ISSN 1670-5556

Vífill Karlsson

Hagvísir Vesturlands

Fasteignamarkaðurinn á Vesturlandi 2020

Skýrsla nr. 1 2020

Samtök sveitarfélaga á Vesturlandi

SSV

EFNISYFIRLIT

Myndir 1
Töflur 2
1 Samandregnar niðurstöður 3
2 Inngangur 5
3 Af fasteignamarkaði á Íslandi 6
3.1 Fasteignaverð í Reykjavík 6
3.2 Skuldastaða heimilanna 10
4 Fasteignamarkaðurinn á Vesturlandi 12
4.1 Framboð 12
4.2 Eftirspurn 14
4.3 Markaðurinn 16
5 Fasteignamarkaðurinn innan Vesturlands 18
5.1 S-Vesturland 18
5.1.1 Framboð 18
5.1.2 Eftirspurn 22
5.1.3 Markaðurinn 23
5.2 N-Vesturland 26
5.2.1 Framboð 26
5.2.2 Eftirspurn 29
5.2.3 Markaðurinn 30
5.3 Samantekt 32
6 Orlofshús í þéttbýli 34
7 Viðauki 1: Aðhvarfsgreining orlofshúsa í þéttbýli 41
8 Viðauki 2: Íbúðir eftir stærðarflokkum á Vesturlandi 44
9 Heimildaskrá 54

MYNDIR

Mynd 1. Laun, íbúðaverð á höfuðborgarsvæðinu og Vesturlandi 1960-2019 6
Mynd 2. Raunvextir á Íslandi 1960-2019 7
Mynd 3. Íbúðaverð í Reykjavík, Vesturlandi, Suðurlandi og Suðurnesjum 1960-2019 8
Mynd 4. Íbúðaverð á Vesturlandi og byggingarkostnaður á hvern fermetra 1960-2019 9
Mynd 5: Skuldastaða heimilanna 10
Mynd 6: Skuldastaða heimilanna í alþjóðlegum samanburði 11
Mynd 7: Fjöldi íbúða á Suðurnesjum, Vesturlandi, Suðurlandi og höfuðborgarsvæðinu 1994-2019 12
Mynd 8: Fjöldi íbúða á Suðurnesjum, S-Vesturlandi og V-Suðurlandi 1994-2019 13
Mynd 9: Fjöldi íbúða á Austurlandi, Norðurlandi eystra, Norðurlandi vestra og Vestfjörðum 1994-2019 13
Mynd 10: Fjöldi íbúa á Suðurnesjum, Vesturlandi, Suðurlandi og höfuðborgarsvæðinu 1994-2020 14
Mynd 11: Fjöldi íbúa á Suðurnesjum, S-Vesturlandi og V-Suðurlandi 1994-2020 15
Mynd 12: : Fjöldi íbúa á Austurlandi, Norðurlandi eystra, Norðurlandi vestra og Vestfjörðum 1994-2020 15
Mynd 13: Íbúðir á íbúa á Suðurnesjum, Vesturlandi, Suðurlandi og höfuðborgarsvæðinu 1994-2019. 16
Mynd 14: : Íbúðir á íbúa á Suðurnesjum, S-Vesturlandi og V-Suðurlandi 1994-2019 17
Mynd 15: Íbúðir á íbúa á Austurlandi, Norðurlandi eystra, Norðurlandi vestra og Vestfjörðum 1994-2019 17
Mynd 16: Fjöldi nýrra íbúða á Akranesi og í Borgarbyggð 2000-2020 18
Mynd 17: Fjöldi nýrra íbúða í Hvalfjarðarsveit, Skorradalshreppi og Eyja og Miklaholtshreppi 2000-2020 19
Mynd 18: Til sölu á Akranesi og í Borgarbyggð 2019-2020 20
Mynd 19: Til sölu í Hvalfjarðarsveit, Skorradalshreppi og Eyja og Miklaholtshreppi 2019-2020 20
Mynd 20: Fjöldi íbúða meðal sveitarfélaga á S-Vesturlandi 1994-2019. 21
Mynd 21: Þróun fjölda íbúa meðal sveitarfélaga á S-Vesturlandi 1994-2017. 22
Mynd 22: Íbúðir á íbúa á S-Vesturlandi 1994-2019 23
Mynd 23: Fermetraverð íbúða í sérbýli á Akranesi og í Borgarnesi 1982-2019 á verðlagi 2019 23
Mynd 24: Fermetraverð íbúða í fjölbýli á Akranesi og í Borgarnesi 1982-2019 á verðlagi 2019 24
Mynd 25: Fjöldi seldra íbúða á Akranesi og í Borgarnesi 1982-2019 24
Mynd 26: Fjöldi nýrra íbúða í Grundarfirði, Snæfellsbæ og Stykkishólmi 2000-2020. 26
Mynd 27: Fjöldi nýrra íbúða í Dalabyggð og Helgafellssveit 2000-2020 27
Mynd 28: Til sölu í Grundarfirði, Snæfellsbæ og Stykkishólmi 2019-2020 27
Mynd 29: Til sölu í Dalabyggð og Helgafellssveit 2019-2020 28
Mynd 30: Fjöldi íbúða meðal sveitarfélaga á N-Vesturlandi 1994-2019 28
Mynd 31: Þróun fjölda íbúa meðal sveitarfélaga á N-Vesturlandi 1994-2020 29
Mynd 32: Íbúðir á íbúa á N-Vesturlandi 1994-2019 30
Mynd 33: Fermetraverð íbúða í sérbýli í Ólafsvík, Grundarfirði og Stykkishólmi 1983-2019 á verðlagi 2019 30
Mynd 34: Fermetraverð íbúða í fjölbýli í Ólafsvík, Grundarfirði og Stykkishólmi 1986-2019 á verðlagi 2019 31
Mynd 35: Fjöldi seldra íbúða í Ólafsvík, Grundarfirði og Stykkishólmi 1982-2019 31
Mynd 36. Orlofshús: Fullyrðingin „Hvetja ætti fleiri til að kaupa sér orlofshús í byggðarlaginu“ 34
Mynd 37. Orlofshús og aldur heimamanna 36
Mynd 38. Orlofshús og börn yngri en 18 ára á heimilinu 36
Mynd 39. Orlofshús og hversu lengi menn hafa búið á staðnum 37
Mynd 40. Orlofshús og hversu lengi menn hafa búið erlendis 37
Mynd 41. Orlofshús og hvort menn ætla að flytja frá byggðakjarnanum á næstu 2-3 árum 38
Mynd 42. Orlofshús og fjárhagsstaða heimilisins 38
Mynd 43. Orlofshús og lífsskilyrði samfélagsins 39
Mynd 44: Fjöldi íbúða eftir stærðarflokkum á Akranesi í fermetrum talið 2020 44
Mynd 45: Fjöldi íbúða eftir stærðarflokkum á Akranesi í herbergjum talið 2020 44
Mynd 46: Fjöldi íbúða eftir stærðarflokkum í Skorradalshreppi í fermetrum talið 2020 45
Mynd 47: Fjöldi íbúða eftir stærðarflokkum í Skorradalshreppi í herbergjum talið 2020 45
Mynd 48: Fjöldi íbúða eftir stærðarflokkum í Hvalfjarðarsveit í fermetrum talið 2020 46
Mynd 49: Fjöldi íbúða eftir stærðarflokkum í Hvalfjarðarsveit í herbergjum talið 2020 46
Mynd 50: Fjöldi íbúða eftir stærðarflokkum í Borgarbyggð í fermetrum talið 2020 47
Mynd 51: Fjöldi íbúða eftir stærðarflokkum í Borgarbyggð í herbergjum talið 2020 47
Mynd 52: Fjöldi íbúða eftir stærðarflokkum í Eyja- og Miklaholtshreppi í fermetrum talið 2020 48
Mynd 53: Fjöldi íbúða eftir stærðarflokkum í Eyja- og Miklaholtshreppi í herbergjum talið 2020 48
Mynd 54: Fjöldi íbúða eftir stærðarflokkum í Grundarfjarðarbæ í fermetrum talið 2020 49
Mynd 55: Fjöldi íbúða eftir stærðarflokkum í Grundarfjarðarbæ í herbergjum talið 2020 49
Mynd 56: Fjöldi íbúða eftir stærðarflokkum í Helgafellssveit í fermetrum talið 2020 50

Mynd 57: Fjöldi íbúða eftir stærðarflokkum í Helgafellssveit í herbergjum talið 2020 50
Mynd 58: Fjöldi íbúða eftir stærðarflokkum í Stykkishólmsbæ í fermetrum talið 2020 51
Mynd 59: Fjöldi íbúða eftir stærðarflokkum í Stykkishólmsbæ í herbergjum talið 2020 51
Mynd 60: Fjöldi íbúða eftir stærðarflokkum í Snæfellsbæ í fermetrum talið 2020 52
Mynd 61: Fjöldi íbúða eftir stærðarflokkum í Snæfellsbæ í herbergjum talið 2020 52
Mynd 62: Fjöldi íbúða eftir stærðarflokkum í Dalabyggð í fermetrum talið 2020 53
Mynd 63: Fjöldi íbúða eftir stærðarflokkum í Dalabyggð í herbergjum talið 2020 53

TÖFLUR

Tafla 1: Samantekt á nokkrum kennitölum um fasteignamarkaðinn á Vesturlandi 32
Tafla 2: Samantekt á þróun verðs og fjölda seldra eigan á Vesturlandi 33
Tafla 3. Breytur líkananna, skilgreiningar, meðaltal og staðalfrávik 41
Tafla 4. Aðhvarfsgreining á sambandi milli viljans til orlofshúsakaupa og ýmiss annars 43

1 SAMANDREGNAR NIÐURSTÖÐUR

Hér verða niðurstöður dregnar saman í stuttu máli.

Af fasteignamarkaði á Íslandi:

- Íbúðaverð hefur hækkað mikið á Íslandi á sl. sjö árum, einkum á höfuðborgarsvæðinu, en umfram kaupmátt launa aðeins í þrjú til fjögur ár (Mynd 1 og Mynd 3).
- Vísitala íbúðaverðs var 19% hærri en vísitala kaupmáttar launa árið 2018 á höfuðborgarsvæðinu (Mynd 1). Árið 2007 var þessi munur 35%.
- Þrátt fyrir hækkun íbúðaverðs hefur skuldastaða heimilanna ekki aukist að teknu tilliti til ráðstöfunartekna þeirra (Mynd 5).
- Skuldir íslenskra heimila eru frekar lágar borið saman við nágrannalöndin (Mynd 6).

Fasteignamarkaður á Vesturlandi og í öðrum landshlutum:

- Íbúðum á Vesturlandi hefur fjölgað um 3% frá 2016, 11% á Suðurlandi, 5% á Suðurnesjum en 6% á höfuðborgarsvæðinu (Mynd 7).
- Íbúum á aldrinum 18-75 ára hefur fjölgað um 9% á Vesturlandi frá 2016, 16% á Suðurlandi, 29% á Suðurnesjum en 12% á höfuðborgarsvæðinu (Mynd 10). Hins vegar var fjölgunin 12% á sunnanverðu Vesturlandi frá 2016 (Mynd 11).
- Þegar fjöldi íbúða var reiknaður á hvern íbúa á aldrinum 18-75 ára hafði íbúðum fækkað frá árinu 2016 á Vesturlandi, Suðurlandi og Suðurnesjum (Mynd 13). Það sama var uppi á Vestfjörðum, Norðurlandi vestra og Austurlandi en þeim fjölgaði hins vegar á Norðurlandi eystra (Mynd 15).

Fasteignamarkaður eftir sveitarfélögum á Vesturlandi:

- Nýbyggðar íbúðir á íbúa voru flestar á Akranesi, í Borgarbyggð og Helgafellssveit árin 2011-2020 (Tafla 1, Mynd 16, Mynd 17, Mynd 26 og Mynd 27).
- Flestar íbúðir hafa verið til sölu 2019 og 2020 í Skorradalshreppi, Akranesi, Snæfellsbæ og Borgarbyggð (Tafla 1, Mynd 18, Mynd 19, Mynd 28 og Mynd 29).
- Íbúðum á íbúa fjölgaði á milli áranna 2016 og 2019 í öllum sveitarfélögum nema í Helgafellssveit, Stykkishólmsbæ, Eyja- og Miklaholtshreppi og Snæfellsbæ (Tafla 1, Mynd 22 og Mynd 32). Hlutfallslega mest í Skorradalshreppi og Borgarbyggð.
- Íbúum fjölgaði í öllum sveitarfélögum á Vesturlandi frá 1. janúar 2016 til 1. janúar 2020 nema í Eyja- og Miklaholtshreppi, Grundarfjarðarbæ og Dalabyggð (Tafla 1, Mynd 21 og Mynd 31). Mest var fjölgunin hlutfallslega í Skorradalshreppi (24%), Helgafellssveit (23%), Akranesi (12%), Borgarbyggð (10%) og Hvalfjarðarsveit (9%).
- Skortur á íbúðum (Íbúðir á íbúa) er mestur á Akranesi, í Hvalfjarðarsveit, Grundarfjarðarbæ og Snæfellsbæ (Tafla 1, Mynd 22 og Mynd 32).
- Íbúðaverð í sérbýli hækkaði á öllum stöðum sem gögn fengust yfir á árunum 2016-2019. Það hækkaði um 33% á Akranesi og í Borgarnesi en 49% í Grundarfirði, 34% í Stykkishólmi og 43% í Ólafsvík (Tafla 2, Mynd 23 og Mynd 33).
- Íbúðaverð í fjölbýli lækkaði um 9% í Grundarfirði á milli áranna 2016 og 2019, 12% í Ólafsvík en hækkaði um 15% í Stykkishólmi. Það hækkaði líka á sunnanverðu Vesturlandi eða um 67% í Borgarnesi og 41% á Akranesi (Tafla 2, Mynd 24 og Mynd 34).

- Fjöldi seldra eigna hefur haldist svipaður á Akranesi og í Borgarnesi milli áranna frá 2016-2019 og er það nokkuð sambærilegur fjöldi og var á árunum fyrir bankahrun (Mynd 25). Sama má segja um Grundarfjörð og Stykkishólm en síst um Ólafsvík (Mynd 35).
- Fjöldi seldra eigna var 54 á hverja þúsund íbúa á Akranesi árin 2016-2019, 43 í Borgarnesi, 29 í Grundarfirði, 34 í Stykkishólmi og 34 í Ólafsvík (Tafla 2).
- Útlit er fyrir að nýbyggingum muni áfram fjölga á Akranesi þar sem skortur er á íbúðum, markaðsverð er hærra en byggingarkostnaður og íbúum hefur fjölgað og ekkert útlit fyrir að hægja muni verulega á því. Það sama má segja um Borgarbyggð og Stykkishólm þó svo íbúðaskorturinn sé ekki eins mikill og á Akranesi en íbúum hefur verið að fjölga þar og markaðsverð er yfir byggingakostnaði (einkum fjölbýlishúsa í Borgarbyggð).

Orlofshús í þéttbýli

- Meirihluti íbúa í smærra þéttbýli á landsbyggðinni er andsnúinn fjölgunar orlofshúsa í þeirra heimabyggð (Mynd 36).
- Líklegt er að þessi andstaða sé minni hjá barnlausu fólki (Mynd 38), fólki með rúman fjárhag (Mynd 42), þeim sem búið hafa erlendis (Mynd 40) og þeim sem hyggjast flytja brott (Mynd 41). Líklegt er hins vegar að andstaðan sé meiri hjá fólki á miðjum aldri (Mynd 37), þeim sem búið hafa lengi á staðnum (Mynd 39) og þeim sem búa í brothættum byggðum (Mynd 43).
- Af þessu mætti því ráða að ofangreind þróun bitni helst á barnafjölskyldum, íbúum brothættra byggða og fólki í fjárhagsvanda. Hún kemur sér hins vegar vel fyrir þá sem hugsa sér til hreyfings, hafa búið víða og íbúum byggða sem notið hafa meiri velgengni.

2 INNGANGUR

Í Hagvísi þessum verður tekinn upp þráðurinn frá fyrri Hagvísi um fasteignamarkaðinn á Vesturlandi (Vifill Karlsson, 2017) þar sem leitað verður vísbendinga fyrir framboði og eftirspurn ásamt öðrum þáttum er tengjast þessum markaði. Reynt verður eftir föngum að skipta þeirri umfjöllun eftir sveitarfélögum Vesturlands en fyrst verður Vesturland borið saman við aðra landshluta.

Vakin skal athygli á því að sum staðar er talað um S-Vesturland og V-Suðurland þegar verið er að bera landssvæði saman. Það var gert til að fá þann hluta þeirra landshluta sem eru samanburðarhæfari við Suðurnes. Þau eru skilgreind með eftirfarandi hætti:

- V-Suðurland eða vestasti hluti Suðurlands eru sveitarfélögin Árborg, Hveragerðisbær og Sveitarfélagið Ölfus.
- S-Vesturland eða syðsti hluti Vesturlands var skilgreint sem Akraneskaupstaður og Hvalfjarðarsveit.

Í kafla 5 þar sem eingöngu er verið að fjalla um Vesturland og ekki verið að bera svæði þar saman við önnur landsvæði er notuð önnur skilgreining á S-Vesturlandi og N-Vesturlandi, en þar er öllu Vesturlandi skipt í norður- og suðursvæði. Skiptingin kemur fram í kaflanum.

Hluti upplýsinga úr fyrri Hagvísi verða uppfærðar en einnig er að finna nýjar upplýsingar. Íbúðir til sölu og nýbyggingar eru dæmi um upplýsingar sem eru alveg nýjar í svona umfjöllun Hagvísa. Nýju upplýsingarnar koma flestar frá Húsnæðis- og mannvirkjastofnun (HMS). Að lokum verður reynt að meta hvort kennitölurnar bendi til að íbúðum megi fjölga í sveitarfélögum á Vesturlandi.

Einnig verður skoðuð afstaða íbúanna til fjölgunar orlofshúsa í þéttbýli. Árið 2017 var framkvæmd rannsókn sem hét „*Fjarbúar og fasteignamarkaður á landsbyggðunum: Önnur heimili og vinnumarkaðurinn á landsbyggðunum*“(Vífill Karlsson, 2017). Þar voru dregnir fram kostir og gallar vaxandi orlofshúsamyndunar í þéttbýli og jafnvel til sveita víða um land. Þó tókst ekki að draga fram skýra afstöðu heimamanna varðandi þróunina um það hvort þeim líkaði þessi þróun.

Í stórri spurningakönnun meðal minnstu byggðarlaga á landinu (eða þeirra sem höfðu færri en 2.000 íbúa) frá 2019 voru heimamenn spurðir út í þessa þróun með því að taka afstöðu til eftirfarandi fullyrðingar: „*Hvetja ætti fleiri til að kaupa sér orlofshús í byggðarlaginu*“. Fullyrðingin var sett fram ásamt þremur öðrum sem allar voru hugmyndir um hvernig styrkja ætti íbúaþróun í viðkomandi byggðarlögum. Rúmlega 6.000 íbúar tóku þátt.

Nú er ætlunin er að greina svör þessarar spurningar eftir félagslegri og efnahagslegri stöðu einstaklinga og draga það fram hvaða þættir valda því að fólk er hlynnt vaxandi orlofshúsamyndun í sínu byggðarlagi og hvaða þættir valda því að fólk er á móti. Þeir þættir sem endurspegla fyrrnefnda stöðu og horft verður sértaklega til verða listaðir upp síðar í Hagvísinum.

Rétt er að geta þess að frekari gögn eru væntanleg úr sveitum landsins og frá stærri þéttbýlis-stöðum landsins.

