegar horft er til þróunarinnar (Mynd 26). Mest eru þrengslin í Eyja- og Miklaholtshreppi og svo í hinum stóru þremur sveitarfélögum á Snæfellsnesi (Mynd 27).

4.4 ÍBÚÐAVERÐ

4.4.1 VERÐ OG FJÖLDI SELDRA EIGNA Á AKRANESI OG Í BORGARNESI



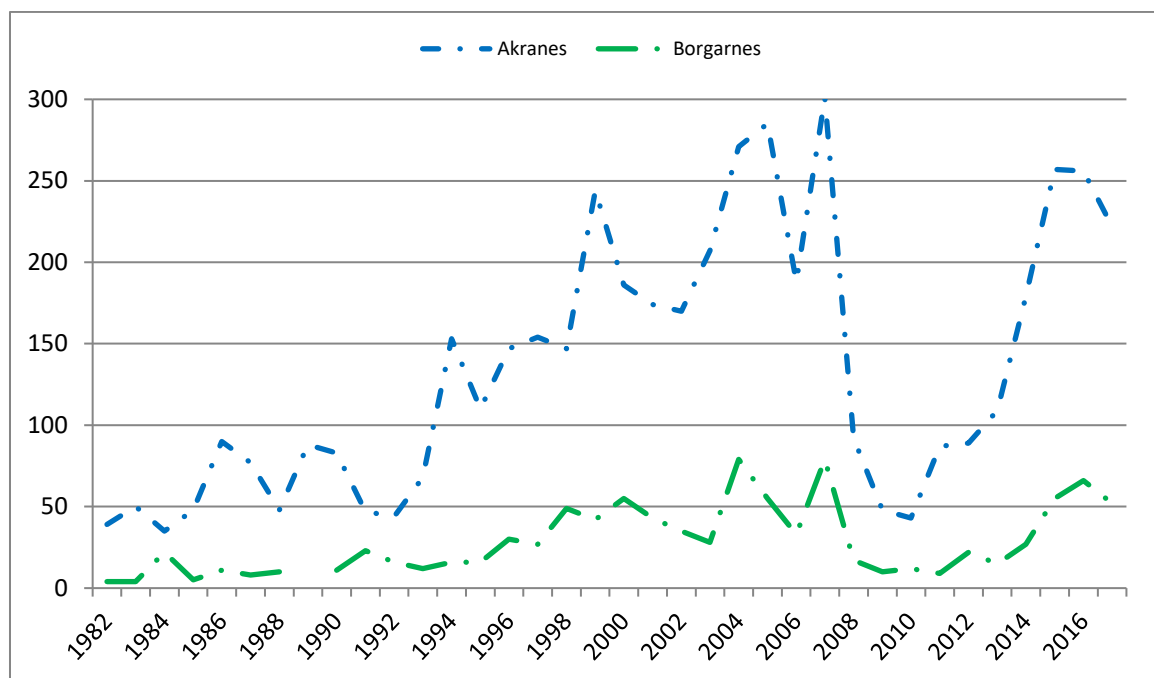
Mynd 28: Fermetraverð í sérbýli á Akranesi og í Borgarnesi 1982-2017 á verðlagi 2017.
Gögn Þjóðskrár. Unnið af Vífli Karlssyni.



Mynd 29: Fermetraverð í fjölbýli á Akranesi og í Borgarnesi 1982-2017 á verðlagi 2017.
Gögn Þjóðskrár. Unnið af Vífli Karlssyni.

Til þess að fá tilfinningu fyrir markaðsverði var ákveðið að sýna þróun meðalverðs seldra eigna á Vesturlandi. Ekki eru til gögn yfir dreifbýlið heldur eingöng stærstu þéttbýli. Byrjað verður á sunnanverðu Vesturlandi og síðan á því norðanverðu. Hér að framan er verð í fjölbýli og sérþýli haldið aðskildu. Gallinn við þessar upplýsingar er að þær leiðrétta ekki fyrir ýmsa eiginleika húsnæðis eins og aldur, fjölda herbergja, byggingarefni, svalir, bílskúr og margt annað. Fasteignamat á hverja íbúð hefði verið betra að þessu leyti en ekki fengust upplýsingar yfir það í tæka tíð. Hins vegar var sölum á nýbyggingum hent út úr meðaltölunum til þess að taka eitthvað tillit til aldurs því nýjar byggingar seljast gjarnan á miklu herra verði en þær sem eru eldri. Verðupplýsingarnar gefa þokkalega vísbendingu um það hver tilhneigingin er í verðmyndun íbúða á viðkomandi svæði og því birt hér.

Á þessum tölum sést að fasteignaverð lækkaði mikið eftir bankahrunið á Akranesi og Vesturlandi en hefur hækkað síðan 2013 á Akranesi og 2014 í Borgarnesi og farið hækkandi (Mynd 28). Í fjölbýli byrjaði verðið að hækka ári fyrir á báðum stöðum (Mynd 29).

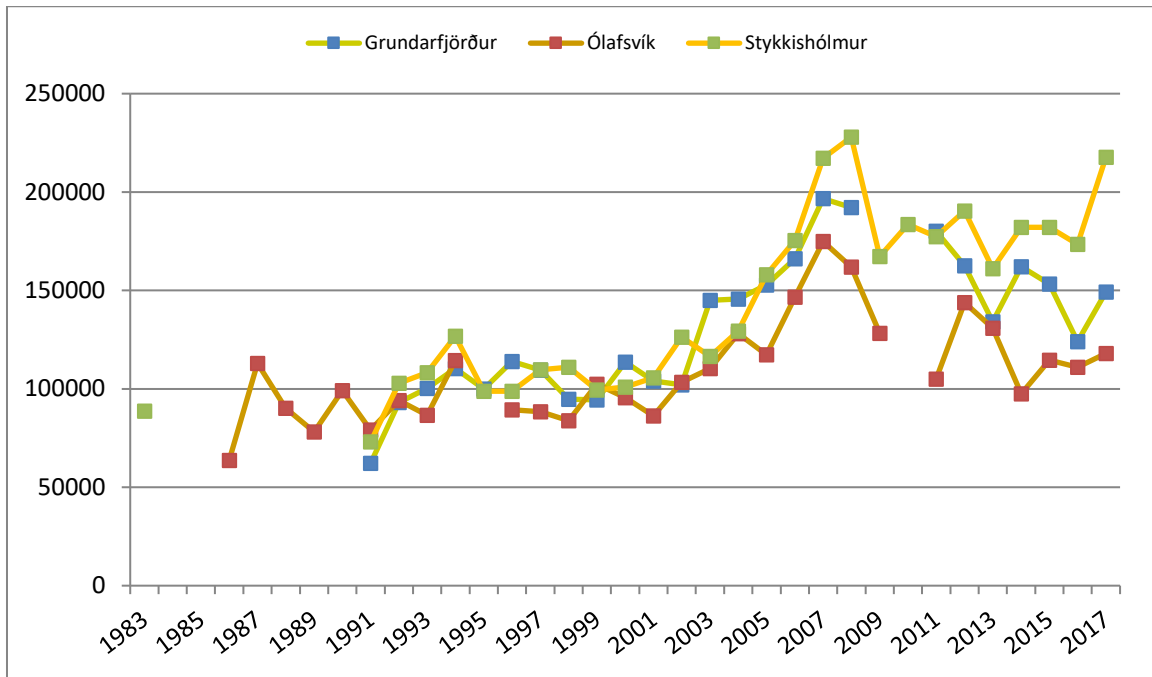


Mynd 30: Fjöldi seldra íbúða á Akranesi og í Borgarnesi 1982-2017.

Gögn Þjóðskrár. Unnið af Vífli Karlssyni.

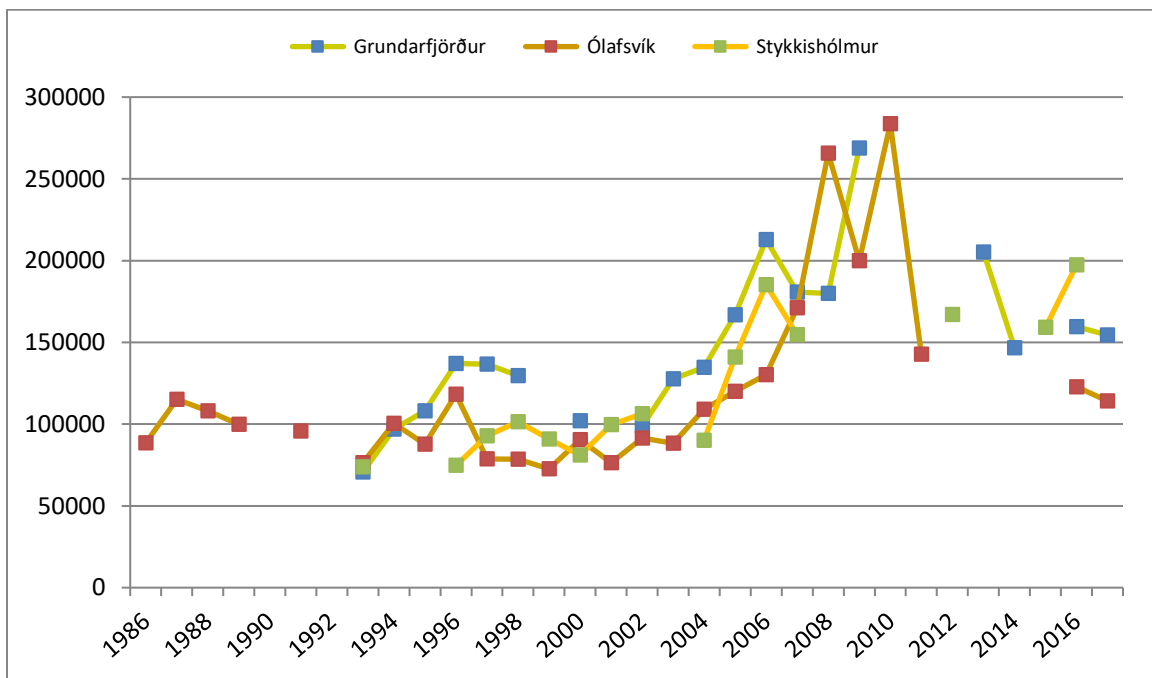
Í þessu samhengi er nauðsynlegt að sjá hversu margar eignir eru að seljast og þá kemur í ljós að sala eigna jókst fyrst árið 2011 eftir hrun á Akranesi (Mynd 30). Í Borgarnesi jókst salan árið 2014 fyrst eftir hrun að einhverju marki. Á báðum stöðum dró úr sölu árið 2017 frá árinu áður.

Þegar þetta er skoðað samhliða upplýsingum um fjölgun íbúða (Mynd 10) og íbúa (Mynd 14) kemur í ljós að íbúðum fjölgaði á Akranesi s.l. 2-3 ár en nánast ekkert í Borgarnesi. Á sama tíma fjölgaði íbúum á fasteignamarkaði á báðum stöðum (Mynd 14). Þess vegna hafa þrengslin verið að aukast s.l. 2-3 ár á báðum stöðum (Mynd 25) og verðið að hækka (Mynd 28 og Mynd 29). Það er því þörf á og tækifæri til þess að byggja á báðum þessum stöðum þegar horft er til þessara talna. Samdráttur í sölu íbúða á Akranesi og í Borgarnesi á síðasta ári er því líklegast út af íbúðaskorti eða tregu framboði.



Mynd 31: Fermetraverð íbúða í sérbýli í Ólafsvík, Grundarfirði og Stykkishólmi 1983-2017 á verðlagi 2017.

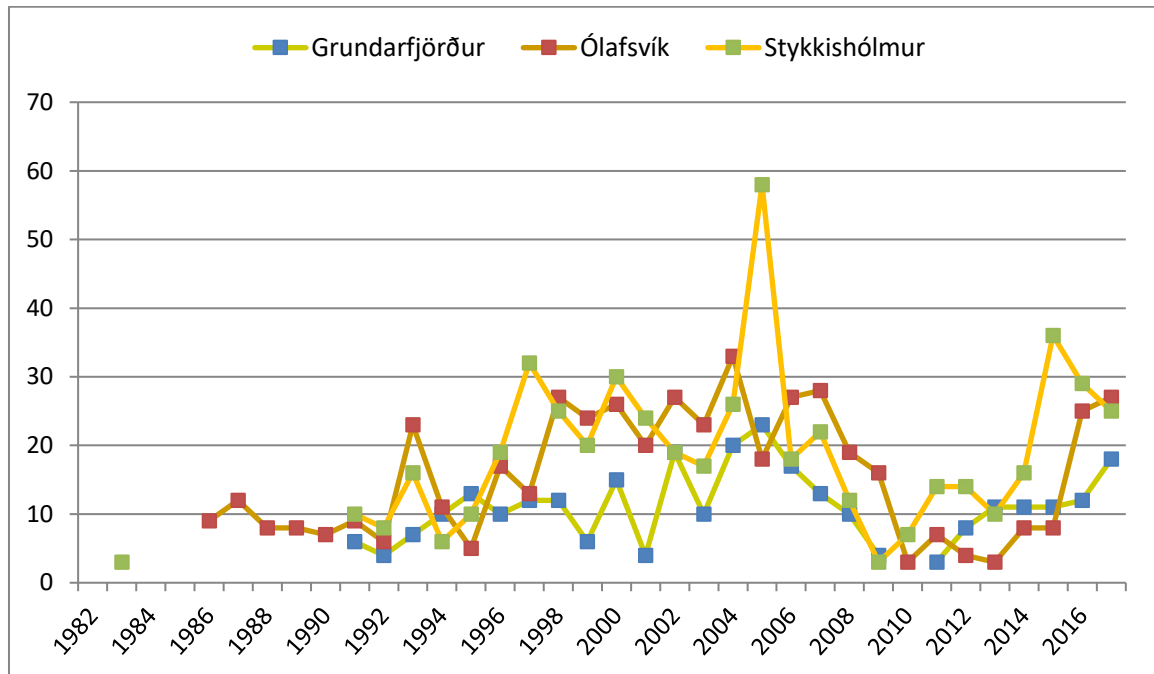
Gögn Þjóðskrár. Unnið af Vífli Karlssyni.



Mynd 32: Fermetraverð íbúða í fjölbýli í Ólafsvík, Grundarfirði og Stykkishólmi 1986-2017 á verðlagi 2017.

Gögn Þjóðskrár. Unnið af Vífli Karlssyni.

Á Vesturlandi norðanverðu (en þó eingöngu Snæfellsnesi þar sem Búðardal vantar) er varla hægt að segja að verðið hafi hækkað eftir hrun nema í Stykkishólmi (Mynd 31 og Mynd 32). Reyndar hefur verðið haldist frekar hátt í Stykkishólmi lengi vel. Hins vegar hefur sala aukist mjög mikið á öllum stöðum eftir hrun þó svo dregist hafi saman síðustu tvö árin í Stykkishólmi frá 2015 þegar seldar voru 36 eignir (Mynd 33). Tregða er líklega í framboði þar. Hins vegar er ekki mikil sala á íbúðum í fjölbýli á þessum stöðum einfaldlega vegna þess hversu lítið er af þeim þar og því myndast ekki meðalverð á öllum þeim árum sem gögn fengust yfir.



Mynd 33: Fjöldi seldra íbúða í Ólafsvík, Grundarfirði og Stykkishólmi 1982-2017.