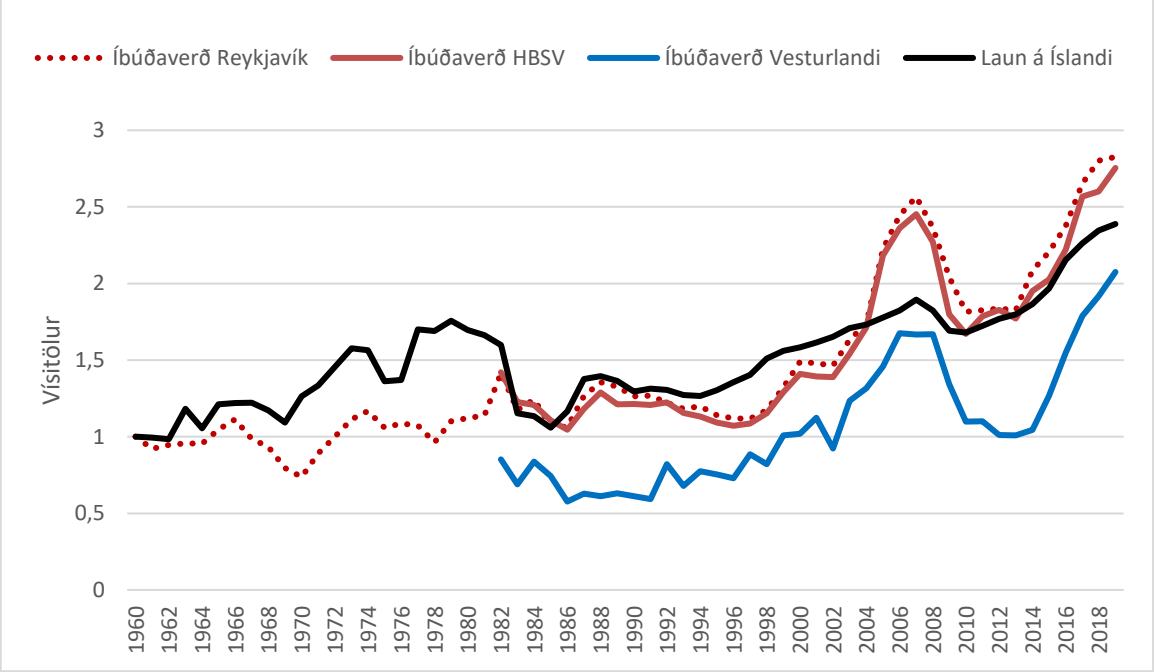
3 AF FASTEIGNAMARKAÐI Á ÍSLANDI

Venjan er sú í Hagvísum Vesturlands að gefa stutt lýsandi yfirlit fyrir landið allt og bera það saman við Vesturland og þrengja umfjöllunina niður á aðstæður innan Vesturlands. 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 og þær bornar saman við Vesturland.

Texti þessa kafla er að hluta til sá sami og úr sama kafla í fyrri Hagvísi um þetta efni (Vifill Karlsson, 2017). Tölur hafa þó verið uppfærðar að mestu leyti, að einhverju leyti er um nýja framsetningu að ræða og mun textanum verða breytt í samræmi við það.

3.1 FASTEIGNAVERÐ Í REYKJAVÍK

Samkvæmt fjölda rannsókna hafa raunlaun mikið að segja um þróun fasteignaverðs og það hefur verið staðfest fyrir Ísland (Vífill Karlsson, 2011). Þessa dagana og síðustu misseri hefur mikið verið talað um óvenjulega stöðu á fasteignamarkaði á höfuðborgarsvæðinu (HBSV). Í ljósi mikilvægis launa á þróun fasteignaverðs var ákveðið að bera saman raunþróun launa[1] 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 þróun launa og íbúðaverðs hefur verið svipuð 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 kemur fram að raunvirði fasteigna og launa rúmlega tvöfaldaðist frá 1960 til 2016. Þessi samanburður bendir því til að launahækkanir frá um 2010 hafi verið leiðandi í hækkun húsnæðisverðs og ekki um neina bólumyndun 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, íbúðaverð á höfuðborgarsvæðinu og Vesturlandi 1960-2019
Byggt á tölum Hagstofu Íslands og Friðriks Más Baldurssonar. Tölur á verðlagi 2019.

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

Frá 2016 hefur fasteignaverðið hækkað umfram laun (Mynd 1) og frávikið farið að nálgast það sem var á árunum rétt fyrir bankahrun. Vísitala íbúðaverðs var 19% hærri en vísitala launa árið 2018 en hún var 35% hærri árið 2007.

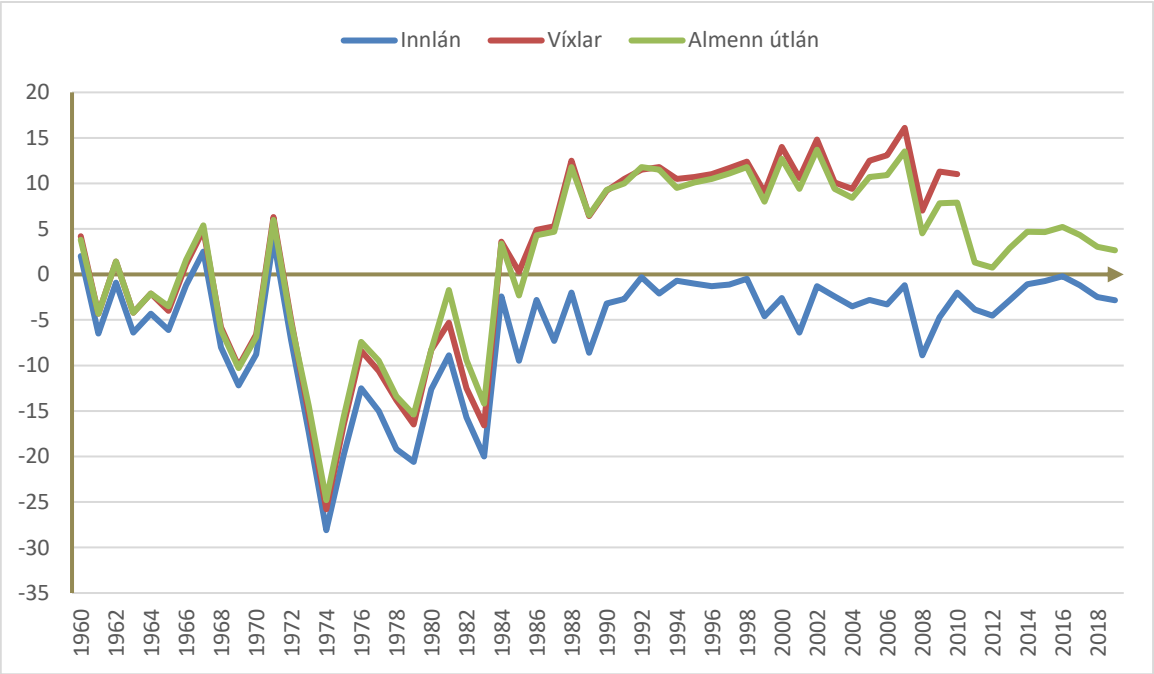
Þegar horft er til tímabilsins alls er mikil fylgni á milli launa og íbúðaverðs að fáeinum tímabilum undanskildum. Kíkjum nánar á það. Hér verður eingöngu stiklað á stóru því í samantekt sem þessari er ekki svigrúm til að kryfja hluti til mergjar og því kannski hér um tilgátur að ræða fremur en nokkuð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

2016-2019. Lækkun raunvaxta útskýrir trúlega þetta frávik sem hefur verið á myndast á milli launa og íbúðaverðs en það lækkaði úr 5,2% í 4,2% á milli áranna 2016 og 2017 og var komið í 2,7% árið 2019. Þarna eru tölur sem Seðlabanki Íslands tekur saman yfir almenn útlán nýttar sem vísbendingar (Mynd 2). Ef þetta er rétt þá má búast við að íbúðaverðið lækki aftur þannig að vísitölur þess og launa verði jafnar ef vextir fara aftur í um 5% að öllu öðru óbreyttu.

2004-2009. Árið 2004 hóf Íbúðalánasjóður (forveri HMS) að bjóða 90% lán og bankarnir fylgdu eftir með jafnvel enn betri kjörum. Þá lækkuðu vextir húsnæðislána einnig lítið eitt. 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 fjölgaði í samræmi við það. Þetta tímabil þarfnast þó nánari skoðunar.

1982-1984. Árið 1982 varð 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 lækkaði snöggt í kjölfarið á næsta ári.



Mynd 2. Raunvextir á Íslandi 1960-2019
Byggt á tölum Hagstofu Íslands (Hagskinna) og Seðlabanka Íslands (ed).

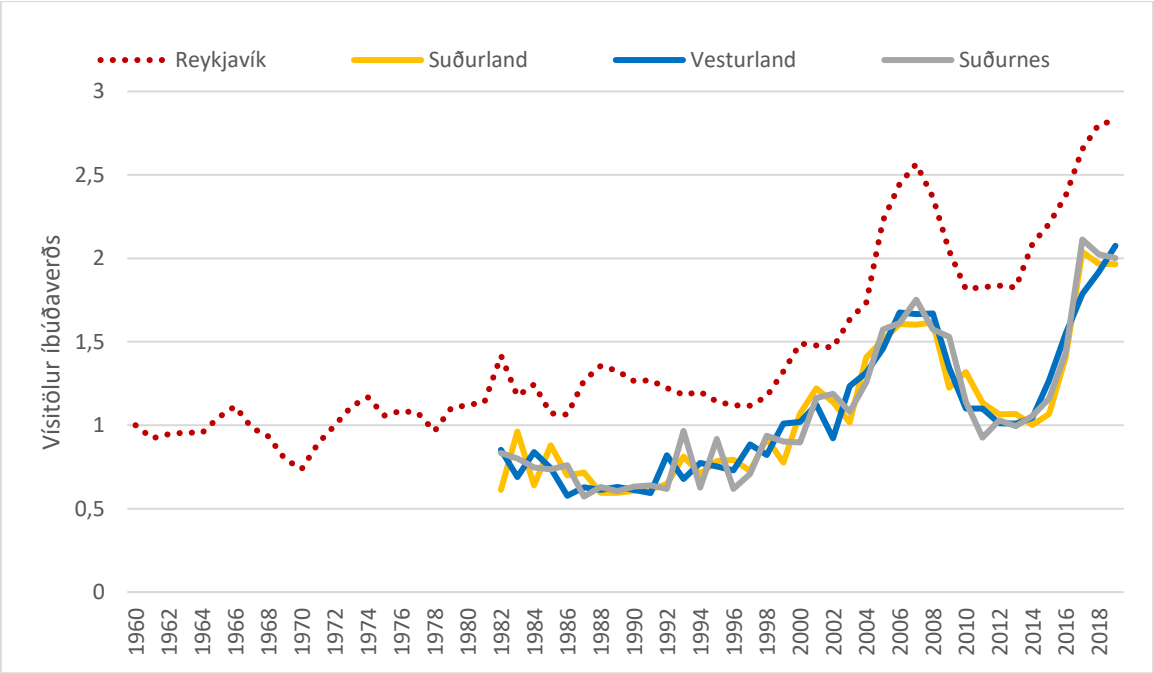
1966-1983. Stór ástæða fyrir því að raunlaun héldust miklu hærri en raunverð fasteigna á tímabilinu 1966 til 1983 var sú að fjármálakerfið skilaði almennt neikvæðum raunvöxtum á fjármagnið og sparnaður dróst saman og framboð af lánsfé því tregt (Mynd 2). Neikvæðir raunvextir á tímabilinu

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 mikil. Nokkrar minni sveiflur eru á þessu tímabili sem reynt verður að útskýra hér 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 láglaunafólk, 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.

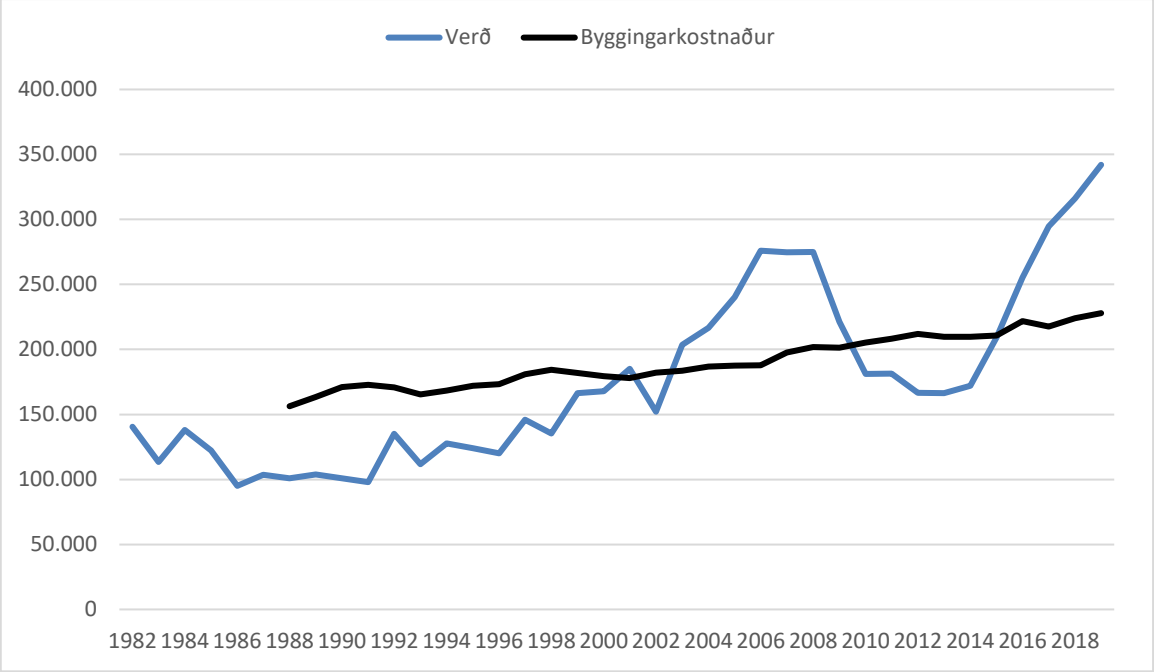
1976-1977. Á þessu tímabili jukust raunlaun mikið en fasteignamarkaðurinn fylgdi ekki á eftir. Árið 1975 unnu Íslendingar fullnaðarsigur í þorskastríðinu (/-unum) og kann það að hafa blásið mönnum bjartsýni í brjóst þannig að ráðist var í fjárfestingar en hagvöxturinn var 4,9% og 8% á mann árin 1976 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 (1993, bls. 73) benti á sömu ástæðu fyrir hagvextinum en að veiðarnar hafi trúlega ekki verið sjálfbærar. Þó hefur ekki verið útskýrt hvers vegna fasteignaverð fylgdi ekki raunlaunaaukningunni þessi árin eins og hún gerði t.a.m. litlu áður, árið 1971 þegar hagvöxtur var 12% og rauntekjur jukust líka.

Gerð var tilraun til að meta sambærilega vísitölu fyrir Vesturland, byggða á tölum Þjóðskrár yfir seldar íbúðir. Í ljós kom hún virðist þróast með svipuðum hætti og á höfuðborgarsvæðinu og í Reykjavík (Mynd 1). Þarna getur verið mikill munur þegar reiknað er frávik. Verðið á Vesturlandi gat verið frá 21% lægra en í Reykjavík og allt að 55%. Að meðaltali var það 37% lægra en á höfuðborgarsvæðinu á tímabilinu frá 1982.



Mynd 3. Íbúðaverð í Reykjavík, Vesturlandi, Suðurlandi og Suðurnesjum 1960-2019
Byggt á tölum Hagstofu Íslands og Friðriks Más Baldurssonar. Tölur á verðlagi 2019.

Þá var haldið áfram og þróunin á Suðurlandi og Suðurnesjum sett inn. Í ljós kom að verðið var nokkuð sambærilegt í landshlutunum þremur til lengri tíma þó svo skammtímasveiflurnar hafi stundum verið mjög ólíkar á milli landshlutanna (Mynd 3).

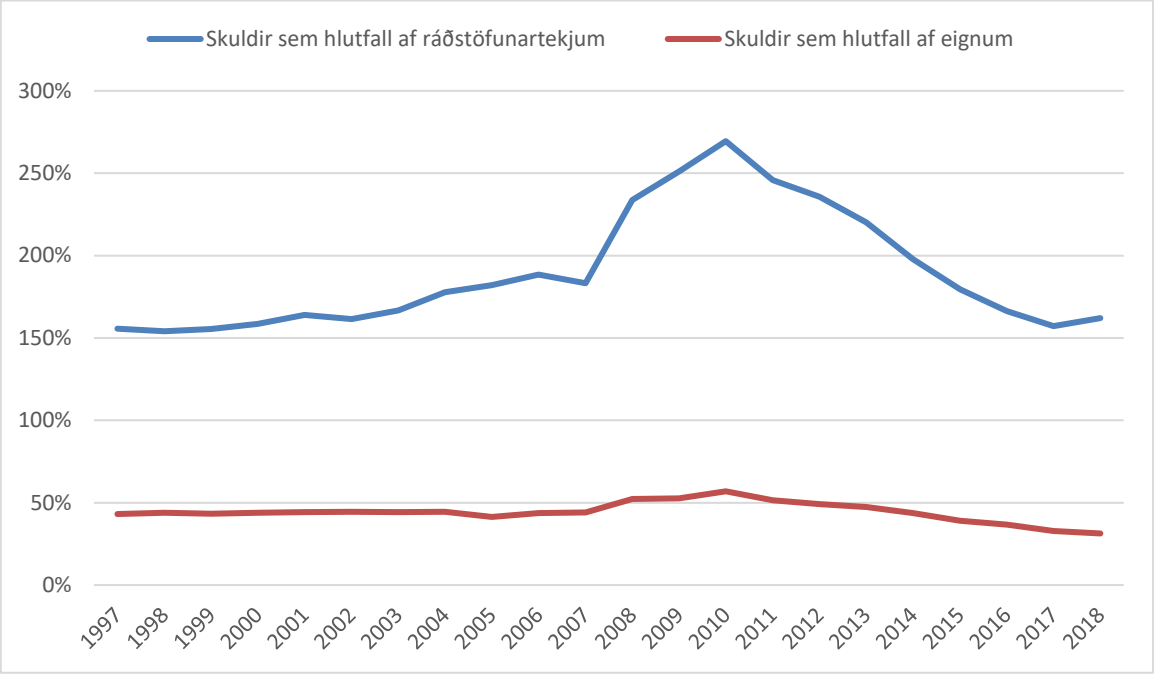


Mynd 4. Íbúðaverð á Vesturlandi og byggingarkostnaður á hvern fermetra 1960-2019
Byggt á tölum Hagstofu Íslands og Þjóðskrár. Tölur á verðlagi 2019.

Að síðustu var íbúðaverð á Vesturlandi borið saman við byggingakostnað (Mynd 4). Byggingakostnaðurinn er ein tala fyrir landið allt en hugsast getur að hann sé misjafn á milli landshluta. Þó er ekki víst að munurinn sé verulegur þegar allt er talið því efniskostnaður ætti að vera hærri úti á landi vegna flutningskostnaðar frá höfuðborgarsvæðinu þar sem nánast allur innflutningur kemur á land á meðan launin gætu verið lægri vegna minni samkeppni um vinnuafl. Við notum byggingakostnað þann sem gefinn hefur verið út fyrir landið allt hjá Hagstofu Íslands en komum honum upp á verðlag ársins 2019. Að einhverju leyti er íbúðaverð líka vanmetið í þessum tölum því nýjar eignir eru alltaf dýrari en eldri eignir en meðaltölin hér að ofan taka ekki tillit til aldurs eigna. Samkvæmt þessum tölum frá 1988 þá réttlætti íbúðaverð ekki byggingar nýrra íbúða á Vesturlandi fyrr en í kringum aldamótin fram að bankahruni og síðan ekki aftur fyrr en um 2014 og eftir það.