Gögn Þjóðskrár. Unnið af Vífli Karlssyni.

Þegar þetta er skoðað samhliða upplýsingum yfir fjölgun íbúða (Mynd 11) og íbúa (Mynd 15) kemur í ljós að íbúðum fjölgar í Stykkishólmi og lítið eitt í Grundarfirði en eiginlega ekkert í Snæfellsbæ síðastliðin 2-3 ár. Á sama tíma hefur íbúum á fasteignamarkaði fjölgað í Stykkishólmi en hverfandi lítið á hinum stöðunum (Mynd 15). Þá voru þrengslin að aukast sl. 2-3 ár í Stykkishólmi en lítið á hinum stöðunum tveimur. Það er því mest þörfín á að byggja í Stykkishólmi og tækifæri í því fólgin en síður á hinum stöðunum þegar horft er til þessara talna.

5 VIÐAUKI

5.1 ÍBÚÐIR Í BYGGINGU OG TILBÚNAR LÓÐIR ALLRA ÍSLENSKRA SVEITARFÉLAGA

Tafla 3: Íbúðir í byggingu og tilbúnar lóðir til úthlutunar.

Tölum safnað beint frá viðkomandi sveitarfélögum. Sveitarfélögum raðað í stafrósröð.

Sveitarfélag	Íbúðir í byggingu	Skipulagðar lóðir	Tilbúnar lóðir	Skipulagðar lóðir fyrir íbúðir	Tilbúnar lóðir fyrir íbúðir
Akrahreppur	0	0	0	0	0
Akranes	107	36	135	329	573
Akureyri	220	6	43	6	46
Árneshreppur	0	0	0	0	0
Ásahreppur	0	0	0	0	0
Bláskógabyggð	8	0	15	0	21
Blönduós	2	0	19	0	38
Bolungarvík	0	10	4	30	4
Borgarbyggð	31	83	42	82	134
Borgarfjarðarhreppur	0	11	2	11	2
Breiðdalshreppur	1	16	9	16	9
Dalabyggð	2	3	7	3	7
Dalvíkurbyggð	10	45	3		
Djúpavogshreppur	0	0	2	0	2
Eyja- og Miklaholtshreppur	0	0	0	0	0
Eyjafjarðarsveit	15	16	1	18	1
Fjallabyggð	1	20	7		
Fjarðabyggð	6	0	152	0	182
Fljótsdalshérað	4	30	200	45	275
Fljótsdalshreppur	0	0	3	0	3
Flóahreppur	6	24	1	24	1
Garðabær	750			500	40
Garður					
Grindavík	50	60	6		
Grímsnes-og Grafningshreppur	5	0	25	0	35
Grundarfjarðarbær	9	11	0	8	0
Grýtubakkahreppur	5	0	14	0	16,8

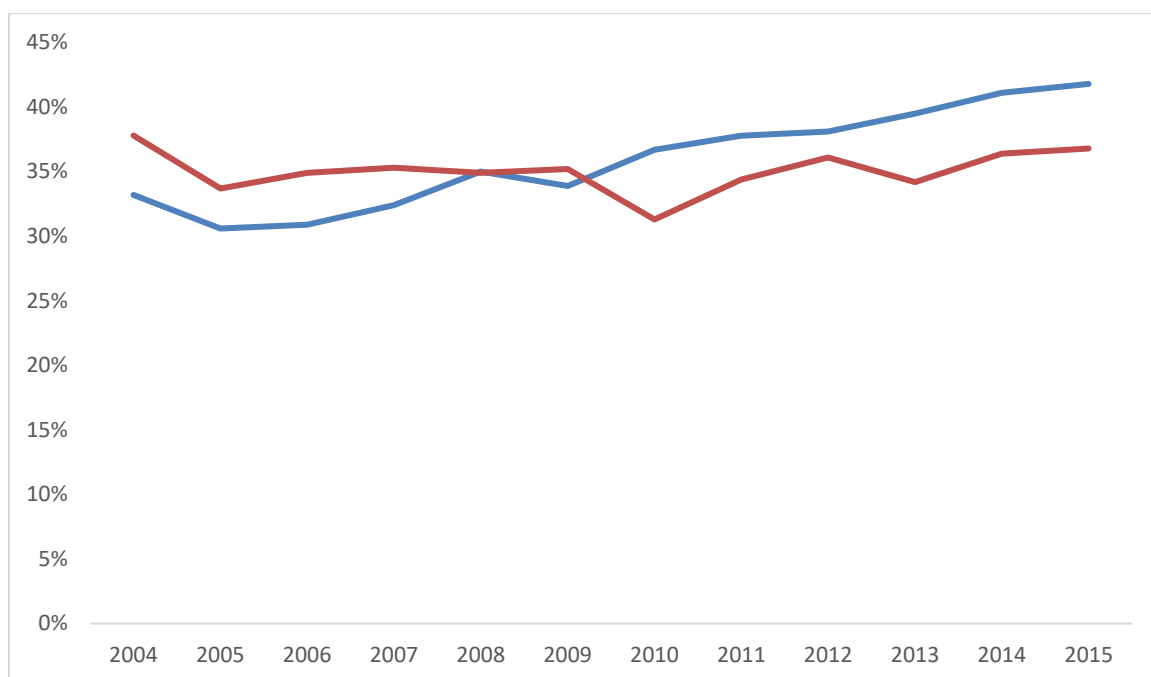
Hafnarfjörður	170				
Helgafellssveit	3	0	0	0	0
Hornafjörður	25	6	8	4	6
Hrunamannahreppur	21	0	13	0	17
Húnavatnshreppur					
Húnaþing vestra	1	10	26	17	33
Hvalfjarðarsveit	11	15	29	25	100
Hveragerði	179		0	140	0
Hörgársveit	4	27	0	102	0
Ísafjarðarbær	1	169	71	100	70
Kaldrananeshreppur	0	14	5	0	0
Kjósarhreppur	0	0	0	0	0
Kópavogur	900	0	0	0	0
Langesbyggð	0	0	2	0	5
Mosfellsbær	513				
Mýrdalshreppur	29	4	8	0	0
Norðurþing	31	21	24	48	40
Rangárþing eystra	40	5	5	8	5
Rangárþing ytra	36	370	80		160
Reykhólahreppur	0	7	0	10	0
Reykjanesbær	470	914	98	914	99
Reykjavík	1509				
Sandgerði	24	68	21	68	25
Seltjarnarnes	35				
Seyðisfjörður	0	7	12	9	12
Skaftárhreppur					
Skagabyggð					
Skagafjörður	40	0	15	0	15
Skagaströnd					
Skeiða- og Gnúpverjahreppur	3	12	5	12	5
Skorradalshreppur	0	0	3	0	3
Skútustaðahreppur	3	12	1	25	1
Snæfellsbær	16	31	47	31	49
Strandabyggð	0	0	3	0	0
Stykkishólmur	13	14	16	30	24
Súðavíkurhreppur	0	13	17	13	18
Svalbarðshreppur	0	0	0	0	0
Svalbarðsstrandarhreppur					
Sveitarfélagið Árborg					
Tálknafjarðarhreppur					
Tjörneshreppur	0	0	0	0	0
Vestmannaeyjar	28	26	44	26	131
Vesturbyggð	9	0	13	0	20
Vogar	0	0	23	0	23
Vopnafjarðarhreppur	0	0	13		
Þingeyjarsveit	3	7	4	16	8
Ölfus	62			63	11

Tafla 4: Íbúðir í byggingu og tilbúnar lóðir til úthlutunar sem hlutfall af heildaríbúðum sveitarfélags.

Tölum safnað beint frá viðkomandi sveitarfélögum. Sveitarfélögum raðað eftir árangri í að gera lóðir tilbúnar til úthlutunar (þriðji og sjötti dálkur töflunnar).

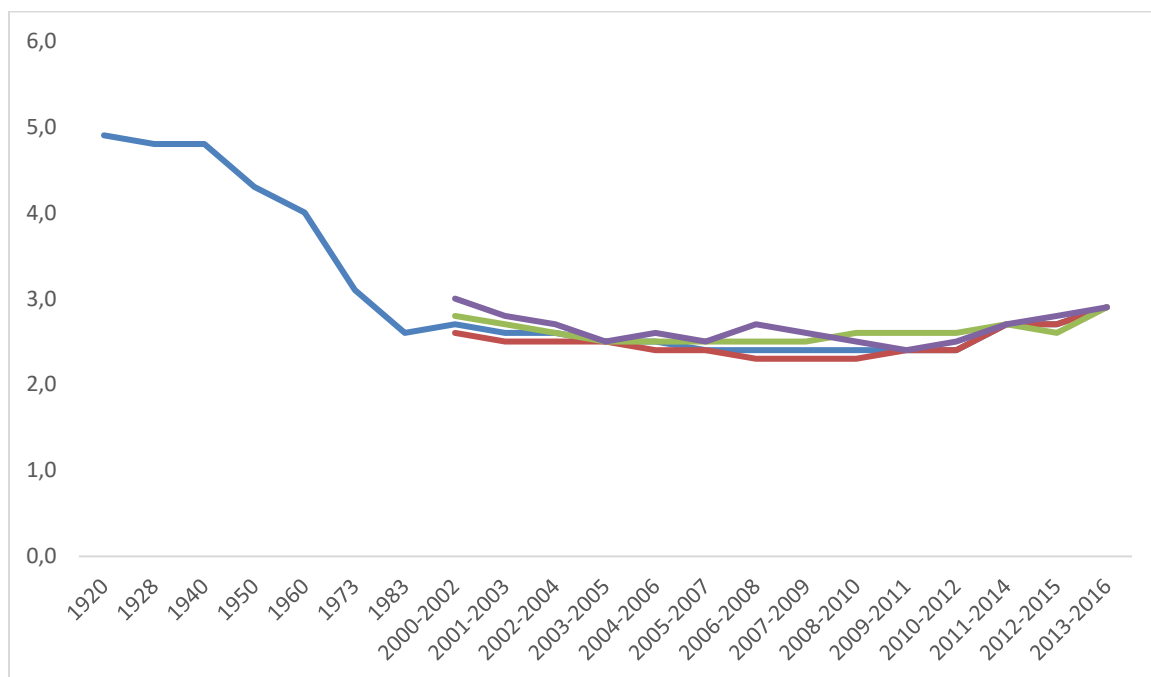
Sveitarfélag	A: Fjöldi íbúða í byggingu / heildarfjöldi íbúða	B: Fjöldi skipulagðra lóða fyrir íbúðir / heildarfjöldi íbúða	C: Tilbúnar lóðir til fyrir íbúðir / heildarfjöldi íbúða	Sætisröð sveitarfélags á A	Sætisröð sveitarfélags á B	Sætisröð sveitarfélags á C
Hvalfjarðarsveit	4,3%	9,8%	39,4%	13	11	1
Rangárþing ytra	5,4%		24,2%	11		2
Akranes	4,0%	12,4%	21,7%	14	6	3
Fljótshálfhérað	0,3%	3,0%	18,5%	43	24	4
Súðavíkurbætur	0,0%	12,3%	17,0%	47	7	5
Grímsnes-og Grafningshreppur	2,3%	0,0%	16,0%	26	32	6
Grýtubakkahreppur	3,4%	0,0%	11,4%	17	32	7
Blönduós	0,5%	0,0%	10,0%	41	32	8
Fjarðabyggð	0,3%	0,0%	9,3%	42	32	9
Vestmannaeyjar	1,6%	1,5%	7,6%	35	27	10
Borgarbyggð	1,7%	4,5%	7,4%	31	19	11
Breiðdalshreppur	0,8%	13,1%	7,4%	38	4	12
Fljótshálfhérað	0,0%	0,0%	7,1%	47	32	13
Snæfellsbær	2,3%	4,4%	7,0%	25	21	14
Skorradalshreppur	0,0%	0,0%	7,0%	47	32	15
Hrunamannahreppur	7,1%	0,0%	5,7%	7	32	16
Húnaþing vestra	0,2%	2,9%	5,7%	44	25	17
Vogar	0,0%	0,0%	5,4%	47	32	18
Stykkishólmur	2,5%	5,8%	4,7%	22	16	19
Bláskógabyggð	1,8%	0,0%	4,6%	29	32	20
Sandgerði	4,0%	11,2%	4,1%	15	9	21
Ísafjarðarbær	0,1%	5,8%	4,1%	46	17	22
Vesturbyggð	1,7%	0,0%	3,8%	30	32	23
Seyðisfjörður	0,0%	2,8%	3,7%	47	26	24
Norðurþing	2,4%	3,7%	3,1%	24	22	25
Grundarfjarðarbær	2,6%	0,0%	2,3%	21	32	26
Borgarfjarðarhreppur	0,0%	11,8%	2,2%	47	8	27
Skeiða- og Gnúpverjahreppur	1,3%	5,1%	2,1%	37	18	28
Langesbyggð	0,0%	0,0%	2,0%	47	32	29
Dalabyggð	0,6%	0,8%	2,0%	40	29	30
Þingeyjarsveit	0,7%	3,5%	1,8%	39	23	31
Ölfus	8,5%	8,6%	1,5%	5	13	32
Reykjanesbær	6,6%	12,9%	1,4%	9	5	33

Bolungarvík	0,0%	7,7%	1,0%	47	14	34
Djúpavogshreppur	0,0%	0,0%	1,0%	47	32	35
Skagafjörður	2,2%	0,0%	0,8%	27	32	36
Hornafjörður	3,0%	0,5%	0,7%	18	30	37
Garðabær	13,5%	9,0%	0,7%	3	12	38
Rangárþing eystra	5,6%	1,1%	0,7%	10	28	39
Akureyri	2,8%	0,1%	0,6%	20	31	40
Skútustaðahreppur	1,7%	13,8%	0,6%	34	2	41
Flóahreppur	2,5%	9,9%	0,4%	23	10	42
Eyja- og Miklaholtshreppur	3,8%	4,5%	0,3%	16	20	43
Kópavogur	6,8%	0,0%	0,0%	8	32	44
Kjósarhreppur	0,0%	0,0%	0,0%	47	32	44
Helgafellssveit	7,1%	0,0%	0,0%	6	32	44
Eyja- og Miklaholtshreppur	0,0%	0,0%	0,0%	47	32	44
Reykhólahreppur	0,0%	6,4%	0,0%	47	15	44
Árneshreppur	0,0%	0,0%	0,0%	47	32	44
Kaldrananeshreppur	0,0%	0,0%	0,0%	47	32	44
Strandabyggð	0,0%	0,0%	0,0%	47	32	44
Akrahreppur	0,0%	0,0%	0,0%	47	32	44
Hörgársveit	1,7%	43,2%	0,0%	32	1	44
Tjörneshreppur	0,0%	0,0%	0,0%	47	32	44
Svalbarðshreppur	0,0%	0,0%	0,0%	47	32	44
Mýrdalshreppur	11,8%	0,0%	0,0%	4	32	44
Ásahreppur	0,0%	0,0%	0,0%	47	32	44
Hveragerði	17,5%	13,7%	0,0%	1	3	44
Reykjavík	2,9%			19		
Seltjarnarnes	2,1%			28		
Hafnarfjörður	1,7%			33		
Mosfellsbær	14,3%			2		
Grindavík	4,9%			12		
Garður						
Tálknafjarðarhreppur						
Skagaströnd						
Skagabyggð						
Húnavatnshreppur						
Fjallabyggð	0,1%			45		
Dalvíkurbyggð	1,4%			36		
Svalbarðsstrandarhreppur						
Vopnafjarðarhreppur	0,0%			47		
Sveitarfélagið Árborg						
Skafthreppur						