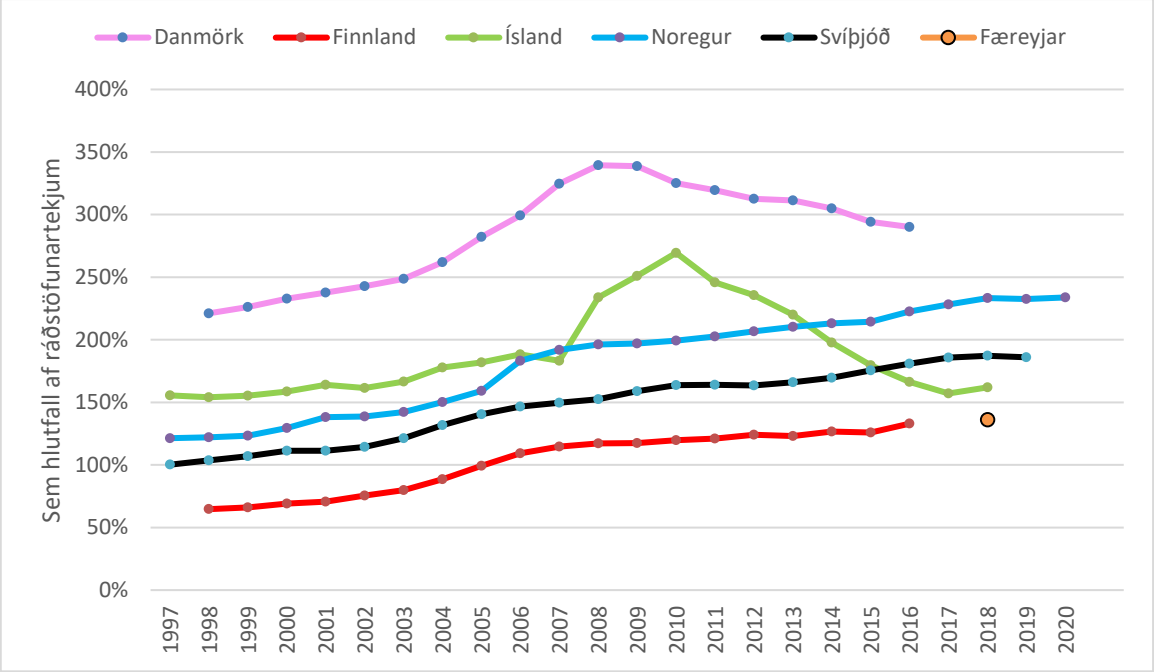
3.2 SKULDASTAÐA HEIMILANNA

Einn af þeim þáttum sem jók á alvarleika kreppunnar í kjölfar bankahrunsins 2008 voru miklar skuldir heimilanna. Nú er útlit fyrir að Covid-19 kreppan verði dýpri en sú síðasta og því full ástæða til að fylgjast með skuldastöðu heimilanna en hún gerði mikið illt verra í bankahruninu 2008. Það er því gott að sjá að skuldir heimilanna hafa lækkað stöðugt frá bankahruni (Mynd 5). Það er aðeins síðasta árið eða 2018, sem sú þróun breyttist og skuldir sem hlutfall af ráðstöfunartekjum hækkuðu lítið eitt. Þetta er mikilvæg forsenda þess að heimilin hafa getað nýtt sér þessa miklu lækkun útlánsvaxta og ráðist í framkvæmdir eða kaup á húsnæði sem hefur gert íbúða-markaðinn líflegri en búist var við það sem af er þessari kreppu.



Mynd 5: Skuldastaða heimilanna
Tölur Hagstofu Íslands

Þegar þetta hlutfall er borið saman við önnur Norðurlönd þá má sjá að staðan hér hefur lagast mikið og hlutfall þetta er einna lægst hér á landi (Mynd 6). Það er reyndar bara Finnland sem er lægra að þessu leyti. Athygli vekur að lækkun skuldahlutfalls eftir bankahrun hefur einungis verið í Danmörku en á hinum Norðurlöndunum hefur það hækkað hægt og bítandi á því tímabili sem tölur liggja fyrir.



Mynd 6: Skuldastaða heimilanna í alþjóðlegum samanburði

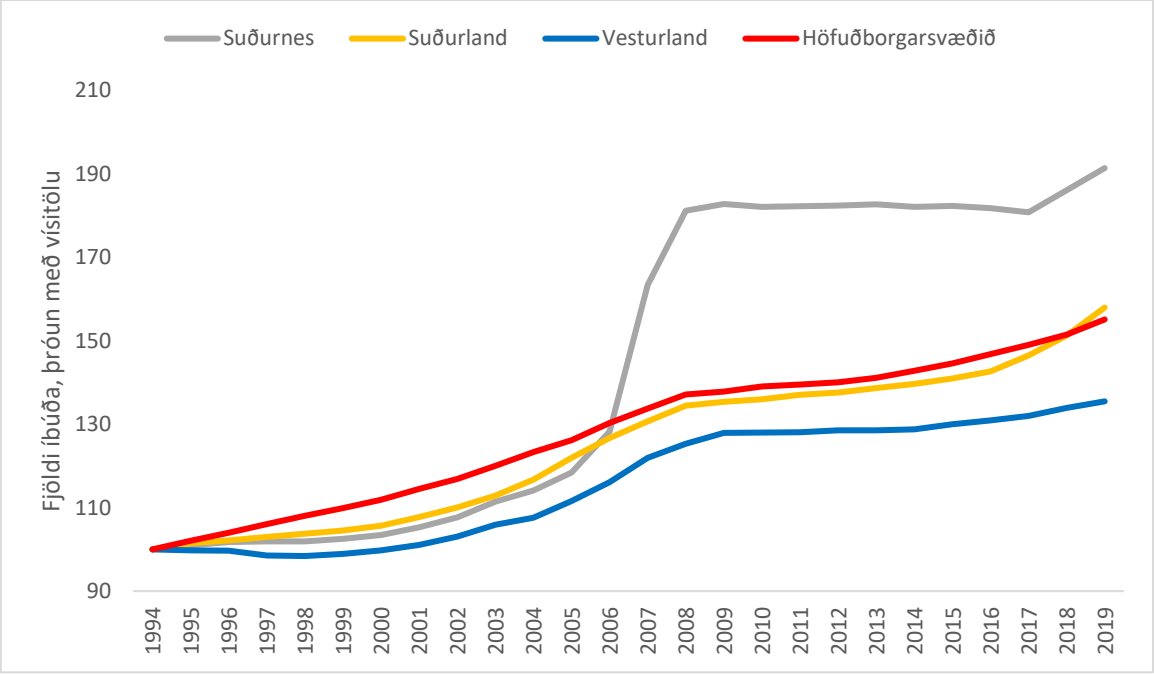
Tölur OECD, Eurostat, Hagstofu Íslands og Seðlabanka Íslands (úr ritinu Fjármálastöðugleiki 2017/2), Hagstofa Noregs, Svíþjóðar og Landsbanki Færeyja.

4 FASTEIGNAMARKAÐURINN Á VESTURLANDI

Í þessum kafla er Vesturland allt er borið saman við aðra landshluta. Fyrst er það borið saman við Suðurland, Suðurnes og höfuðborgarsvæðið. Síðan er syðsti hluti Vesturlands borinn saman við vestasta hluta Suðurlands, öll Suðurnes og höfuðborgarsvæðið. Að lokum eru aðrir landshlutar settir fram í mynd til samanburðar við þá fyrstu.

Öll þessi tölfræði var sett fram í fyrri Hagvísi (Vifill Karlsson, 2017) um fasteignamarkaðinn og þess vegna eru myndirnar eingöngu uppfærðar frá því þá og umræðunni haldið í algjöru lágmarki og vísað er til fyrri Hagvísis hvað frekari túlkun snertir.

4.1 FRAMBOÐ

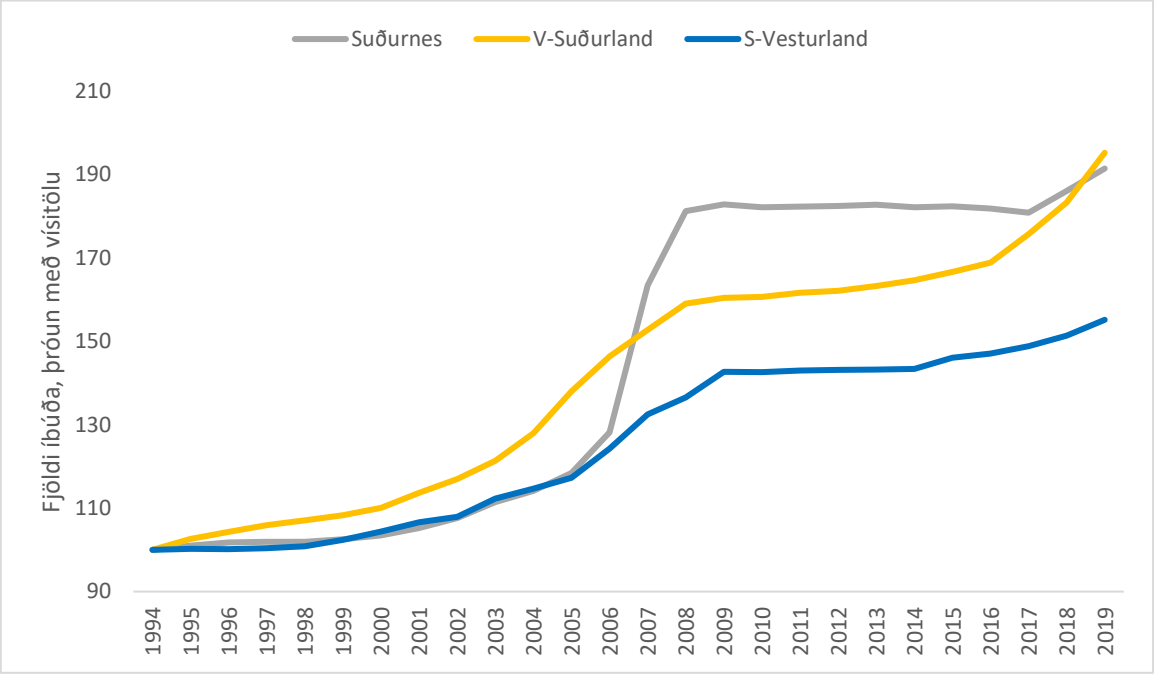


Mynd 7: Fjöldi íbúða á Suðurnesjum, Vesturlandi, Suðurlandi og höfuðborgarsvæðinu 1994-2019
Vísitala þar sem 1994 er grunnár. Unnið upp úr gögnum Þjóðskrár.

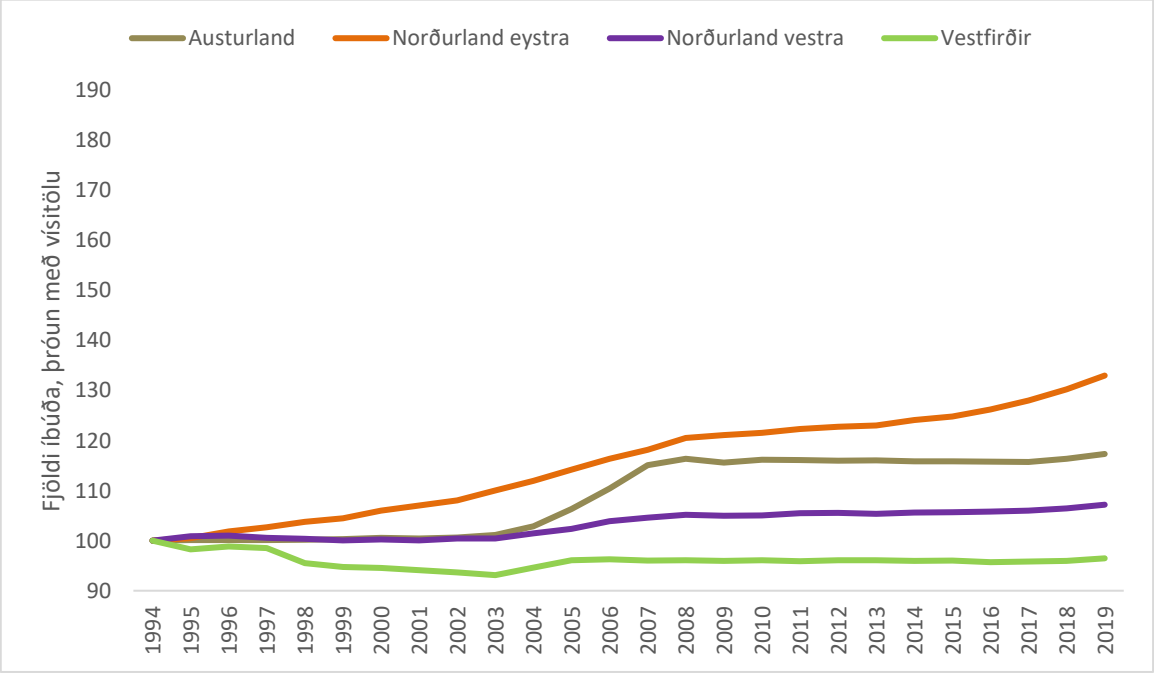
Íbúðum fjölgaði á Vesturlandi frá 2016 en mun hægar en á Suðurlandi, Suðurnesjum og höfuðborgarsvæðinu (Mynd 7). Á Vesturlandi fjölgaði um 3% frá 2016 en 11% á Suðurlandi, 5% á Suðurnesjum en 6% á höfuðborgarsvæðinu. Jafnvel þó skilgreiningu svæðanna væri breytt til samræmis við Suðurnes hvað fjarlægð frá höfuðborgarsvæðinu snerti, þannig að vestasti hluti Suðurlands[2] og syðsti hluti Vesturlands[3] voru einungis skoðaðir, þá kom Vesturland ekkert mikið betur út í svona samanburði. Á Vesturlandi fjölgaði íbúðum þá um 6%, 16% á Suðurlandi og 5% á Suðurnesjum. Þar er því fundin ein af mikilvægu skýringunum fyrir því hvers vegna íbúðaverð er tiltölulega svipað á þessum landsvæðum (Mynd 3) þrátt fyrir mun meiri fjölgun íbúa á Suðurlandi og Suðurnesjum en á Vesturlandi (Mynd 10 og Mynd 11).

[2] V-Suðurland eða vestasti hluti Suðurlands eru sveitarfélögin Árborg, Hveragerðisbær og Sveitarfélagið Ölfus.
[3] S-Vesturland eða syðsti hluti Suðurlands var skilgreint sem Akraneskaupstaður og Hvalfjarðarsveit.

Þróunin annars staðar á landinu hefur verið mjög ólík því sem er á suðvestur horni landsins (Mynd 9). Það er helst að þróunin á Norðurlandi eystra sé sambærilegust.



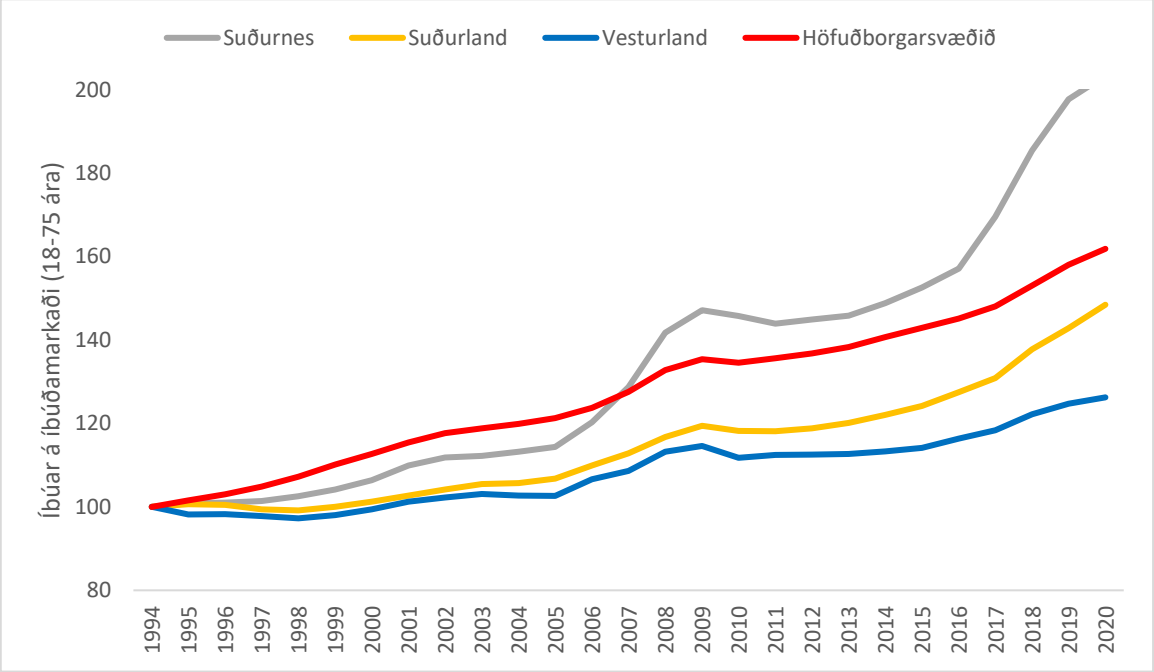
Mynd 8: Fjöldi íbúða á Suðurnesjum, S-Vesturlandi og V-Suðurlandi 1994-2019
Vísitala þar sem 1994 er grunnár. Unnið upp úr gögnum Þjóðskrár.



Mynd 9: Fjöldi íbúða á Austurlandi, Norðurlandi eystra, Norðurlandi vestra og Vestfjörðum 1994-2019
Vísitala þar sem 1994 er grunnár. Unnið upp úr gögnum Þjóðskrár.

4.2 EFTIRSPURN

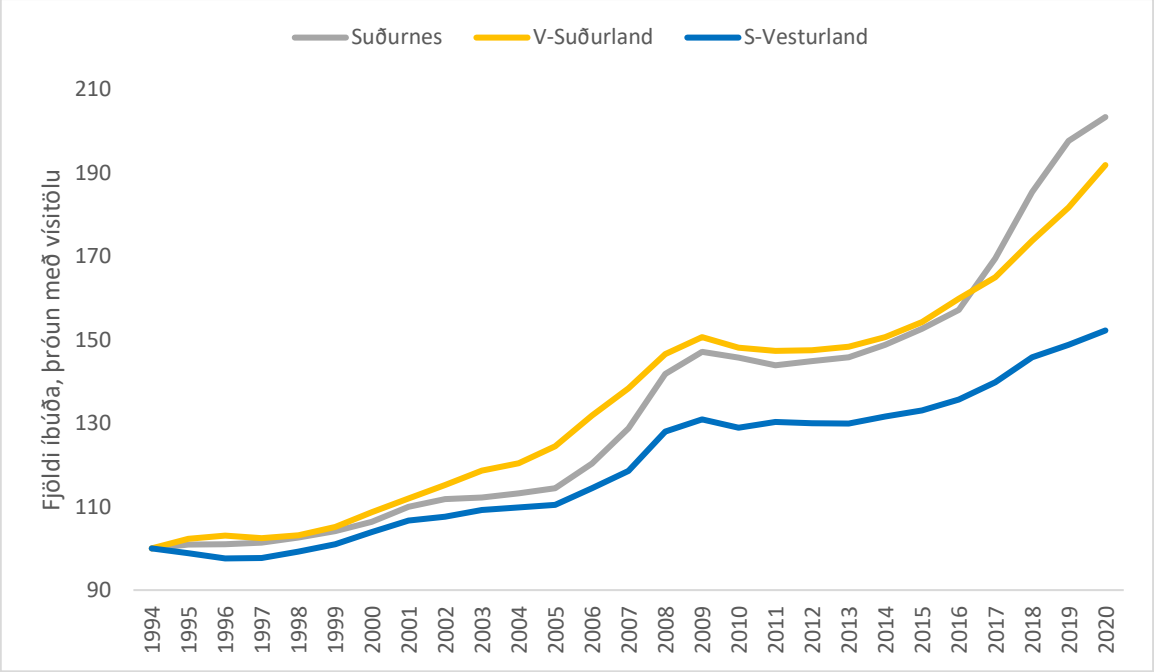
Eins og í fyrri umfjöllun verður *„fjöldi íbúa notaður sem vísbending fyrir eftirspurn á íbúðamarkaði. Fjöldi íbúa getur vissulega verið góð vísbending fyrir eftirspurn eftir húsnæði en við það þarf þó að gera nokkra fyrirvara. Í fyrsta lagi eru það eingöngu skráðir íbúar sem hafa fundið sér íbúð á staðnum 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.“* (Vifill Karlsson, 2017, bls. 17)



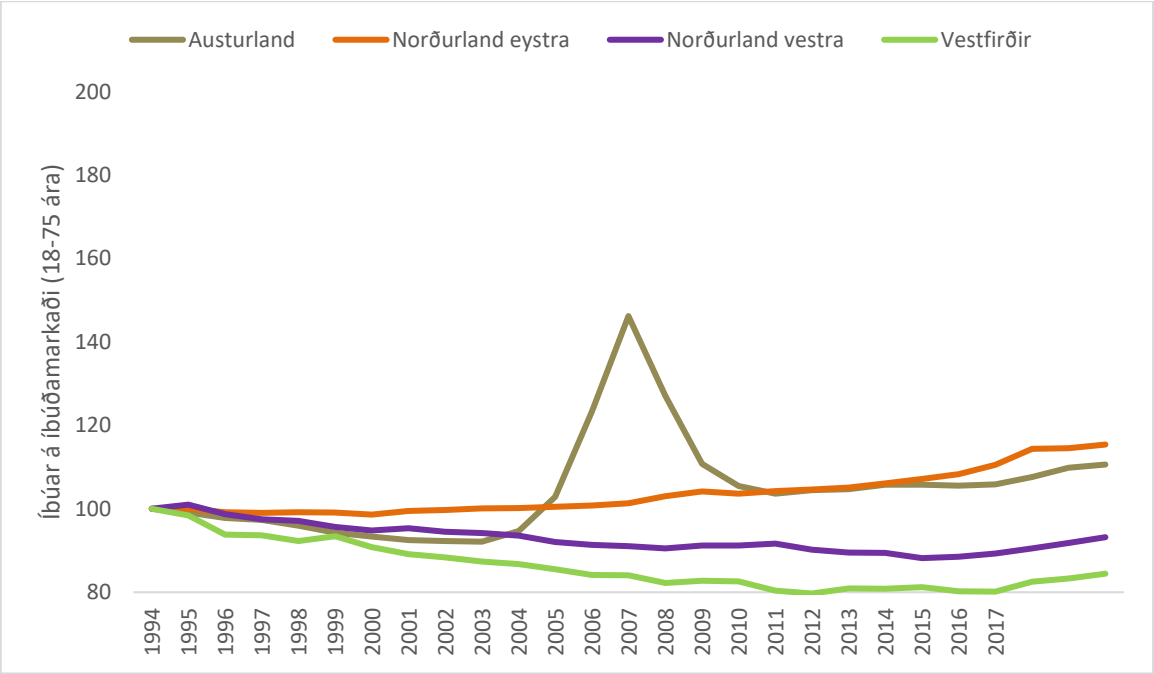
Mynd 10: Fjöldi íbúa á Suðurnesjum, Vesturlandi, Suðurlandi og höfuðborgarsvæðinu 1994-2020
Vísitala þar sem 1994 er grunnár. Unnið upp úr gögnum Hagstofu Íslands.