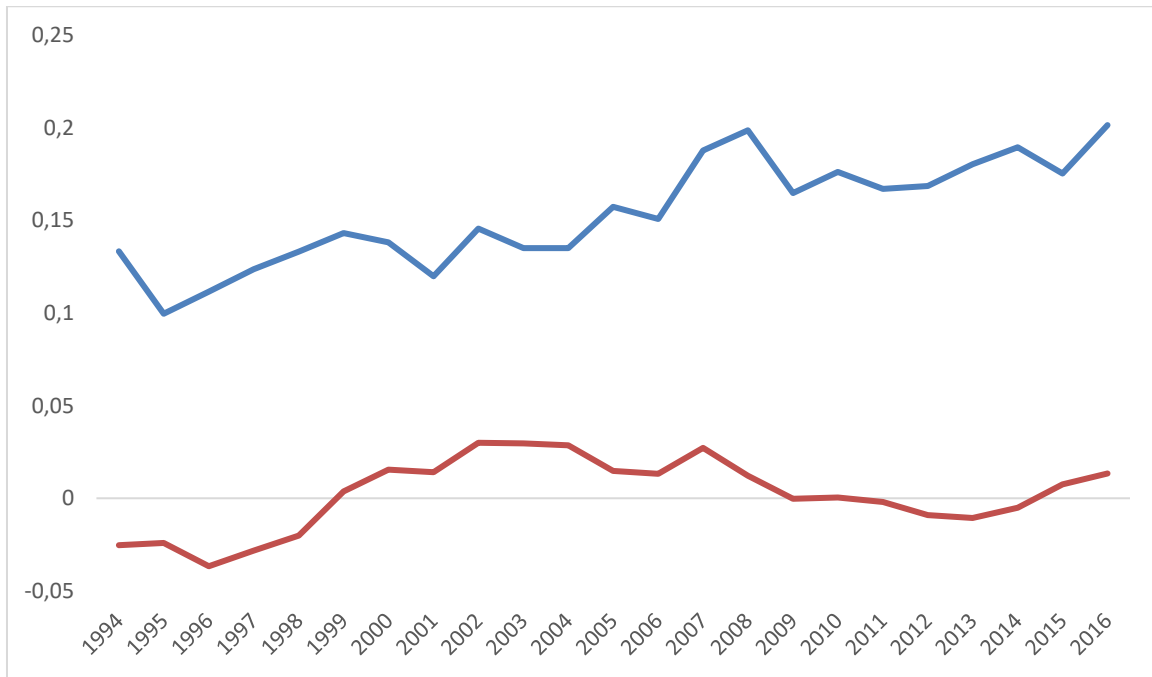
Mynd 34: Fjöldi fólks á aldrinum 20-29 ára sem býr í foreldrahúsum.

Unnið upp úr gögnum Hagstofu Íslands.



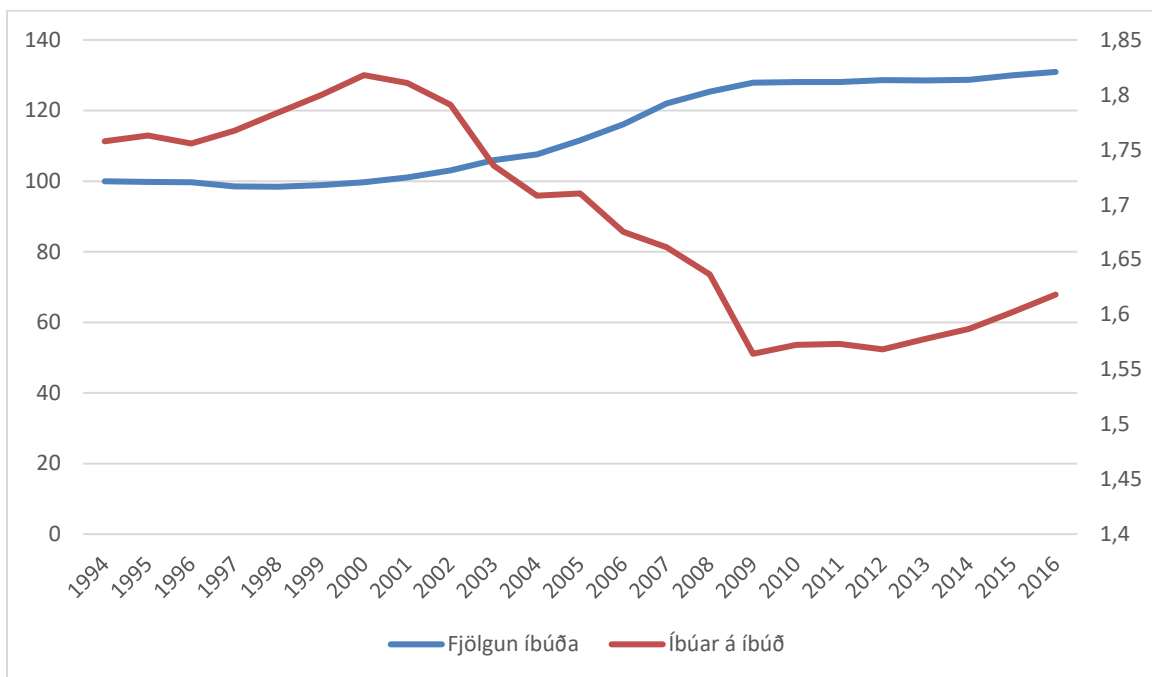
Mynd 35: Fjöldi fólks í heimili

Unnið upp úr gögnum Hagstofu Íslands.



Mynd 36: Íbúar (18-75 ára) á íbúð munur á milli Vesturlandi og S-Vesturlandi ásamt Suðurlandi og V-Suðurlandi 1994-2016

Unnið upp úr gögnum Hagstofu Íslands. Unnið af Vífli Karlssyni.



Mynd 37: Þróun á fjölda íbúða og íbúar á íbúð á Vesturland 1994-2016

Unnið upp úr gögnum Hagstofu Íslands. Unnið af Vífli Karlssyni.

5.2 ÍBÚÐIR Á VESTURLANDI Í EIGU UTANBÆJARAÐILA, ÚTLENDINGA O.FL. ÞESS HÁTTAR

Tölur í þessum töflum eru unnar upp úr gögnum sem safnað var hjá Þjóðskrá og í skoðanakönnun við vinnslu skýrslunnar Fjarbúar og fasteignamarkaður á landsbyggðunum (Vífill Karlsson, 2017). Töflurnar hér eru eingöngu með sveitarfélögum á Vesturlandi en samskonar töflur er að finna í fyrrgreindri skýrslu og eru þá öll sveitarfélög landsins upp talin. Í töflunum eru hlutföll ásamt landssætum. Landssæti gefur til kynna hvar í röðinni viðkomandi sveitarfélag var meðal allra sveitarfélaga á Íslandi þar sem 1 er efsta sæti (hæsta hlutfallið) og 74 neðsta sæti.