Fjöldi íbúa hefur verið nýttur sem vísbending fyrir eftirspurn. Samkvæmt þeirri nálgun hefur eftirspurnin hvergi aukist meira en á Suðurnesjum frá 2016 (29%) þegar borin eru saman landsvæðin á suðvestur horni landsins (Mynd 10). Þá kemur Suðurland í kjölfar þess (16%) einkum vestasti hluti þess (Mynd 11). Aukningin er minnst á Vesturlandi (9%) nema ef syðsti hluti þess er tekinn sérstaklega út (Mynd 11) en þá var eftirspurnin sú sama og á höfuðborgarsvæðinu eða tæplega 12% frá 2016 til 2020.

Fjölgun íbúa var í öllum öðrum landshlutum þó að ekki hafi hún orðið til þess að fjölga íbúðum þar nema á Norðurlandi eystra (Mynd 9). Nóg gæti því hafa verið laust af húsnæði til að mæta fjölguninni. Það virðast tölur yfir íbúðir á íbúa staðfesta þar sem þær voru fleiri á norðaustur hluta landsins (Mynd 15) en á suðvestur horni þess (Mynd 13 og Mynd 14).

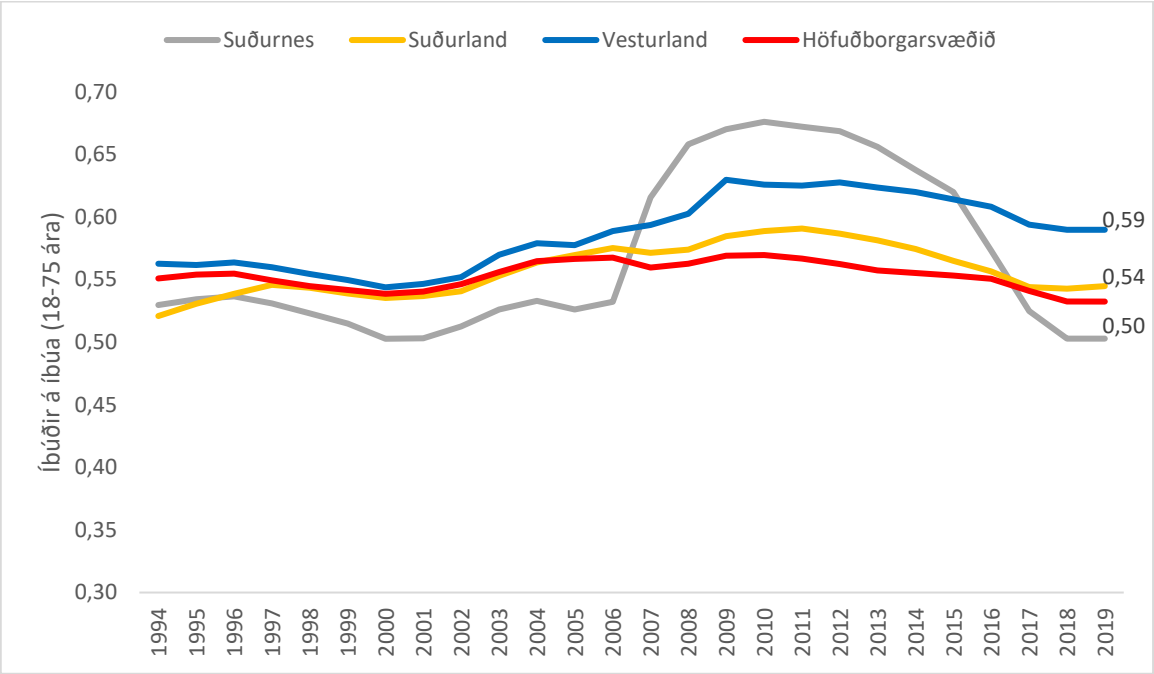


Mynd 11: Fjöldi íbúa á Suðurnesjum, S-Vesturlandi og V-Suðurlandi 1994-2020
Vísitala þar sem 1994 er grunnár. Unnið upp úr gögnum Þjóðskrár.



Mynd 12: : Fjöldi íbúa á Austurlandi, Norðurlandi eystra, Norðurlandi vestra og Vestfjörðum 1994-2020
Unnið upp úr gögnum Hagstofu Íslands.

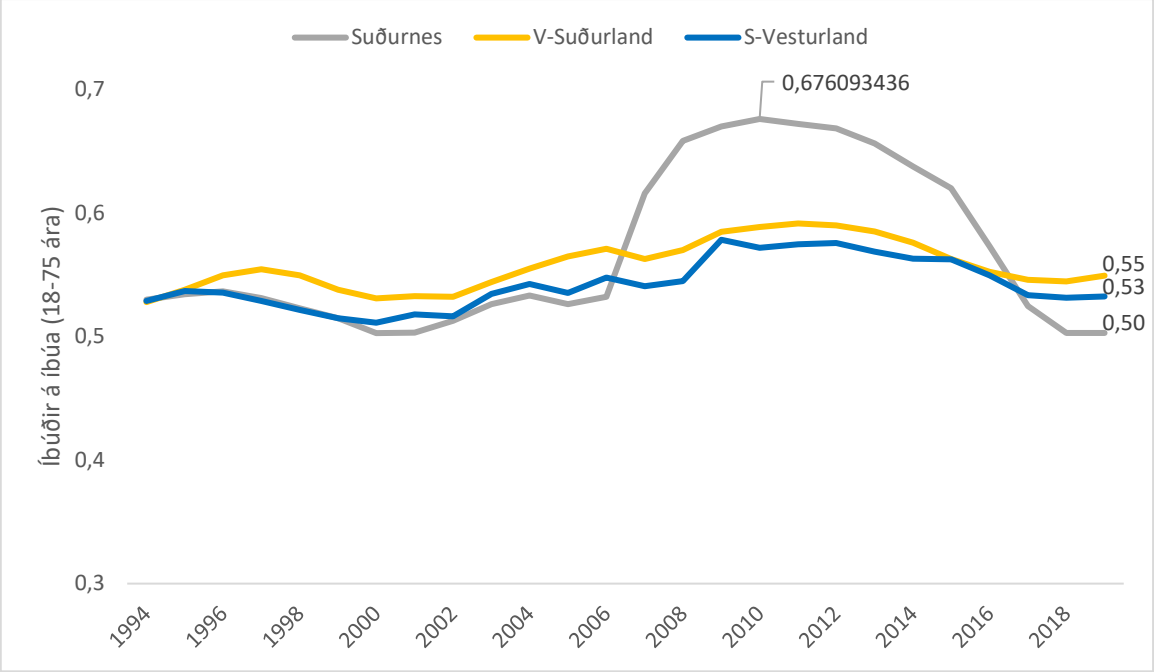
4.3 MARKAÐURINN



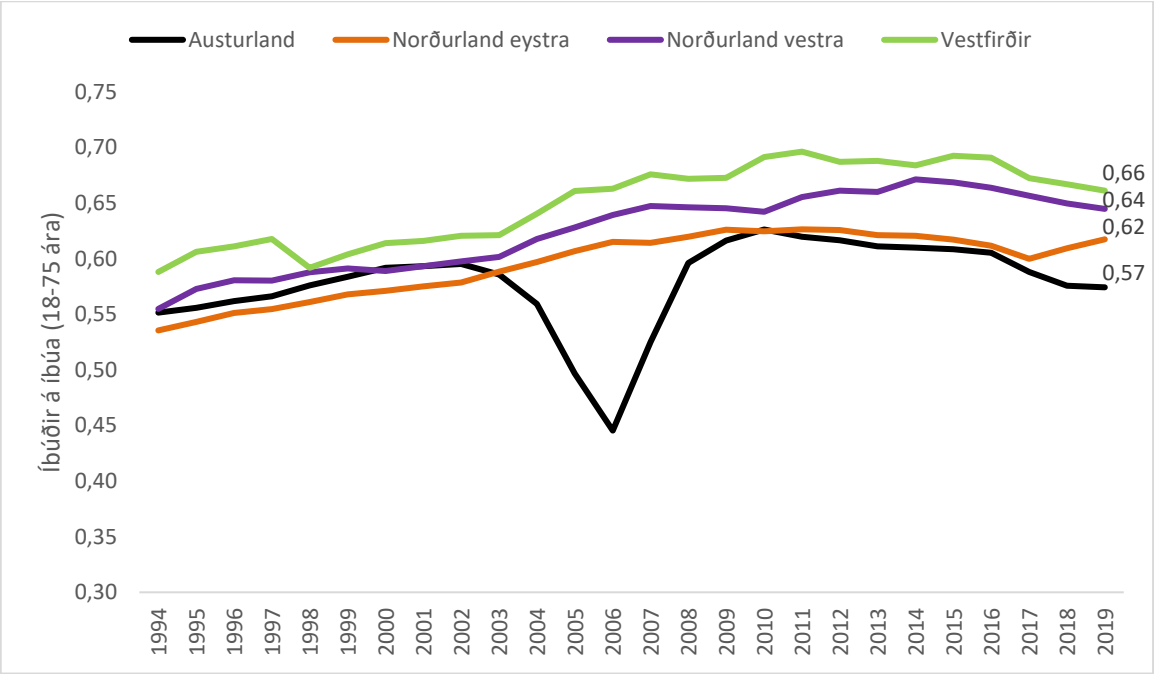
Mynd 13: Íbúðir á íbúa á Suðurnesjum, Vesturlandi, Suðurlandi og höfuðborgarsvæðinu 1994-2019.
Unnið upp úr gögnum Hagstofu Íslands og Þjóðskrár.

Íbúðum fækkaði á hvern íbúa á öllum landsvæðum árin 2016 til 2019 (Mynd 13 til Mynd 15). Það gerðist jafnvel þótt íbúðum hafi fjölgað í þeim flestum. Byggingariðnaðurinn hefur greinilega ekki haft undan þróuninni sem er ólíkt því sem varð á þensluskeiðinu fyrir bankahrun. Af þessu má ætla að byggingariðnaðurinn hafi ekki vilja fara eins geyst og þá, enda varð það honum og fleirum dýrkeypt „lexía“.

Í lok tímabilsins er þó hvergi eins þröngt á markaðnum og á Suðurnesjum, þá á höfuðborgarsvæðinu og á Suðurlandi.



Mynd 14: : Íbúðir á íbúa á Suðurnesjum, S-Vesturlandi og V-Suðurlandi 1994-2019
Unnið upp úr gögnum Hagstofu Íslands.



Mynd 15: Íbúðir á íbúa á Austurlandi, Norðurlandi eystra, Norðurlandi vestra og Vestfjörðum 1994-2019
Unnið upp úr gögnum Hagstofu Íslands og Þjóðskrár. Unnið af Vífli Karlssyni.

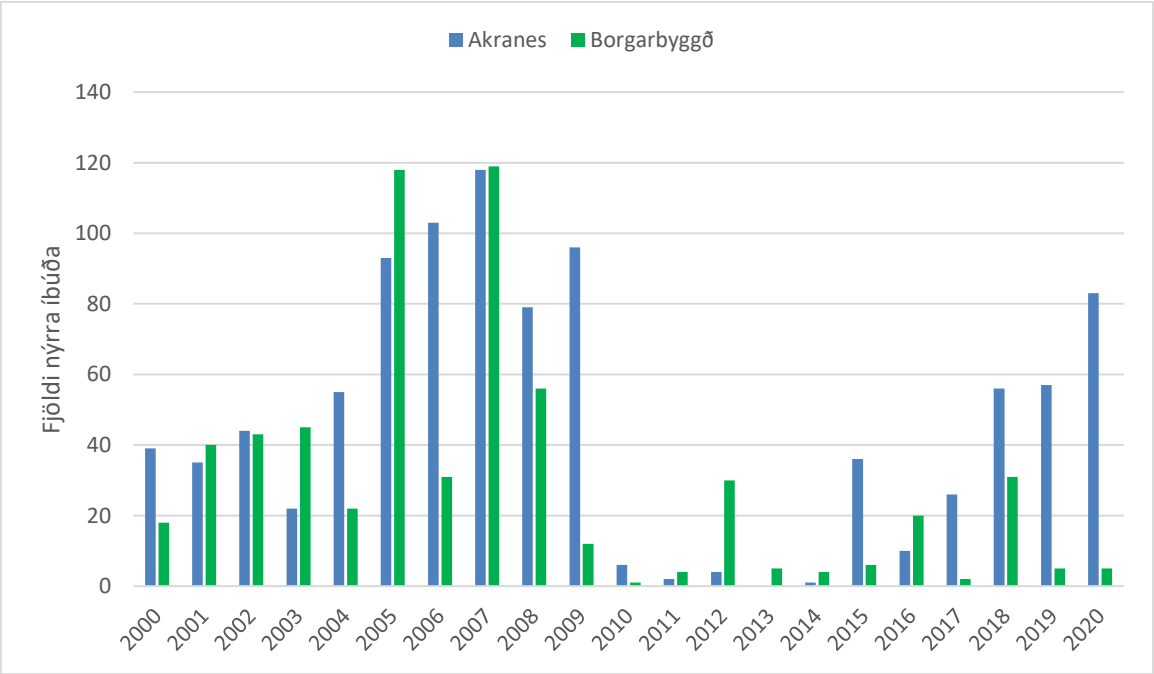
5 FASTEIGNAMARKAÐURINN INNAN VESTURLANDS

Hér verður reynt að varpa ljósi á fasteignamarkað innan Vesturlands og það gjarnan brotið upp eftir sveitarfélögum ef gögnin leyfa. Að hluta til er um ný gögn að ræða frá Hagvísi (Vifill Karlsson, 2017) sem fjallaði um fasteignamarkaðinn síðast. Nýju gögnin ná til fjölda nýrra íbúða eða nýbygginga og fjölda íbúða til sölu. Í umfjölluninni verður Vesturlandi skipt upp í suður og norður. Fjöldi sveitarfélaga réði því að Eyja- og Miklaholtshreppur var flokkaður fyrir sunnan en ekki norðan eins og rökréttara hefði kannski verið þar sem hann er alltaf talinn með Snæfellsnesi þegar Vesturlandi er skipt upp í fernt.

5.1 S-VESTURLAND

S-Vesturland er skilgreint hér sem sveitarfélögin Akranes, Hvalfjarðarsveit, Borgarbyggð, Skorradalshreppur og Eyja- og Miklaholtshreppur.

5.1.1 FRAMBOÐ

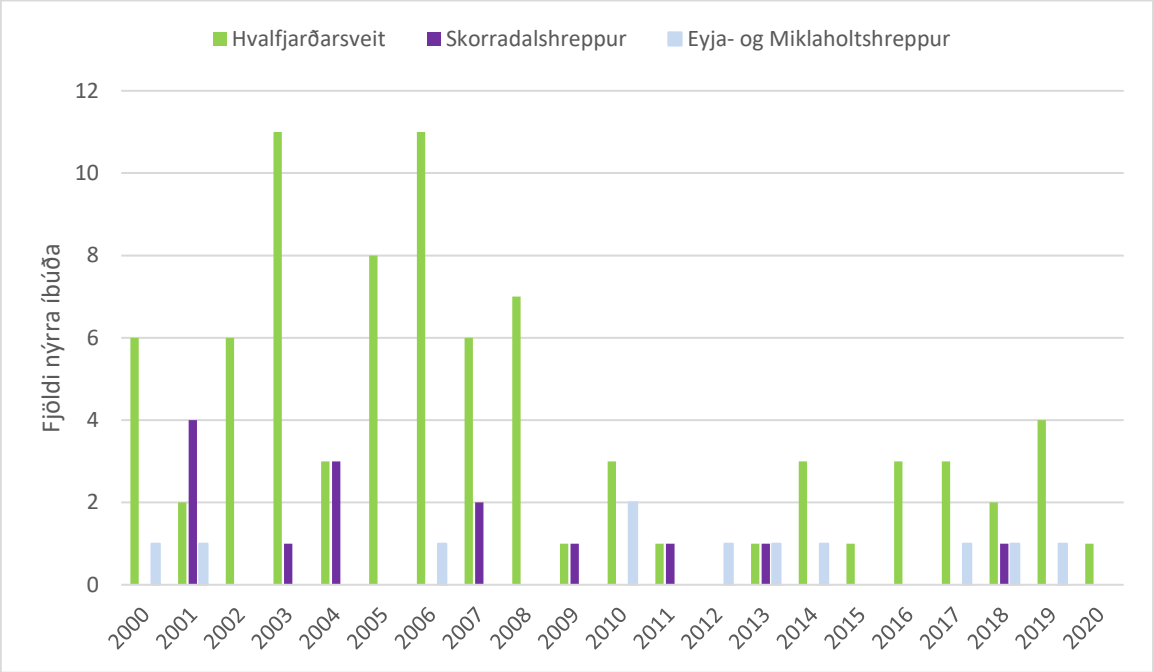


Mynd 16: Fjöldi nýrra íbúða á Akranesi og í Borgarbyggð 2000-2020
Unnið upp úr gögnum HMS. Talan fyrir 2020 nær til júlí.

Nýjar íbúðir hafa komið inn á markaðinn á Akranesi í kjölfar bankahrunsins en sérstaklega frá 2015 (Mynd 16). Það er í nokkru samræmi við það þegar söluverð fór þar yfir byggingarkostnað árið 2014 (Mynd 23 og Mynd 24). Ekki er eins augljóst samband af þessu tagi á ferðinni í Borgarbyggð eða Borgarnesi. Þar fór söluverð í fjölbýli fram úr byggingarkostnaði 2017 og útlit fyrir að það geti gerst 2020 í sérbýli. Árið 2017 kom 31ný eign inn á markaðinn 2018, fimm 2019 og fimm voru komnar á miðju ári 2020. Þá duttu framkvæmdir nánast aldrei alveg niður í Borgarbyggð eins og á Akranesi á árunum eftir hrun á meðan byggingarkostnaður var hærri en söluverð íbúða. Fjórar eða fimm íbúðir skiluðu sér inn á markaðinn eftir bankahrun í Borgarbyggð nánast ár hvert nema 2010 þar sem þær voru tvær, tuttugu 2016, ein 2017 en 30 talsins árið 2012 og 2018. Frá 2011 og fram til júlí 2020 hafa komið 275 nýjar íbúðir inn á markaðinn á Akranesi en 112 í Borgarbyggð. Það eru nærri þrisvar

sinnum fleiri íbúðir á Akranesi en í Borgarbyggð (eða 2,8 sinnum fleiri). Miðað við íbúafjölda 2020 þá er þessi fjölgun 0,037 á Akranesi en 0,029 í Borgarbyggð[4].

Athygli vekur að árin 2005 og 2007 var fjöldi nýbygginga meiri í Borgarbyggð en á Akranesi (Mynd 16). Það var trúlega vegna byggingaframkvæmda í Bifröst og á Hvanneyri en þær voru miklar á þessum árum vegna fjölgunar nemenda og væntinga þar um.



Mynd 17: Fjöldi nýrra íbúða í Hvalfjarðarsveit, Skorradalshreppi og Eyja og Miklaholtshreppi 2000-2020
Unnið upp úr gögnum HMS. Talan fyrir 2020 nær til júlí.

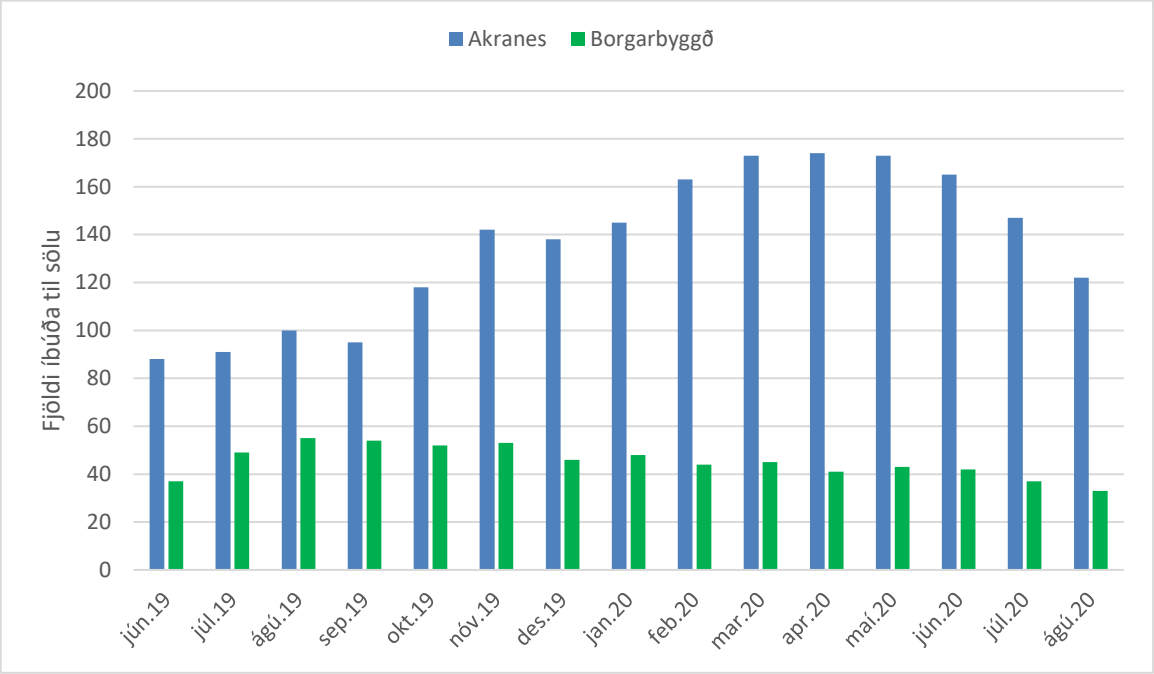
Hvalfjarðarsveit, Skorradalshreppur og Eyja- og Miklaholtshreppur voru næst borin saman (Mynd 17). Þar hefur mest verið byggt í Hvalfjarðarsveit. Það er eðlilegt þar sem Hvalfjarðarsveit er um þrisvar sinnum fjölmennari en Eyja- og Miklaholtshreppur, er á jaðri höfuðborgarsvæðisins og með öflugt iðnaðarsvæði. Þar hafa verið byggðar 19 eignir frá bankahruni. Þrjár hafa verið byggðar í Skorradalshreppi og sex í Eyja- og Miklaholtshreppi. Það er eins og framkvæmdagleðin hafi færst heldur í aukana á árunum 2014-2020, einkum í Hvalfjarðarsveit, en ekki með eins augljósum hætti og á Akranesi.

Næst voru tölur yfir eignir til sölu skoðaðar, fyrst á Akranesi og í Borgarbyggð. Þær tölur voru bara til fyrir árin 2019 og 2020 og þá frá mánuði til mánaðar. Þær byggja á gögnum félags fasteignasala um fjölda eigna sem auglýstar eru hjá þeim. Vissulega geta sömu eignirnar komið fram í tveimur eða fleiri mánuðum.

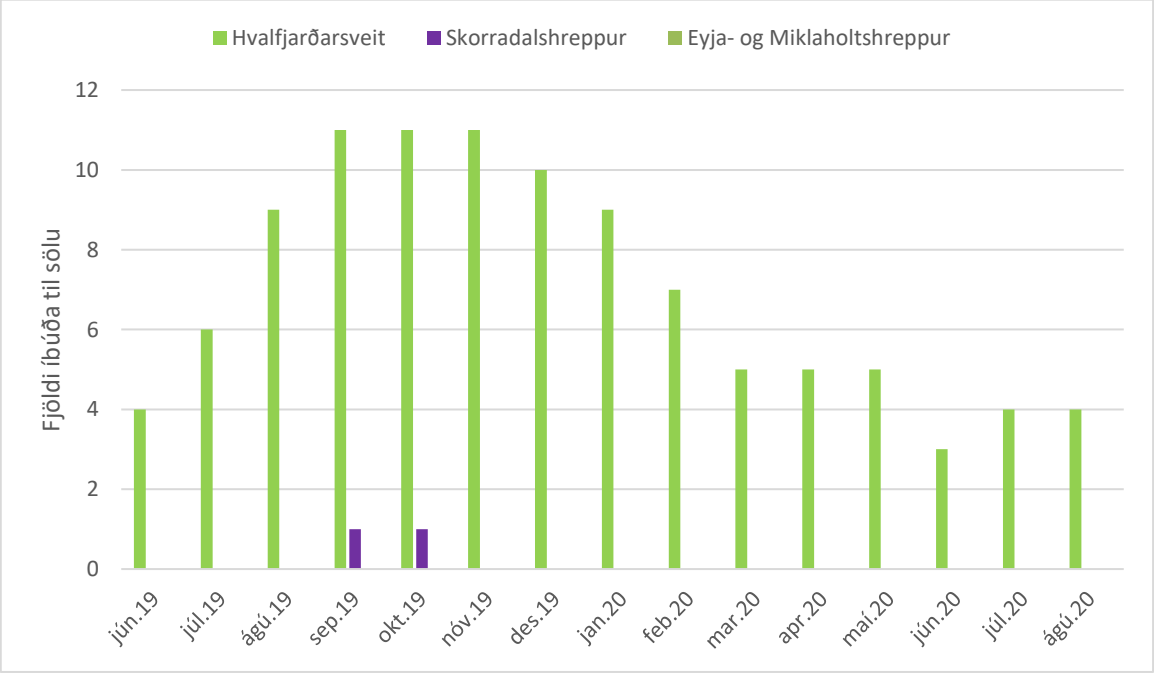
Gögnin eru á vissan hátt merkilega ólík á milli Akraness og Borgarbyggðar (Mynd 18). Í fyrsta lagi þá er all nokkur árstíðasveifla í gögnum Akraness á meðan meiri stöðugleiki er í gögnum Borgarbyggðar. Árstíðasveiflan er hins vegar sýnileg í gögnum Hvalfjarðarsveitar (Mynd 19) en mjög ólík sveiflunni á Akranesi þar sem hún toppaði í október 2019 í Hvalfjarðarsveit en apríl 2020 á Akranesi. Þó það sé stöðugleiki í gögnum Borgarbyggðar þá er eins og dragi stöðugt úr henni nánast allan tímann. Þessa mánuði voru að jafnaði 45 falar íbúðir í Borgarbyggð í hverjum mánuði en 136 á Akranesi. Það er þrisvar sinnum meira á Akranesi en í Borgarbyggð á meðan íbúafjöldi er tvöfalt meiri. Ef teknir eru

[4] Hér var þetta reiknað með einföldum hætti: Uppsafnaður fjöldi nýrra íbúða árin 2011-2020 deilt með íbúafjölda 1. janúar 2020. Það voru 7.534 á Akranesi, 3.852 í Borgarbyggð, 625 í Hvalfjarðarsveit, 65 í Skorradalshreppi og 124 í Eyja- og Miklaholtshreppi.

bara íbúar í þéttbýli Borgarbyggðar eru íbúar Akraness um þrefalt fleiri en Borgarbyggðar þar sem rúmlega 2.000 búa í Borgarnesi og rúmlega 500 í öðru þéttbýli sveitarfélagsins[5].



Mynd 18: Til sölu á Akranesi og í Borgarbyggð 2019-2020
Unnið upp úr gögnum HMS. Talan frá ágúst 2020 er til 10. þess mánaðar.

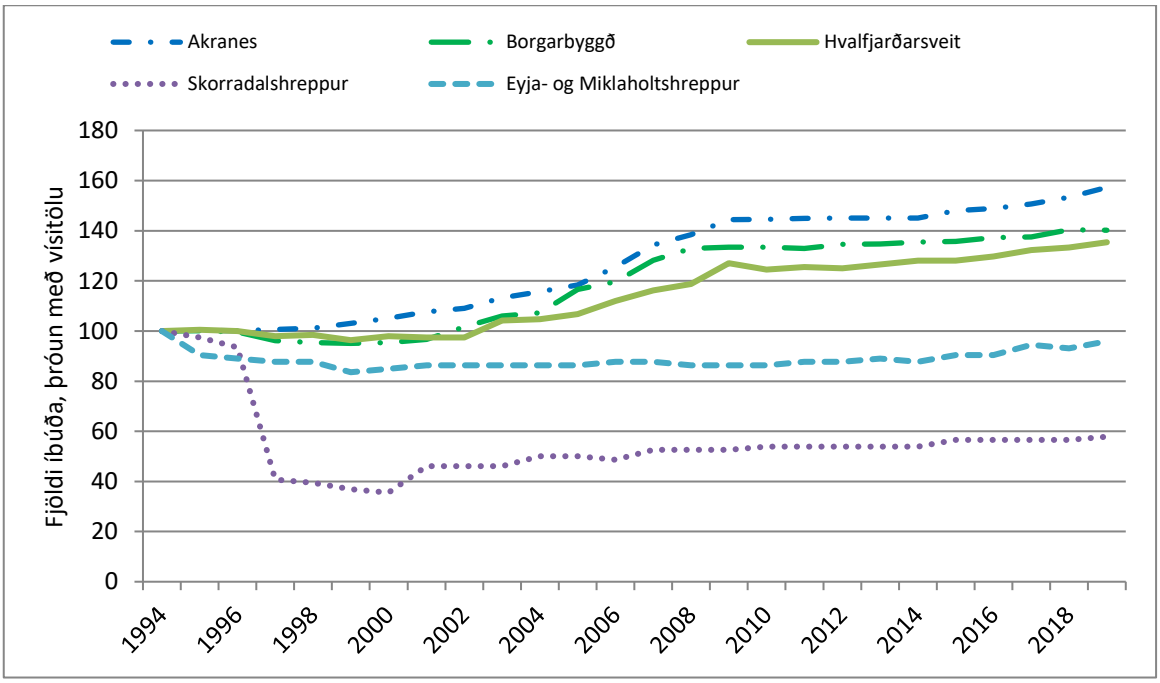


Mynd 19: Til sölu í Hvalfjarðarsveit, Skorradalshreppi og Eyja og Miklaholtshreppi 2019-2020
Unnið upp úr gögnum HMS.

[5] Á Akranesi voru íbúar 7.525 1. jan 2020, í Borgarnesi 2.115 og 572 annars staðar í þéttbýli Borgarbyggðar. Þá eru íbúar Akraness 2,8 sinnum fleiri en Borgarbyggðar.

Í Melahverfi Hvalfjarðarsveitar bjuggu 109 íbúar 1. janúar 2020. Að jafnaði voru auglýstar sjö eignir í Hvalfjarðarsveit frá júní 2019 til ágúst 2020. Það eru fáar eignir í rúmlega 600 manna sveitarfélagi. En þá verður aftur að hafa í huga að rúmlega 100 íbúar búa í þéttbýli sveitarfélagsins. Þá eru sjö eignir 0,07 á hvern íbúa sem er töluvert meira en er til sölu á Akranesi sem væri þá 0,018 reiknað á þennan hátt og 0,017 í Borgarbyggð. Að vísu er annað mjög lítið þéttbýli rétt hjá Ferstiklu og eitt í jaðri Akraness sem ekki eru skilgreind sem slík í tölum Hagstofunnar en ættu sennilega að teljast hér. Það er vegna þess að þetta eru híbýli manna sem hafa enga tengingu við búskap og lúta því ekki þeirri sérstöðu sem sala á bújörðum hefur og er í eðli sínu mjög ólík þeirri þegar húsnæði er selt með lítilli lóð og jarðnæðið ekki forsenda tekna íbúanna.

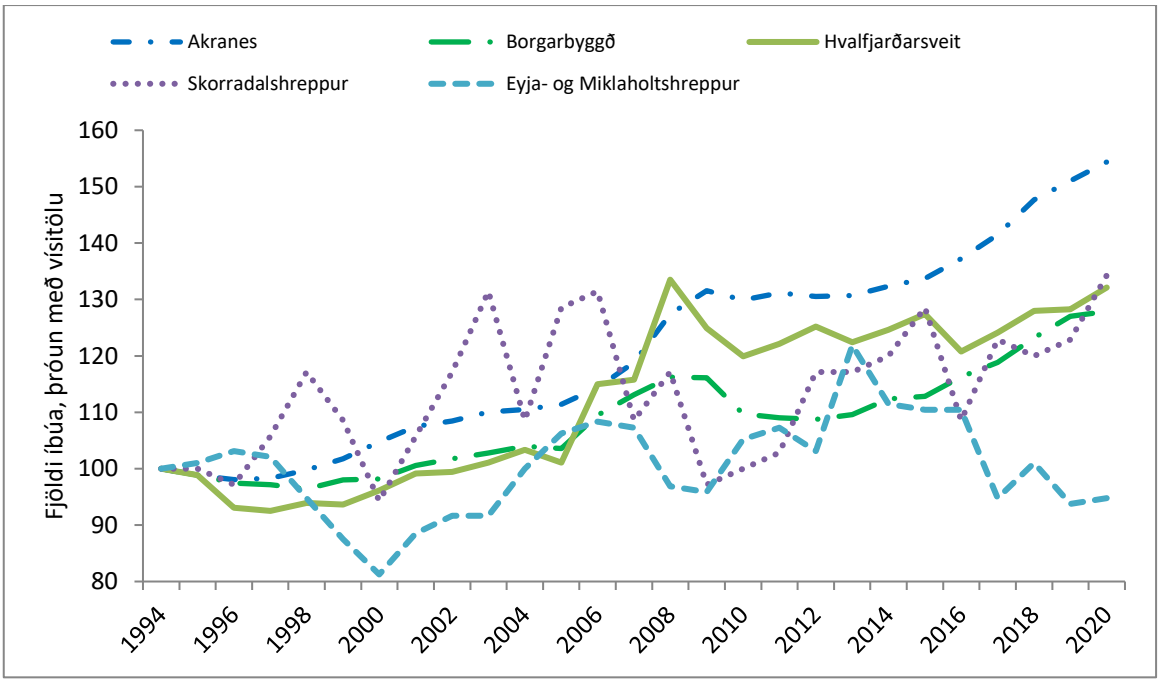
Mikill munur er á fjölda eigna til sölu frá einum mánuði til annars í Hvalfjarðarsveit (Mynd 19). Það er svo sem ekkert óeðlilegt að tölurnar sveiflist verulega í svo fámennu samfélagi. Tvær eignir voru auglýstar í Skorradalshreppi á tímabilinu og engar í Eyja- og Miklaholtshreppi.



Mynd 20: Fjöldi íbúða meðal sveitarfélaga á S-Vesturlandi 1994-2019.
Vísitala þar sem 1994 er grunnár.

Að lokum var heildarfjölda íbúða stillt upp sem vísitölu líkt og í síðasta Hagvísi um þetta efni og þess vegna er hér um uppfærslu á þeirri mynd að ræða frá 2016 (Mynd 20). Á þessu sést að íbúðum hélt áfram að fjölga svipað og verið hefur og með áþekkum hætti í öllum sveitarfélögunum fimm.

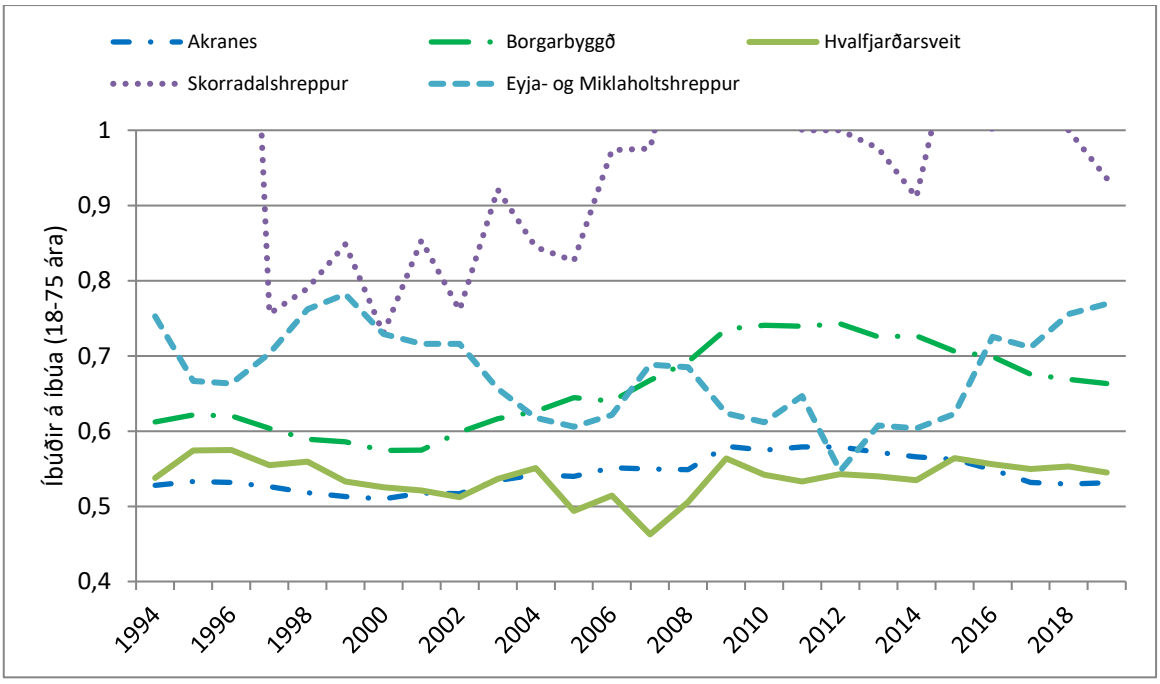
5.1.2 EFTIRSPURN



Mynd 21: Þróun fjölda íbúa meðal sveitarfélaga á S-Vesturlandi 1994-2017.
Vísitala þar sem 1994 er grunnár. Unnið upp úr gögnum Þjóðskrár. Unnið af Vífli Karlssyni.

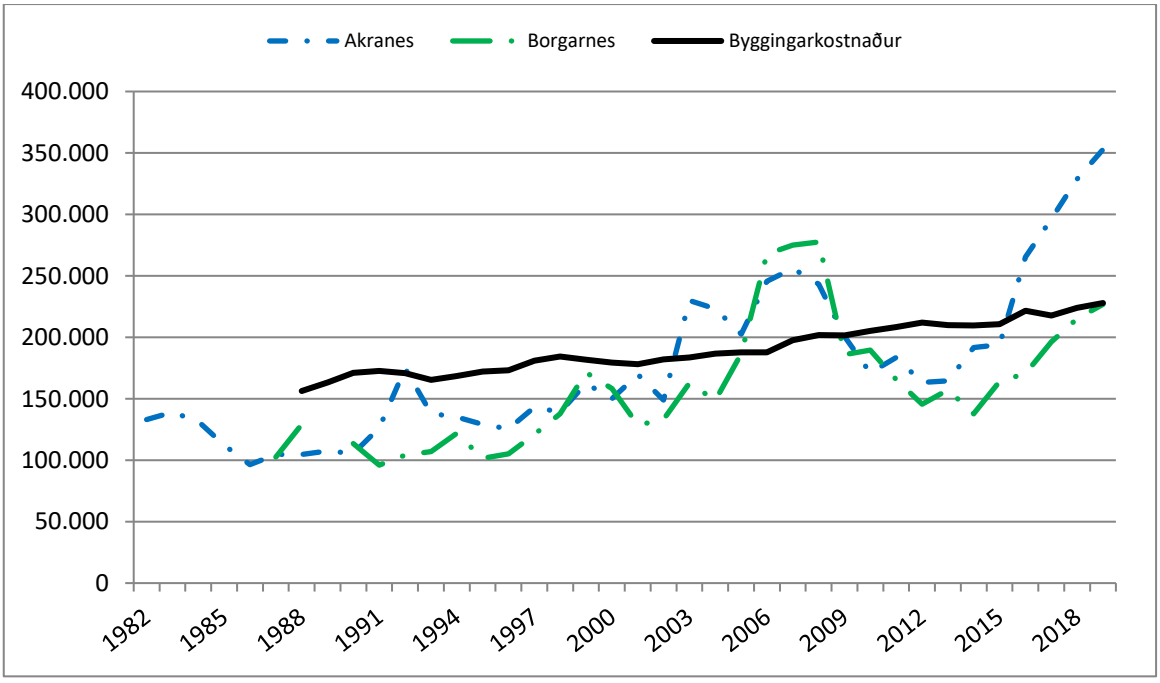
Vísbendingar um eftirspurn eru enn þær sömu og í síðasta Hagvísi um þetta efni og er því eingöngu um uppfærslu á þeirri mynd að ræða. Þar sést að fólki hefur fjölgað í öllum sveitarfélögum á S-Vesturlandi frá 2016 nema í Eyja- og Miklaholtshreppi (Mynd 21) þannig að eftirspurn ætti að hafa aukist eftir húsnæði nema þar. Fjölgun íbúa var mest hlutfallslega í Skorradalshreppi (24%), þá á Akranesi (12%) en mjög svipuð í Borgarbyggð (10%) og í Hvalfjarðarsveit (9%).