Tafla 5. Íbúðir á Vesturlandi í eigu utanbæjaraðila sem aukaíbúð. Hlutfall af heildinni og röð meðal ísl. svf.
Byggt á tölum Þjóðskrár

Sveitarfélag	Hlutfall	Landssæti (raðtala)
Akranes	16,6%	49
Skorradalshreppur	46,3%	2
Hvalfjarðarsveit	16,3%	52
Borgarbyggð	18,4%	41
Grundarfjarðarbær	7,6%	74
Helgafellssveit	43,1%	5
Stykkishólmur	19,3%	37
Eyja- og Miklaholtshreppur	44,2%	4
Snæfellsbær	17,6%	44
Dalabyggð	33,8%	11

Tafla 6. Íbúðir á Vesturlandi eigu útlendinga. Hlutfall af heildinni og röð meðal svf.
Byggt á tölum Þjóðskrár

Sveitarfélag	Hlutfall	Sæti (raðtala)
Akranes	1,1%	46
Skorradalshreppur	8,1%	1
Hvalfjarðarsveit	0,6%	65
Borgarbyggð	1,2%	41
Grundarfjarðarbær	0,8%	59
Helgafellssveit	1,3%	37
Stykkishólmur	0,9%	54
Eyja- og Miklaholtshreppur	5,6%	2
Snæfellsbær	1,1%	43
Dalabyggð	1,3%	36

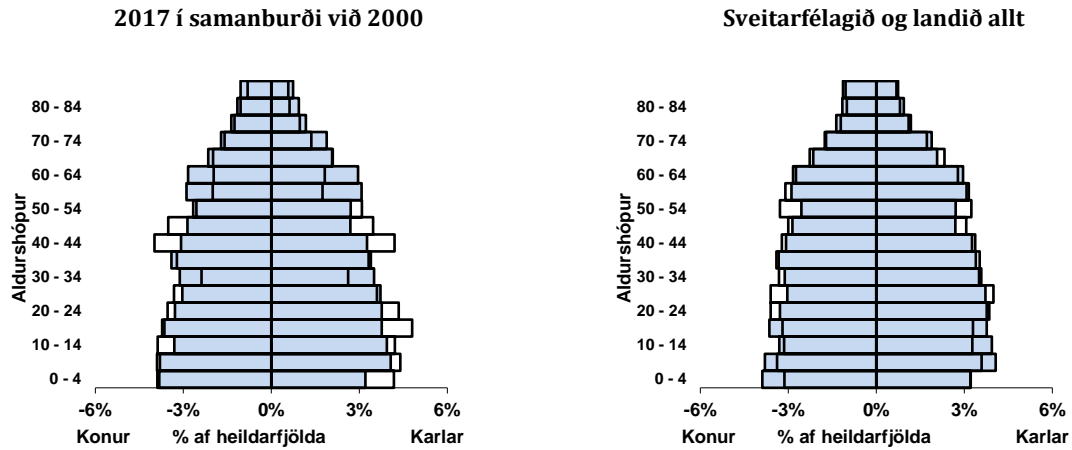
Tafla 7. Húsnæði haldið frá vinnumarkaði (fjarbúaspenna) og landssæti.
Byggt á tölum Þjóðskrár og skoðanakönnunar

Sveitarfélag	Hlutfall	Sæti (raðtala)
Akranes	6,1%	68
Skorradalshreppur	32,8%	3
Hvalfjarðarsveit	10,9%	35
Borgarbyggð	9,4%	39
Grundarfjarðarbær	3,9%	74
Helgafellssveit	34,7%	2
Stykkishólmur	8,3%	47
Eyja- og Miklaholtshreppur	31,9%	4
Snæfellsbær	8,5%	46
Dalabyggð	21,1%	12

Tafla 8. Íbúðir á Vesturlandi í eigu heimaaðila sem aukaíbúð. Hlutfall af heildinni og landssæti.
Byggt á tölum Þjóðskrár

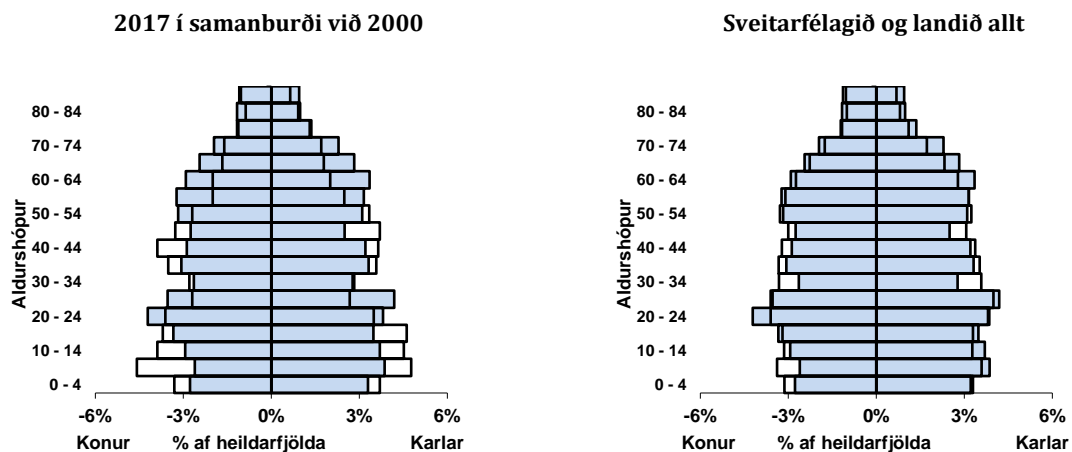
Sveitarfélag	Hlutfall	Sæti (raðtala)
Akranes	6,7%	62
Skorradalshreppur	12,5%	26
Hvalfjarðarsveit	9,7%	39
Borgarbyggð	23,2%	2
Grundarfjarðarbær	4,4%	68
Helgafellssveit	17,5%	8
Stykkishólmur	4,9%	66
Eyja- og Miklaholtshreppur	11,3%	28
Snæfellsbær	8,9%	44
Dalabyggð	8,6%	50

5.3 ALDURSTRÉ



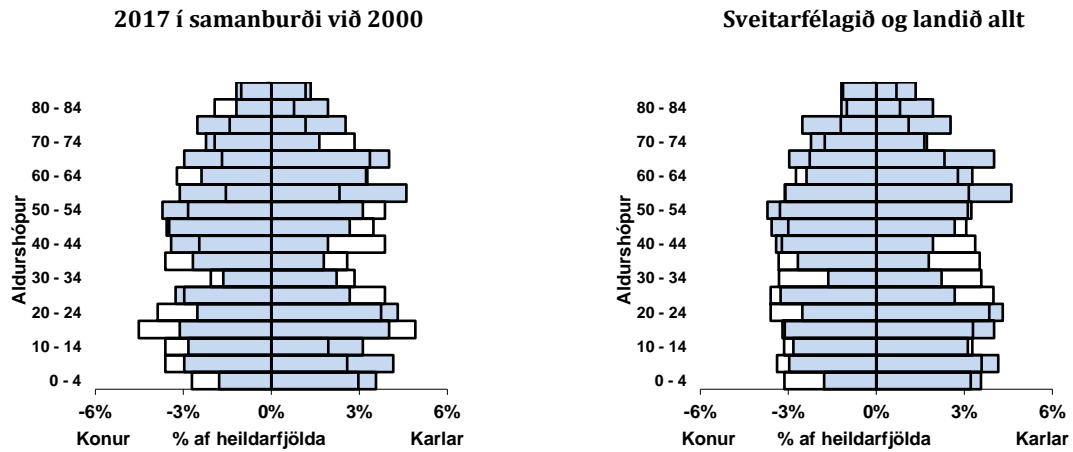
Mynd 38: Aldurstré á Akranesi. Árið 2017 í samanburði við 2000 og landið allt.

Árið 2017 er bláskyggt en árið 2000 og landið allt gegnsætt á bakvið. Heimild Hagstofa Íslands.



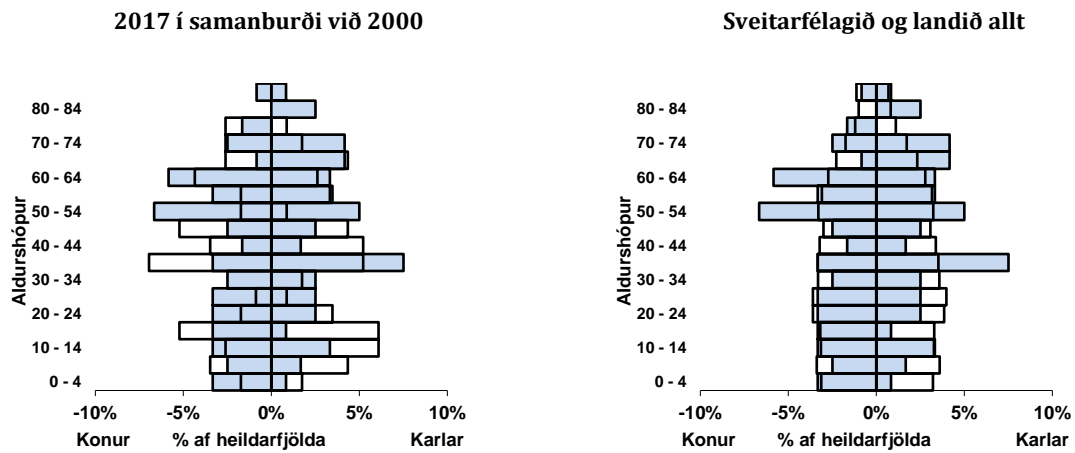
Mynd 39: Aldurstré í Borgarbyggð. Árið 2017 í samanburði við 2000 og landið allt.

Árið 2017 er bláskyggt en árið 2000 og landið allt gegnsætt á bakvið. Heimild Hagstofa Íslands.



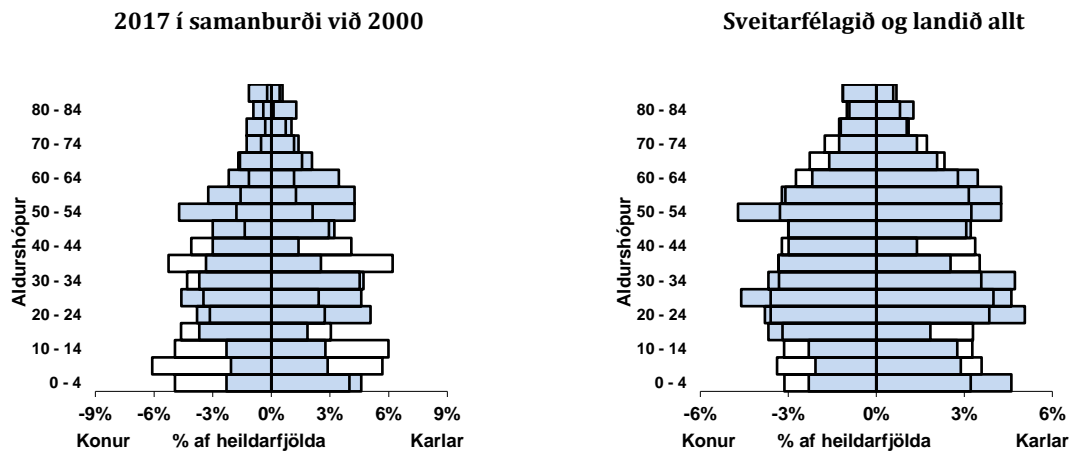
Mynd 40: Aldurstré í Dalabyggð. Árið 2017 í samanburði við 2000 og landið allt.

Árið 2017 er bláskyggt en árið 2000 og landið allt gegnsætt á bakvið. Heimild Hagstofa Íslands.



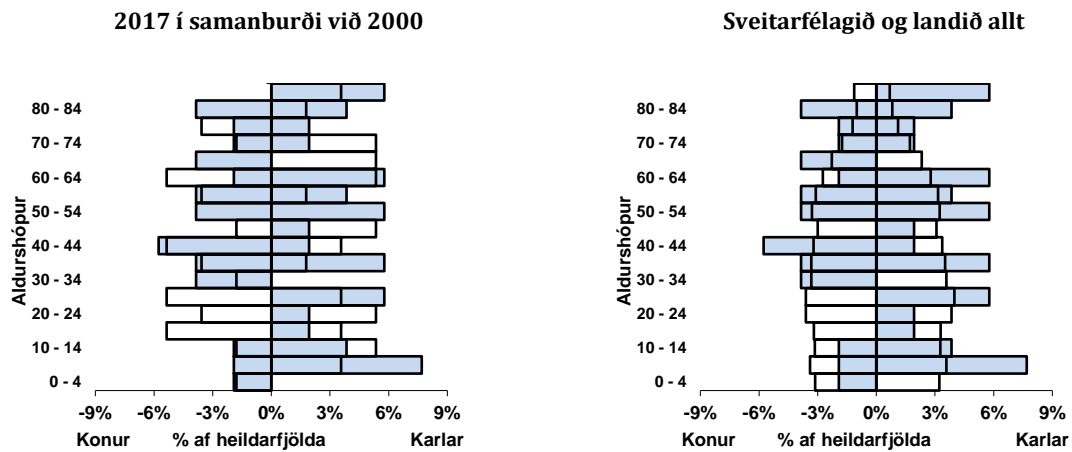
Mynd 41: Aldurstré í Eyja- og Miklaholtshreppi. Árið 2017 í samanburði við 2000 og landið allt.

Árið 2017 er bláskyggt en árið 2000 og landið allt gegnsætt á bakvið. Heimild Hagstofa Íslands.



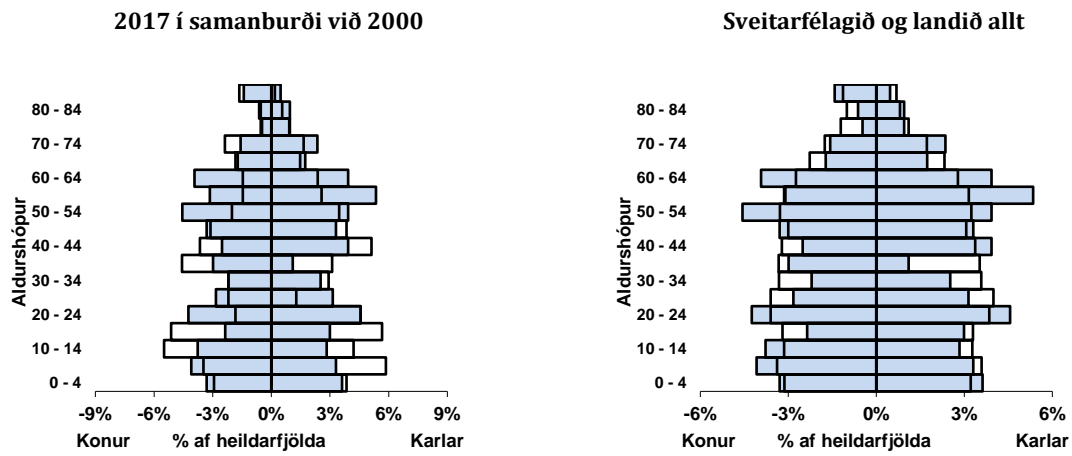
Mynd 42: Aldurstré í Grundarfjarðarbæ. Árið 2017 í samanburði við 2000 og landið allt.

Árið 2017 er bláskyggt en árið 2000 og landið allt gegnsætt á bakvið. Heimild Hagstofa Íslands.