5.1.3 MARKAÐURINN



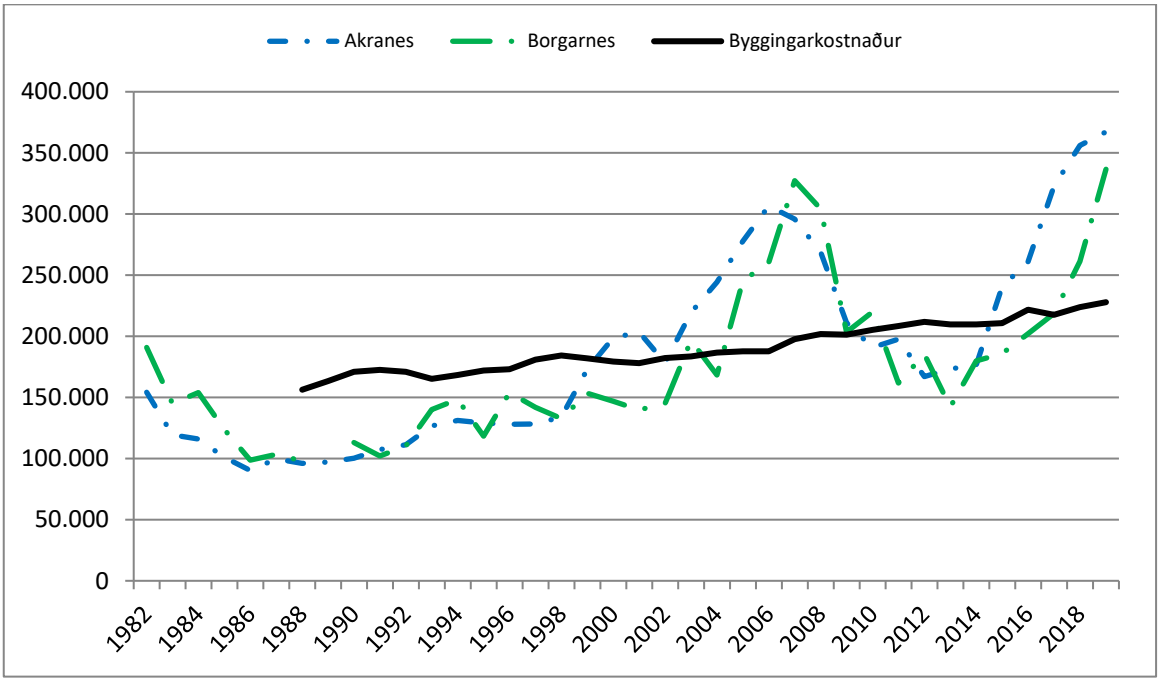
Mynd 22: Íbúðir á íbúa á S-Vesturlandi 1994-2019
Tölur miðast við 1. janúar hvert ár. Byggt á tölum Hagstofu Íslands.

Fjöldi íbúða á íbúa dróst saman í öllum sveitarfélögum frá árinu 2016 nema í Eyja- og Miklaholtshreppi (Mynd 22). Samdráttur var einna mestur í Borgarbyggð og í Skorradalshreppi, hann var 6,4% í Skorradalshreppi, 5,4% í Borgarbyggð, 3,2% á Akranesi og 1,9% í Hvalfjarðarsveit.



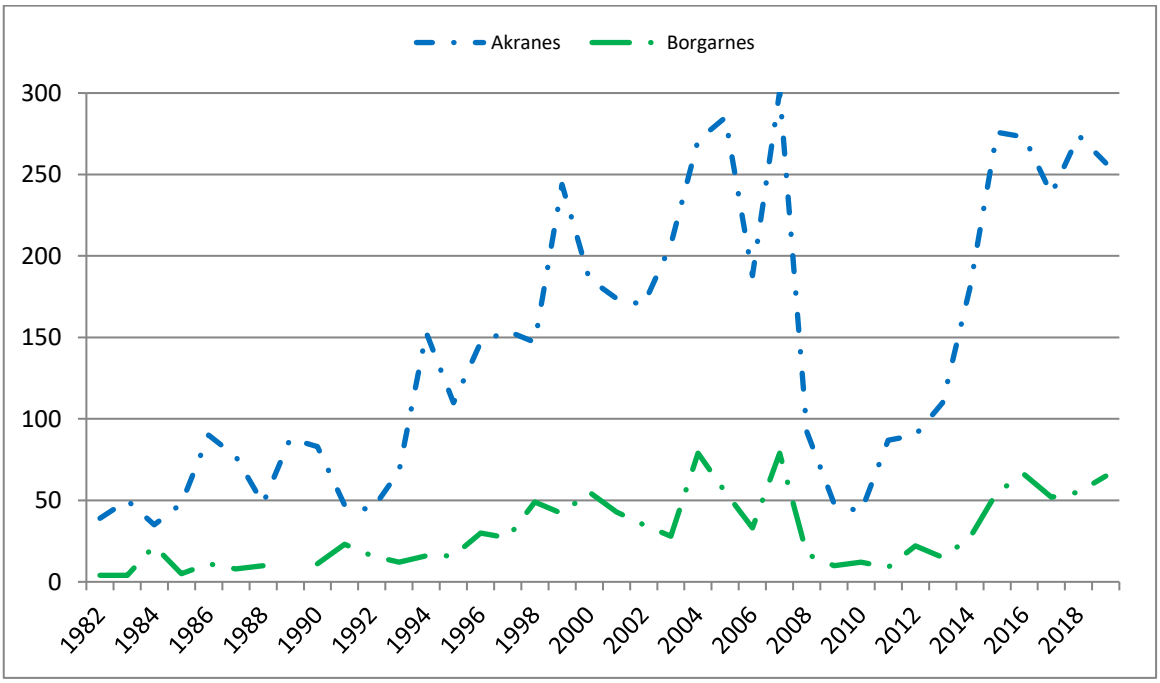
Mynd 23: Fermetraverð íbúða í sérbýli á Akranesi og í Borgarnesi 1982-2019 á verðlagi 2019
Gögn Þjóðskrár.

Fasteignverð í sérbýli hefur hækkað frá 2016 á Akranesi og í Borgarnesi (Mynd 23). Á Akranesi var fasteignaverð komið vel yfir byggingarkostnað árið 2019 á meðan það var mjög svipað byggingarkostnaði í Borgarbyggð. Upplýsingar yfir byggingarkostnað er viðbót frá síðasta Hagvísi um fasteignamarkað. Íbúðaverð í sérbýli hækkaði samt hlutfallslega svipað á báðum stöðum eða um 33%.



Mynd 24: Fermetraverð íbúða í fjölbýli á Akranesi og í Borgarnesi 1982-2019 á verðlagi 2019
Gögn Þjóðskrár.

Verð íbúða í fjölbýli hefur líka hækkað frá 2016 og mun meira en íbúðir í sérbýli (Mynd 24). Það hækkaði um 41% á Akranesi en 67% í Borgarnesi. Verðið var komið vel yfir byggingarkostnað á báðum stöðum árið 2019.



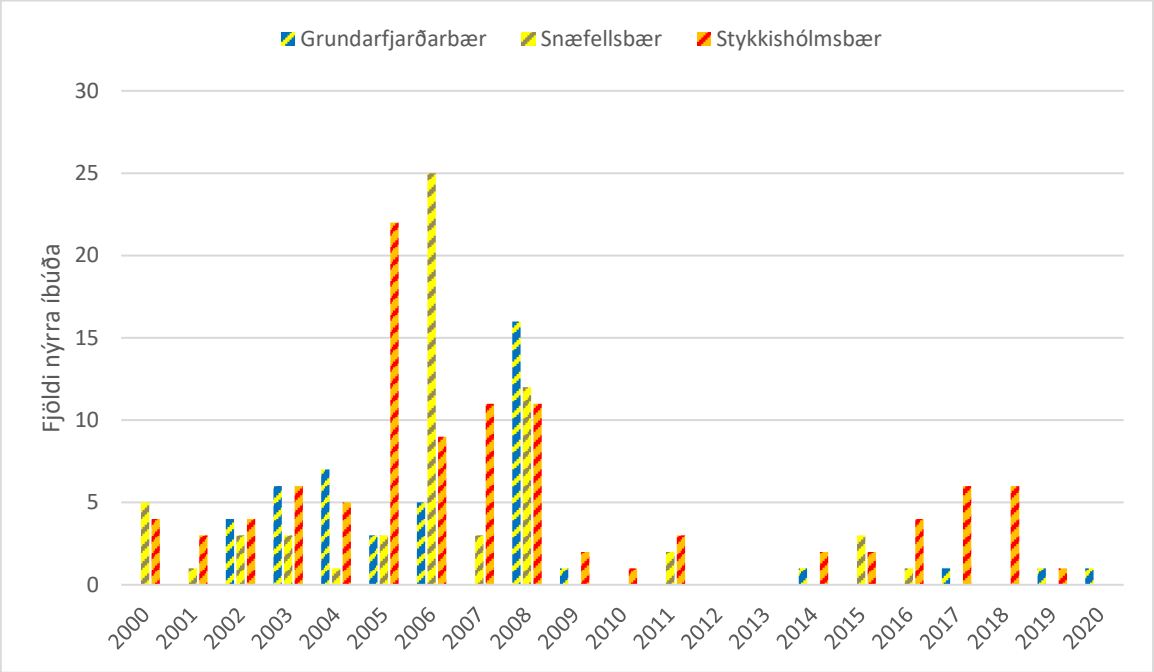
Mynd 25: Fjöldi seldra íbúða á Akranesi og í Borgarnesi 1982-2019
Gögn Þjóðskrár.

Sala á íbúðum á Akranesi og í Borgarnesi hélst nokkuð óbreytt frá 2016. Töluvert færri íbúðir voru seldar í Borgarnesi eða í kringum 50 en 250 á Akranesi. Það er fimmfaldur munur. Það er athyglisvert í ljósi þess að þrefaldur munur hefur verið á fjölda íbúa í þéttbýli í Borgarnesi og á Akranesi. Þegar fjöldi seldra eigna var reiknaður á hverja 1.000 íbúa var hann 54 á Akranesi árið 2019 en 43 í Borgarnesi að jafnaði árin 2016-2019 (Tafla 2). Þá var þrefaldur munur á fjölda íbúða auglýstra til sölu í Borgarnesi og Akranesi og nýbyggingar á Akranesi voru 2,5 sinnum fleiri en í Borgarnesi á árunum 2011-2020 (eða janúar til ágúst árið 2020) (Mynd 16).

5.2 N-VESTURLAND

N-Vesturland var skilgreint sem sveitarfélögin Grundarfjarðarbær, Snæfellsbær, Stykkishólmur, Helgafellssveit og Dalabyggð. Umfjölluninni er síðan skipt upp á milli stærri og minni sveitarfélaga á N-Vesturlandi þar sem það þykir bæta framsetninguna.

5.2.1 FRAMBOÐ

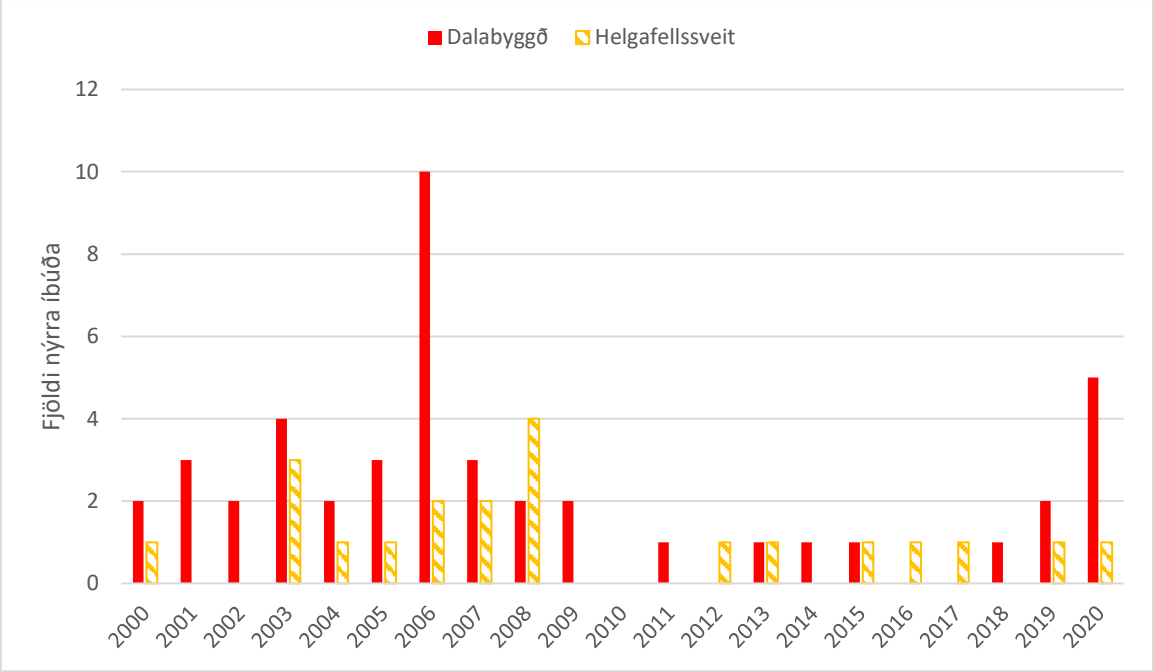


Mynd 26: Fjöldi nýrra íbúða í Grundarfirði, Snæfellsbæ og Stykkishólmi 2000-2020.
Unnið upp úr gögnum HMS. Talan fyrir 2020 nær til júlí.

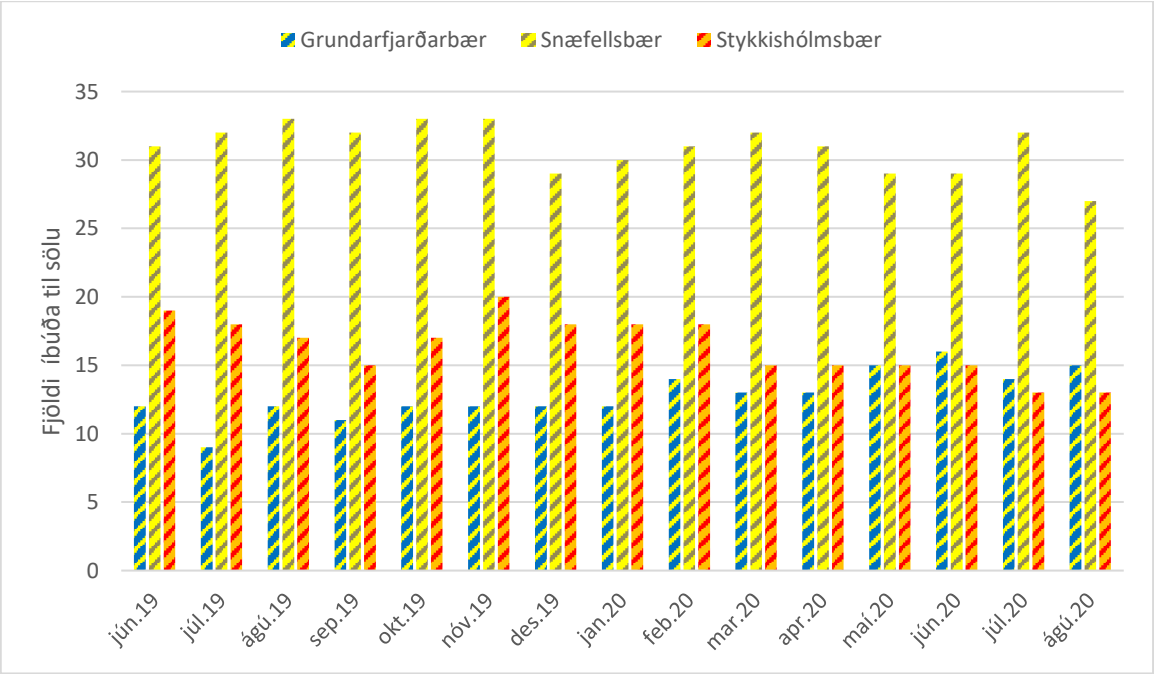
Í stærri sveitarfélögum hefur nýbyggingum fjölgað mest í Stykkishólmi eftir bankahrun (Mynd 26). Þetta voru 24 eignir frá 2011 en sex í Snæfellsbæ og fjórar í Grundarfjarðarbæ. Það er lítið í Grundarfjarðarbæ og Snæfellsbæ eða 0,005 íbúð á íbúa, í Grundarfjarðarbæ, 0,004 í Snæfellsbæ en 0,02 í Stykkishólmi[6].

Þá hefur eignum líka fjölgað í Dalabyggð og Helgfellssveit (Mynd 27) og reyndar mikið því þeim hafði fjölgað um 12 í Dalabyggð frá 2011 og 7 í Helgafellssveit sem eru þá 0,019 á íbúa í Dalabyggð og 0,109 í Helgafellssveit.

[6] Notaður er íbúafjöldi sveitarfélaga 1. janúar 2020 sem var 876 í Grundarfirði, 1.209 í Stykkishólmi, 1.674 í Snæfellsbæ, 639 í Dalabyggð og 64 í Helgafellsveit.



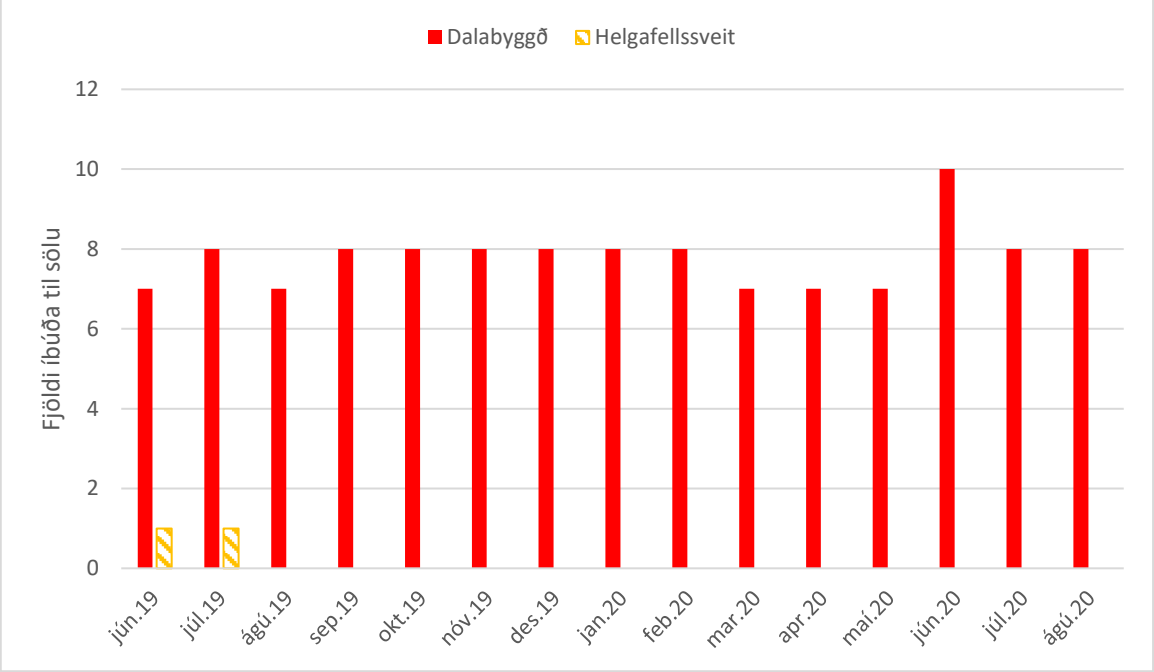
Mynd 27: Fjöldi nýrra íbúða í Dalabyggð og Helgafellssveit 2000-2020
Unnið upp úr gögnum HMS. Talan fyrir 2020 nær til júlí.



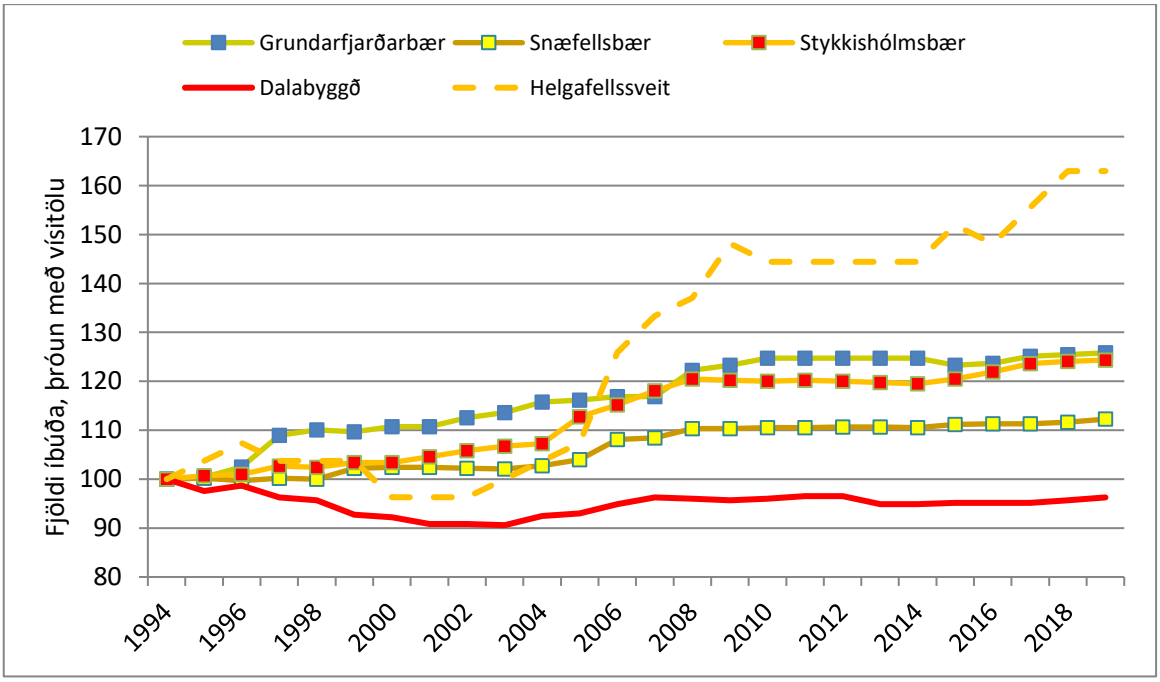
Mynd 28: Til sölu í Grundarfirði, Snæfellsbæ og Stykkishólmi 2019-2020
Unnið upp úr gögnum HMS.

Í Snæfellsbæ hefur mun meira verið til sölu af íbúðum frá miðju ári 2019 en í Grundarfirði og Stykkishólmi (Mynd 28). Þegar leiðrétt var fyrir fjölda íbúa þá munaði ekki miklu. Þá voru að jafnaði 0,018 íbúðir til sölu á íbúa í Snæfellsbæ í hverjum mánuði á tímabilinu júní 2019 til ágúst 2020. Í Grundarfirði voru þetta 0,015 íbúðir og 0,014 í Stykkishólmi.

Í Dalabyggð voru 8 eignir til sölu að jafnaði í hverjum mánuði en 0,13 í Helgafellssveit (Mynd 29). Þegar leiðrétt var fyrir fjölda íbúa voru þetta 0,012 í Dalabyggð en 0,002 í Helgafellssveit sem var minna en í fjölmennustu sveitarfélögum Snæfellsness.



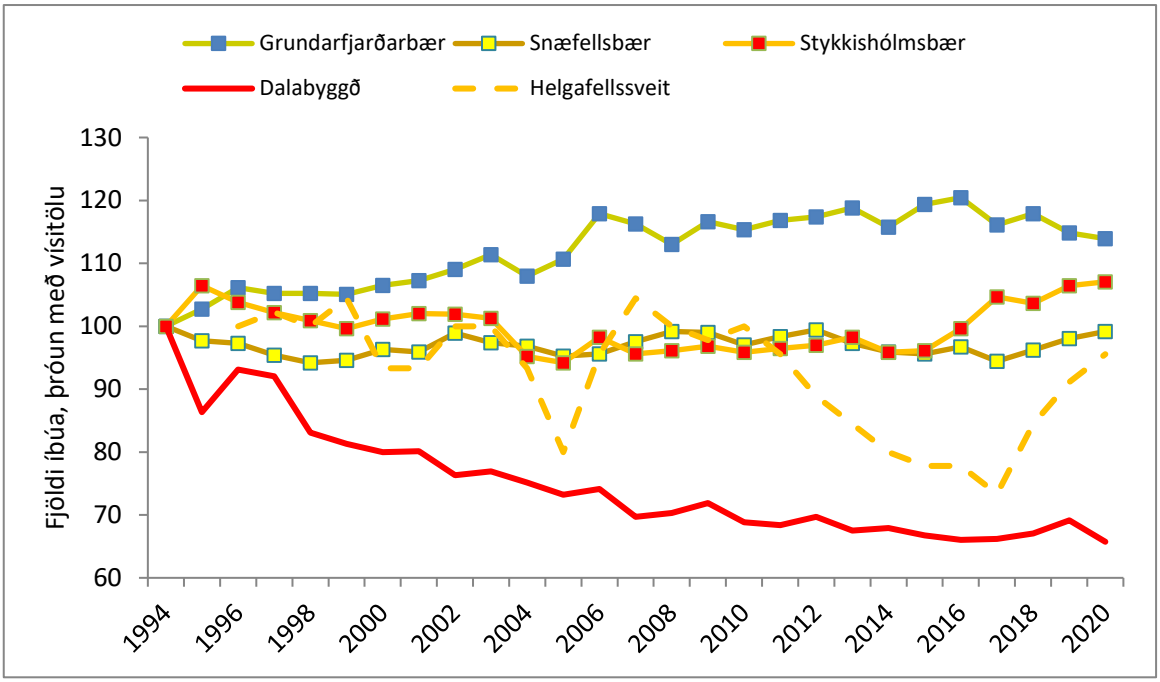
Mynd 29: Til sölu í Dalabyggð og Helgafellssveit 2019-2020
Unnið upp úr gögnum HMS.



Mynd 30: Fjöldi íbúða meðal sveitarfélaga á N-Vesturlandi 1994-2019
Vísitala þar sem 1994 er grunnár. Unnið upp úr gögnum Þjóðskrár.

Að lokum var heildarfjöldi íbúða settur fram sem vísitala frá 1994 eins og í síðasta Hagvísi um sama efni og með öllum sveitarfélögunum fimm í einni mynd (Mynd 30). Þar sést að eignum fjölgar alls staðar frá 2016 en hlutfallslega mest í Helgafellssveit og minnst í Snæfellsbæ og Dalabyggð.

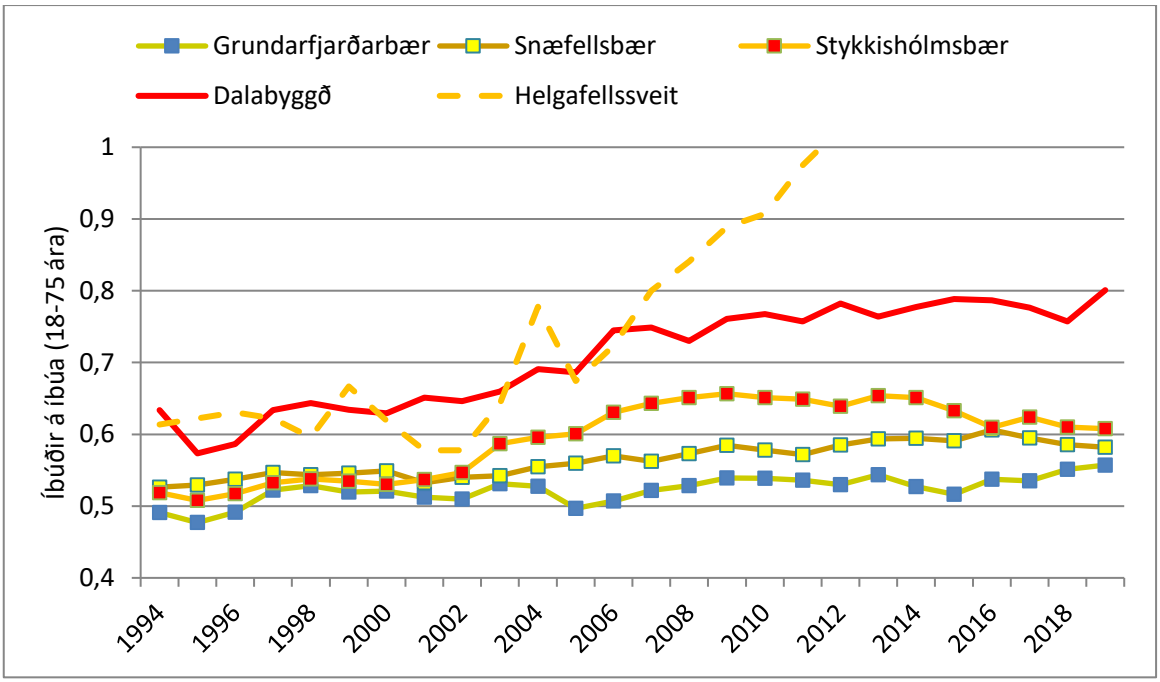
5.2.2 EFTIRSPURN



Mynd 31: Þróun fjölda íbúa meðal sveitarfélaga á N-Vesturlandi 1994-2020
Vísitala þar sem 1994 er grunnár. Unnið upp úr gögnum Þjóðskrár. Unnið af Vífli Karlssyni.

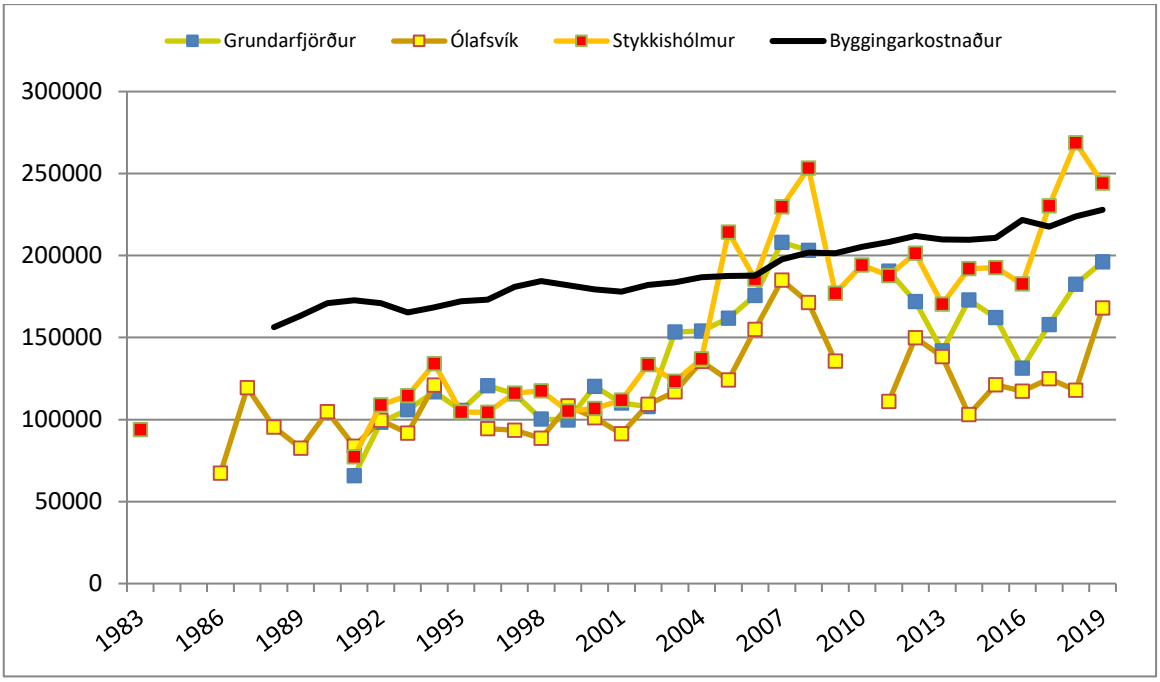
Íbúum hefur fjölgað alls staðar á N-Vesturlandi síðan 2016 nema í Grundarfjarðarbæ og Dalabyggð (Mynd 31). Fjöldinn er óbreyttur í Dalabyggð en fækkar í Grundarfjarðarbæ um 5%. Fjölgunin var hins vegar 23% í Helgafellssveit, 7% í Stykkishólmi og 3% í Snæfellsbæ.

5.2.3 MARKAÐURINN

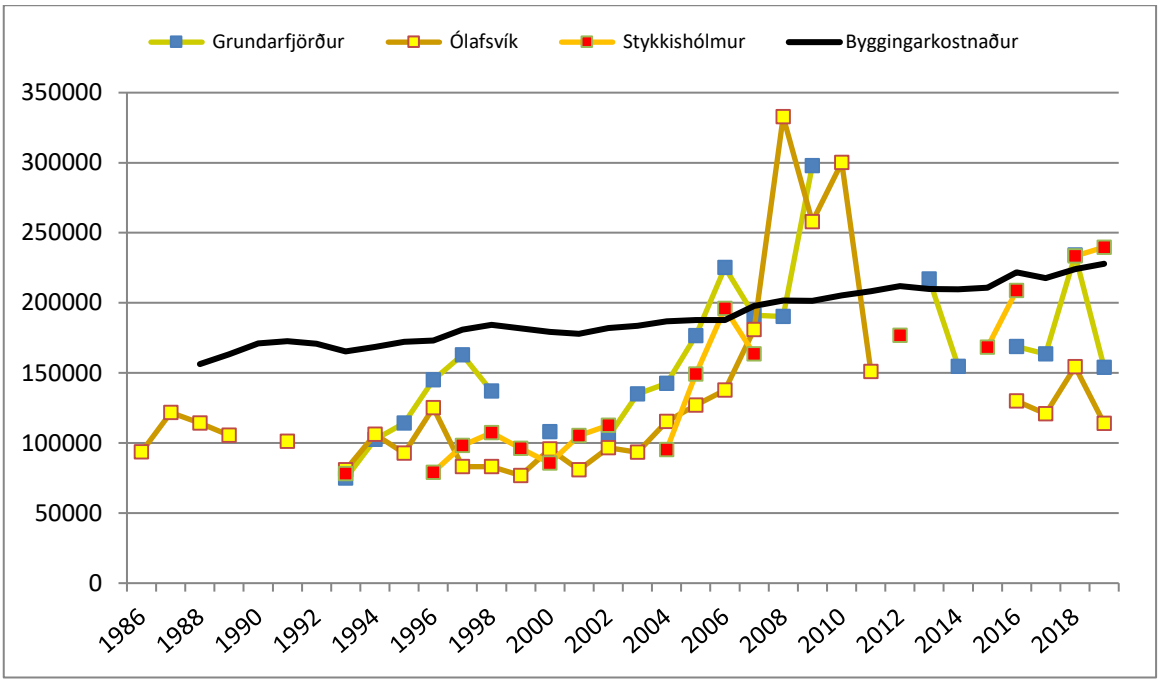


Mynd 32: Íbúðir á íbúa á N-Vesturlandi 1994-2019
Tölur miðast við 1. janúar hvert ár. Byggt á tölum Hagstofu Íslands.

Útreikningar og samanburður á íbúðum á íbúa bendir til að eftirspurn eftir íbúðum hafi verið meiri en framboðið í Helgafellssveit, Snæfellsbæ og jafnvel Stykkishólmi á milli áranna 2016 og 2019 (Mynd 32). Talan yfir íbúðir á íbúa lækkaði um 15,6% í Helgafellssveit, 4,0% í Snæfellsbæ og 0,3% í Stykkishólmi (Tafla 1). Annars staðar hefur framboðið verið meira en eftirspurnin þar sem það hækkaði um 3,7% í Grundarfjarðarbæ og 1,8% í Dalabyggð.

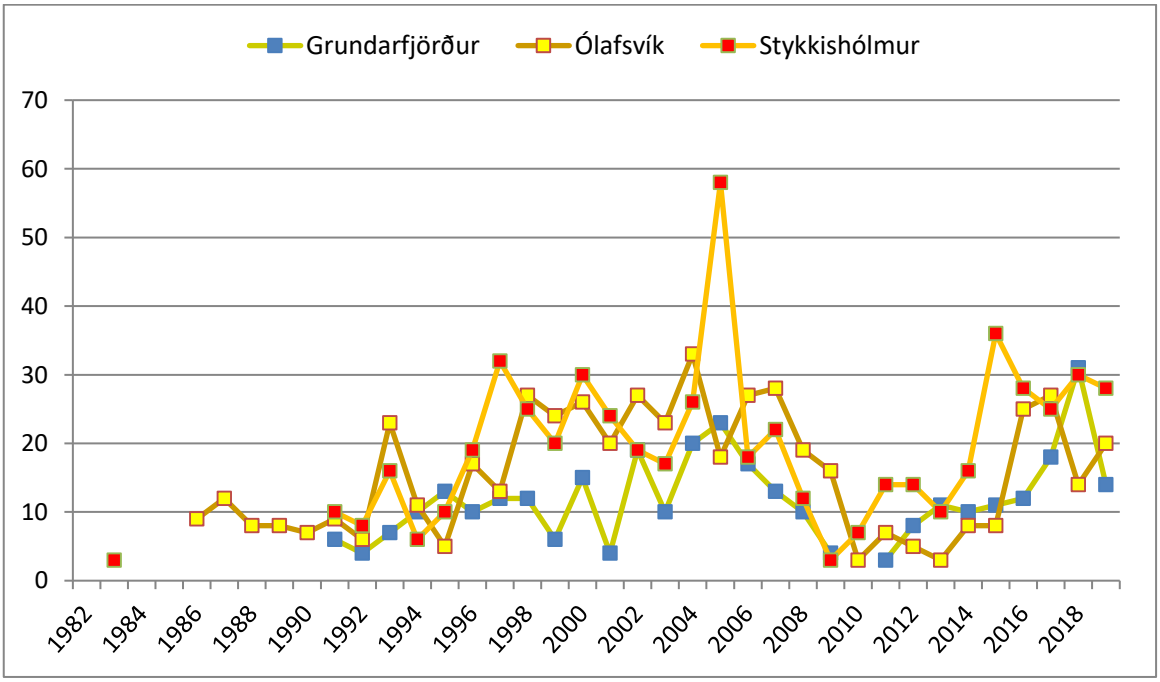


Mynd 33: Fermetraverð íbúða í sérbýli í Ólafsvík, Grundarfirði og Stykkishólmi 1983-2019 á verðlagi 2019
Gögn Þjóðskrár.



Mynd 34: Fermetraverð íbúða í fjölbýli í Ólafsvík, Grundarfirði og Stykkishólmi 1986-2019 á verðlagi 2019
Gögn Þjóðskrár.

Verð íbúða í sérbýli hefur farið hækkandi á Snæfellsnesi eins og víða annars staðar á Vesturlandi frá 2016. Það hækkaði um 49% í Grundarfirði, 43% í Ólafsvík og 34% í Stykkishólmi (Tafla 2 og Mynd 33). Verðið var samt enn þá lægra en byggingakostnaður nema í Stykkishólmi. Árið 2019 var fasteignaverðið í Stykkishólmi 7% hærra en byggingakostnaður, 14% lægra í Grundarfirði en 26% lægra í Snæfellsbæ (Tafla 2).



Mynd 35: Fjöldi seldra íbúða í Ólafsvík, Grundarfirði og Stykkishólmi 1982-2019
Gögn Þjóðskrár. Unnið af Vífli Karlssyni.