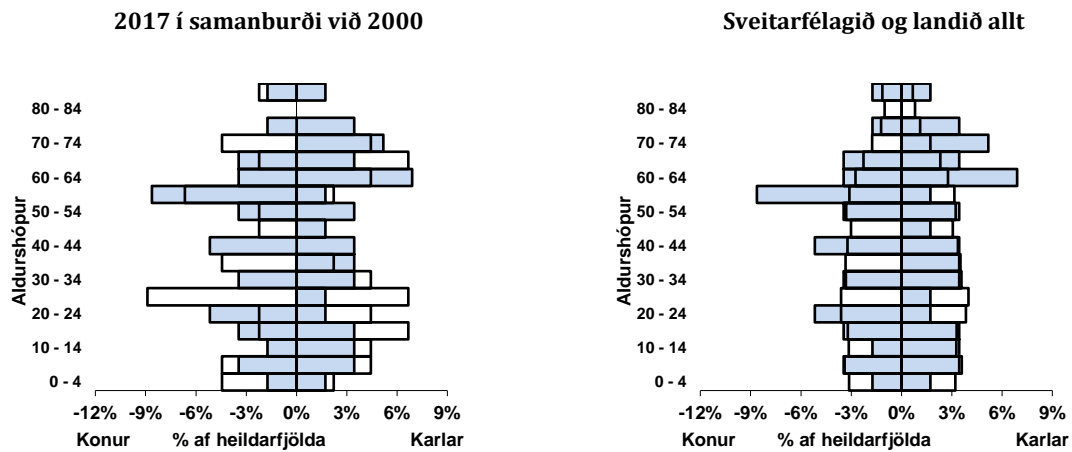


Mynd 43: Aldurstré í Helgafellssveit. Árið 2017 í samanburði við 2000 og landið allt.

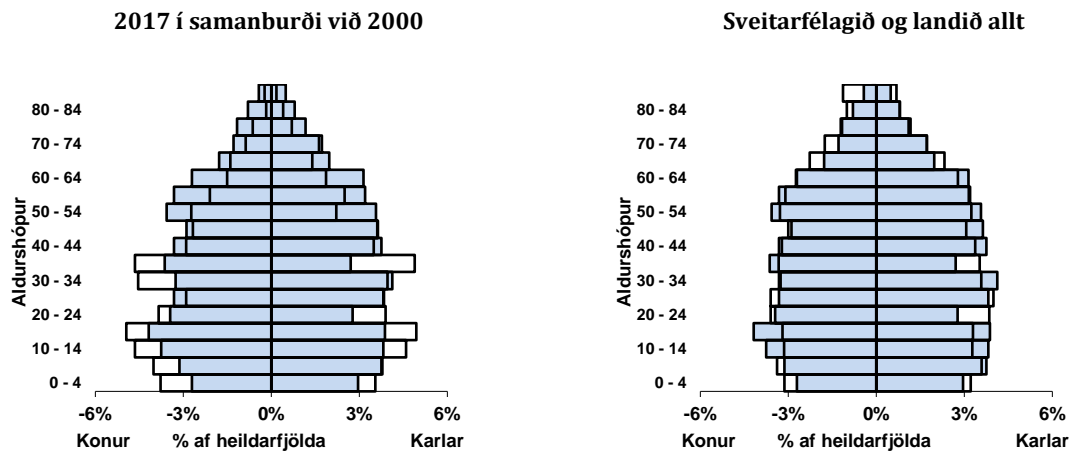
Árið 2017 er bláskyggt en árið 2000 og landið allt gegnsætt á bakvið. Heimild Hagstofa Íslands.



Mynd 44: Aldurstré í Hvalfjarðarsveit. Árið 2017 í samanburði við 2000 og landið allt.
 Árið 2017 er bláskyggt en árið 2000 og landið allt gegnsætt á bakvið. Heimild Hagstofa Íslands.

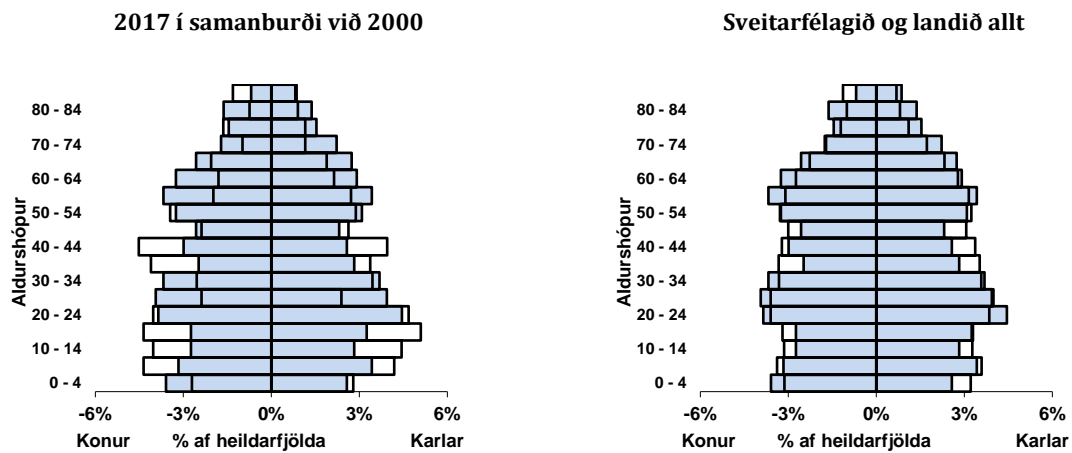


Mynd 45: Aldurstré í Skorradalshreppi. Árið 2017 í samanburði við 2000 og landið allt.
 Árið 2017 er bláskyggt en árið 2000 og landið allt gegnsætt á bakvið. Heimild Hagstofa Íslands.



Mynd 46: Aldurstré í Snæfellsbæ. Árið 2017 í samanburði við 2000 og landið allt.

Árið 2017 er bláskyggt en árið 2000 og landið allt gegnsætt á bakvið. Heimild Hagstofa Íslands.



Mynd 47: Aldurstré í Stykkishólmsbæ. Árið 2017 í samanburði við 2000 og landið allt.

Árið 2017 er bláskyggt en árið 2000 og landið allt gegnsætt á bakvið. Heimild Hagstofa Íslands.

6 HEIMILDASKRÁ

- EU. (2018). Housing conditions. *Eurostat: Statistics Explained*. Sótt af vefsíðu Eurostat: http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Housing_conditions#Housing_quality.C2.A0.E2.80.94.C2.A0housing_deprivation
- Hagstofa Íslands. (2018). Verg landsframleiðsla á mann, magnbreyting frá fyrra ári. Sótt af: http://px.hagstofa.is/pxis/pxweb/is/Efnahagur/Efnahagur_thjodhagsreikningar_landsframleiðsla/THJ01000.px/
- Sigurður Hallur Stefánsson, Kristín Þ. Flygenring og Jón Þorvaldur Heiðarsson (ritstjórar). (2013). Skýrsla rannsóknarnefndar Alþingis um Íbúðalánasjóð o.fl. Rannsóknarnefnd Alþingis. Sótt af: https://www.rna.is/media/myndir/RNAib_bindi1_092013.pdf
- Sedlabanki Íslands. (2017). Fjármálastöðugleiki, Sótt af: https://www.sedlabanki.is/utgefid-efni/rit-og-skyrslur/rit/2017/10/18/FS_2017-2/
- Sigurður Snævarr. (1993). *Haglýsing Íslands*. Reykjavík: Heimskringla.
- Vífill Karlsson. (2016). *Íbúakönnun á Vesturlandi 2016: Staða og mikilvægi búsetuskilyrða á Vesturlandi*. Sótt af: http://ssv.is/Files/Skra_0067148.pdf
- Vífill Karlsson. (2017). *Fjarbúar og fasteignamarkaður á landsbyggðunum: Önnur heimili og vinnumarkaður á landsbyggðunum*. Sótt af: <http://ssv.is/wp-content/uploads/2017/08/Fjarb%C3%BAar-og-fasteignamarka%C3%B0ur-%C3%A1-landsbygg%C3%B0unum-2.pdf>