Verð í fjölbýli hefur hins vegar heldur lækkað frá 2016 nema í Stykkishólmi (Mynd 34). Það lækkaði um 9% í Grundarfirði, 12% í Ólafsvík en hækkaði um 15% í Stykkishólmi. Þá var verðið 5% hærra en byggingarkostnaður í Stykkishólmi árið 2019 en 32% lægra í Grundarfirði og 50% lægra í Ólafsvík það ár.

Fjöldi seldra eigna dróst heldur saman í Ólafsvík frá 2016 en stóð frekar í stað á hinum stöðunum tveimur, Stykkishólmi og Grundarfirði (Mynd 35). Þó hefur sölumagnið verið alls staðar heldur sveiflukennt á milli ára. Árið 2019 voru 23 seldar eignir á hverja 1.000 íbúa í Grundarfirði, 29 í Ólafsvík og 33 í Stykkishólmi. Ef notað er meðaltal áranna 2016-2019 þá voru þetta 29 í Grundarfirði, 34 í Ólafsvík og 34 í Stykkishólmi.

5.3 SAMANTEKT

Kennitölur sem fjallað hefur verið um hér að framan var síðan stillt upp saman í töflur til þess fá betri yfirsýn yfir markaðinn (Tafla 1 og Tafla 2).

Tafla 1: Samantekt á nokkrum kennitölum um fasteignamarkaðinn á Vesturlandi
Byggt á tölum HMS, Þjóðskrár og Hagstofu Íslands.

Sveitarfélag	Íbúar 2020	Íbúa-þróun ´16-´20	Nýjar íbúðir á íbúa ´11-´20	Falar íbúðir á íbúa ´19-´20	Íbúðir á íbúa	Íbúðir á íbúa þróun ´16-´19
Akraneskaupstaður	7.534	12%	0,037	0,018	0,531	3,2%
Skorradalshreppur	65	24%	0,010	0,020	0,936	6,4%
Hvalfjarðarsveit	625	9%	0,006	0,011	0,545	1,9%
Borgarbyggð	3.852	10%	0,029	0,017	0,663	5,1%
Grundarfjarðarbær	876	-5%	0,005	0,015	0,557	3,7%
Helgafellssveit	64	23%	0,109	0,002	1,023	-15,6%
Stykkishólmsbær	1.209	7%	0,020	0,014	0,608	-0,3%
Eyja- og Miklaholtshreppur	124	-14%	0,004	0,000	0,769	-6,1%
Snæfellsbær	1.674	3%	0,004	0,018	0,582	-4,0%
Dalabyggð	639	0%	0,019	0,012	0,801	1,8%
Skýring: Íbúatölur miðast við 1. janúar hvers árs og ná því til ársins 2020. Aðrar tölur eru annað hvort samtölur viðkomandi ára eða meðaltöl þeirra.						

Við sjáum að á Vesturlandi voru flestar íbúðir byggðar (*Nýjar íbúðir á íbúa*) í Helgafellssveit, á Akranesi og í Borgarbyggð (Tafla 1). Svona tölfræði er hins vegar alltaf erfið fyrir mjög fámenn samfélög eins og Helgafellssveit og sjónum því sérstaklega beint að Akranesi og Borgarbyggð. Flestar íbúðirnar hafa verið til sölu (*Falar íbúðir á íbúa*) í Skorradalshreppi, Akranesi, Snæfellsbæ og Borgarbyggð. Mesti skorturinn á íbúðum (*Íbúðir á íbúa*) er á Akranesi, í Hvalfjarðarsveit, Grundarfjarðarbæ og Snæfellsbæ.

Tafla 2: Samantekt á þróun verðs og fjölda seldra eigan á Vesturlandi
Byggt á tölum HMS, Þjóðskrár og Hagstofu Íslands.

Sveitarfélag	Íbúða-verð sérbýli þróun ´16 -´19	Frávik íbúðaverðs og byggingar-kostnaðar í sérbýli 2019	Íbúða-verð fjölbýli þróun ´16 -´19	Frávik íbúðaverðs og byggingar-kostnaðar í fjölbýli 2019	Fjöldi seldra eigna á hverja 1.000 íbúa að meðaltali árin ´16 -´19
Akranes	33%	54%	41%	61%	54
Borgarnes	33%	0%	67%	48%	43
Grundarfjörður	49%	-14%	-9%	-32%	29
Stykkishólmur	34%	7%	15%	5%	34
Ólafsvík	43%	-26%	-12%	-50%	34

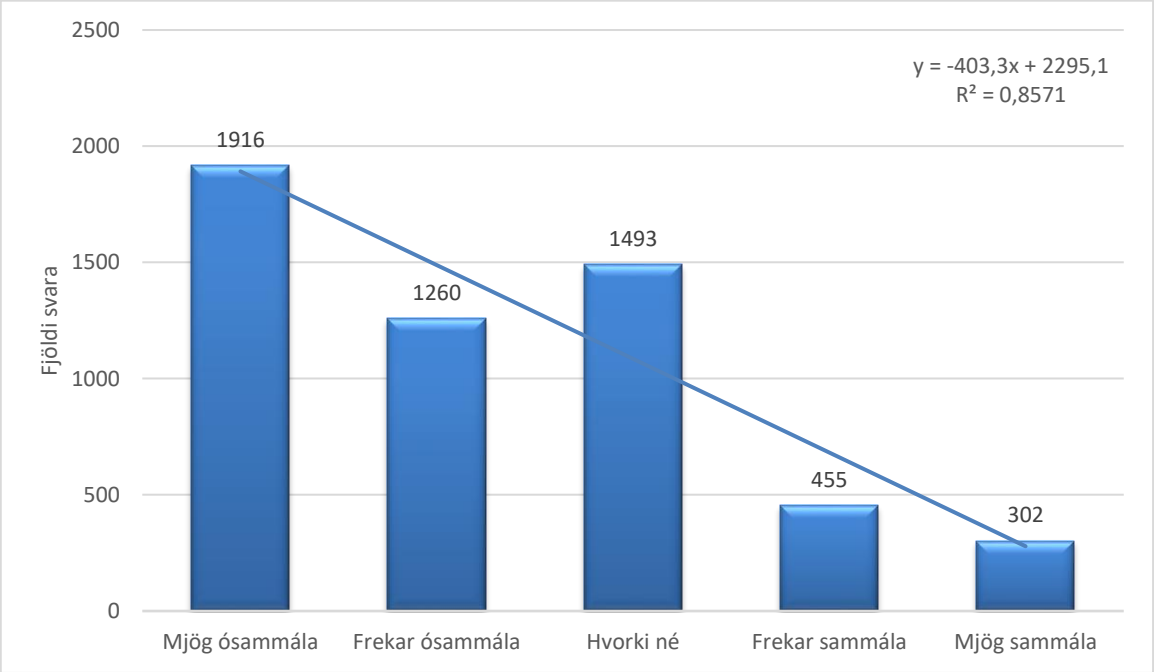
Það er því útlit fyrir að nýbyggingum muni áfram fjölga á Akranesi þar sem skortur er á íbúðum, markaðsverð er hærra en byggingarkostnaður (Tafla 2) og íbúum hefur fjölgað og ekkert útlit fyrir að hægja muni verulega á því. Það sama má segja um Borgarbyggð og Stykkishólm þó svo íbúðaskorturinn sé ekki eins mikill og á Akranesi því íbúum hefur verið að fjölga og markaðsverð er yfir byggingakostnaði (einkum fjölbýlishúsa í Borgarbyggð).

Að sjálfsögðu er þetta háð gerð íbúða sem í boði er hverju sinni og sú greining hefur ekki verið dregin upp hér. Hugmyndir af þeim íbúðagerðum sem til eru í hverju sveitarfélagi má þó finna í viðauka 2 og koma myndirnar frá HMS.

6 ORLOFSHÚS Í ÞÉTTBÝLI

Fyrir þremur árum var gerð umfangsmikil könnun á fjölgun orlofshúsa í þéttbýli (Vífill Karlsson, 2017). Þar sem fjármagn var á þrotum þegar kom að því að kanna hug heimamanna til þessarar þróunar var brugðið á það ráð að ræða við fimm bæjarstjóra til að fá vísbendingar um það. Valdir voru sveitarstjórar þeirra sveitarfélaga þar sem þessi fjölgun hefur verið hvað mest og höfðu á að skipa nokkuð fjölmennu þéttbýli að auki. Niðurstaðan var sú að flestir þessara bæjarstjóra voru jákvæðir í garð þróunarinnar.

Til þess að fá ítarlegri vísbendingar um afstöðu heimamanna voru þeir spurðir í könnun árið 2019 (Þóroddur Bjarnason, 2019). Það var gert í þéttbýli 2.000 íbúa og færri, utan höfuðborgarsvæðisins og Akureyrar og áhrifasvæða þeirra. Þátttakendur voru beðnir um afstöðu til nokkurra fullyrðinga þannig að fyrst var spurt *„Hversu ósammála eða sammála ertu eftirfarandi fullyrðingum um byggðakjarnann þinn?“.* Þar mátti finna eftirfarandi fullyrðingu innan um þrjár aðrar: *„Hvetja ætti fleiri til að kaupa sér orlofshús í byggðarlaginu“* þar sem þátttakendur gátu merkt við 1) Mjög ósammála, 2) Frekar ósammála, 3) Hvorki né, 4) Frekar sammála 5) Mjög sammála. Þetta er þá kjarnafullyrðing umfjöllunarinnar um orlofshúsavæðingu í þéttbýli. Hinar fullyrðingarnar voru 1) *Hvetja ætti fleiri brottflutta íbúa til að snúa heim* 2) *Hvetja ætti fleira íslenskt aðkomufólk til að setjast hér að* 3) *Hvetja ætti fleira fólk af erlendum uppruna til að setjast hér að*. Á þessu má sjá að tilgangur spurningarinnar var að draga það fram hvaða aðferðum mönnum hugnaðist helst í sókn samfélagsins til fjölgunar íbúa.



Mynd 36. Orlofshús: Fullyrðingin „Hvetja ætti fleiri til að kaupa sér orlofshús í byggðarlaginu“
Gögn skoðanakönnunar meðal minnstu byggðarlaga landsins.

Þegar svarið við kjarnafullyrðingunni var skoðað þá kom í ljós að 59% þeirra sem tóku afstöðu voru ósammála fullyrðingunni. Til samanburðar þá voru 8% þeirra ósammála fullyrðingu 1, 6% ósammála fullyrðingu 2 og 21% fullyrðingu 3.

Spurningin var síðan prófuð tölfræðilega gagnvart nokkrum mögulegum áhrifaþáttum. Þeir voru:

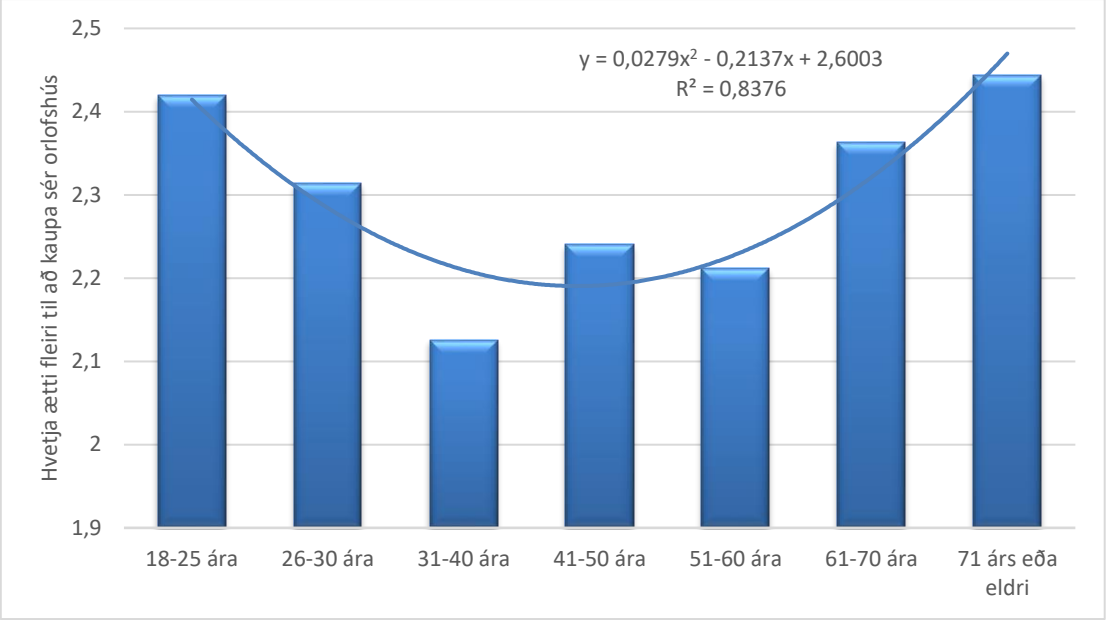
1) Aldur þátttakenda

2) Kyn þátttakenda
3) Hvort það séu börn á heimili þátttakenda
4) Hvort viðkomandi hafi búið annars staðar
5) Hvort viðkomandi hafi búið á höfuðborgarsvæðinu
6) Hvort viðkomandi hafi búið erlendis
7) Hvort viðkomandi telji líklegt að flytja á næstu 2 árum
8) Hvort viðkomandi sé í leiguhúsnæði
9) Fjárhagsstöðu þátttakenda
10) **Lífsskilyrði í samfélaginu**. Hvort lífsskilyrði í samfélaginu hafi batnað út frá svari spurningarinnar: *„Telur þú að lífsskilyrði **hafi** almennt batnað eða versnað á síðustu árum í byggðakjarnanum [þínum]?"*
11) **Væntingar**. Hvort væntingar um samfélagið væru góðar eða slæmar út frá svari spurningarinnar: *„Telur þú að lífsskilyrði **muni** almennt batna eða versna á næstu árum í byggðakjarnanum [þínum]?"*
12) **Ánægja**. Hvort þátttakendur eru ánægðir með búsetuna út frá svari spurningarinnar: *„Þegar á heildina litið, hversu ánægð(ur) eða óánægð(ur) ert þú með að búa í byggðakjarnanum [þínum]?"*
13) **Lengd búsetu**. Hvort fólk hafi búið lengi í viðkomandi byggðarlagi út frá svari spurningarinnar: *„Hversu lengi hefur þú búið samanlagt í byggðakjarnanum [þínum] eða nágrenni hans?"*.

Útfærslu þessara 13 kvarða má sjá í viðaukanum (Kafli 7). Hér á eftir verða birtar myndir af svörum þeirra 7 þátta af 13 sem sýndu marktæka fylgni gagnvart afstöðu til hvort hvetja ætti fólk til að kaupa sér orlofshús í byggðarlagi þátttakenda. Þetta voru þættirnir:

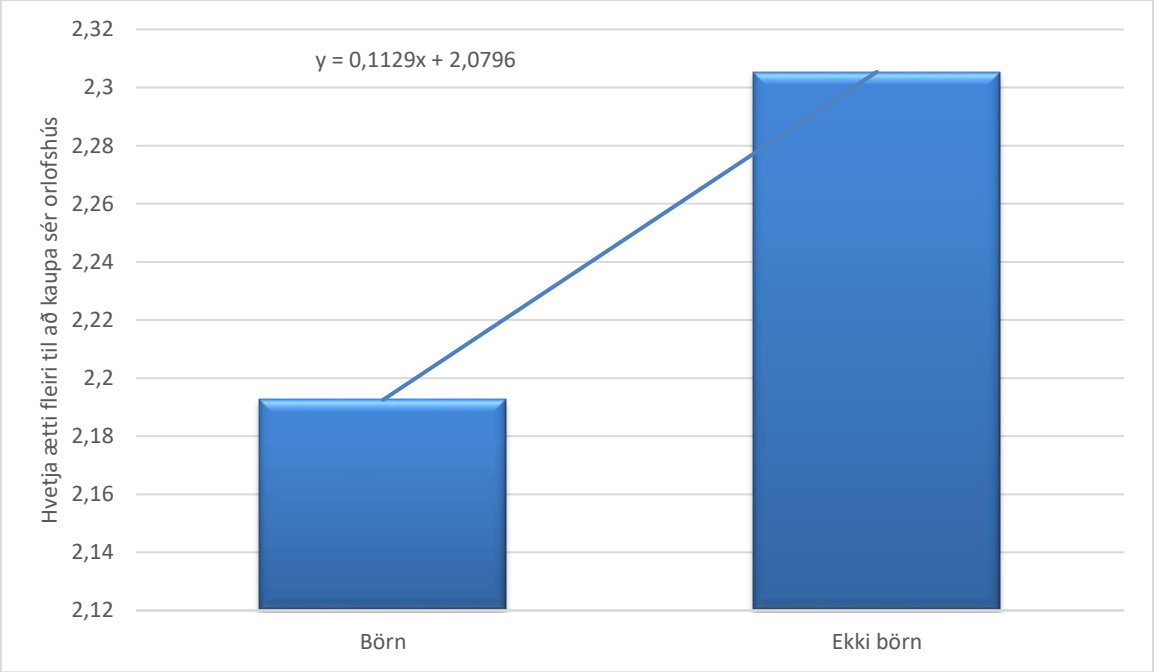
1) Aldur íbúanna
2) Börn á heimili
3) Lengd búsetu
4) Búið erlendis
5) Hvort menn hyggist flytja brott
6) Fjárhagsstaða heimilanna
7) Lífsskilyrði í samfélaginu

Hér á eftir verða dregnar upp myndir af því hvernig fylgni þessara 7 þátta leit út í sinni allra einföldustu mynd. Marktæknin byggði hins vegar á sérstöku tölfræðilíkani ætluðu gögnum af því tagi sem hér eru og því um trausta úrvinnslu á því að ræða.



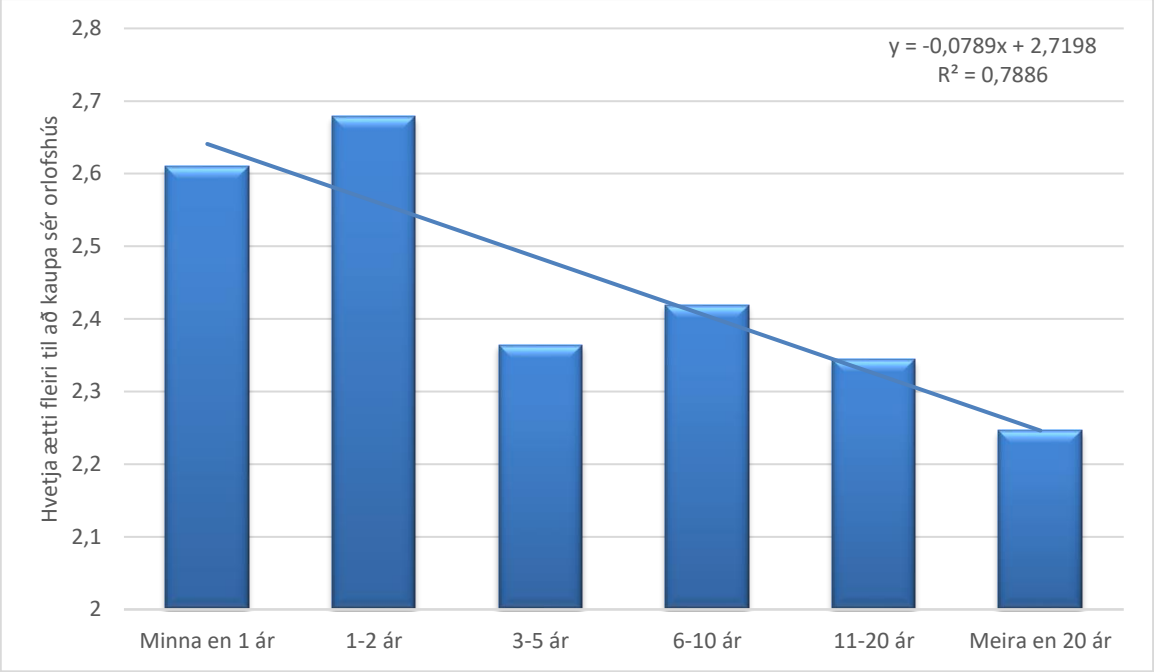
Mynd 37. Orlofshús og aldur heimamanna
Gögn skoðanakönnunar meðal minnstu byggðarlaga landsins.

Ungir eru jákvæðari út í orlofshúsamyndun í þéttbýli en þeir sem eldri eru (Mynd 37). Þó er fólk á aldrinum 31-40 ára neikvæðast út í þá fullyrðingu. Svo eykst jákvæðnin í garð fullyrðingarinnar með aldri og er hvergi meiri en hjá þeim sem eru komnir yfir sjötugt.



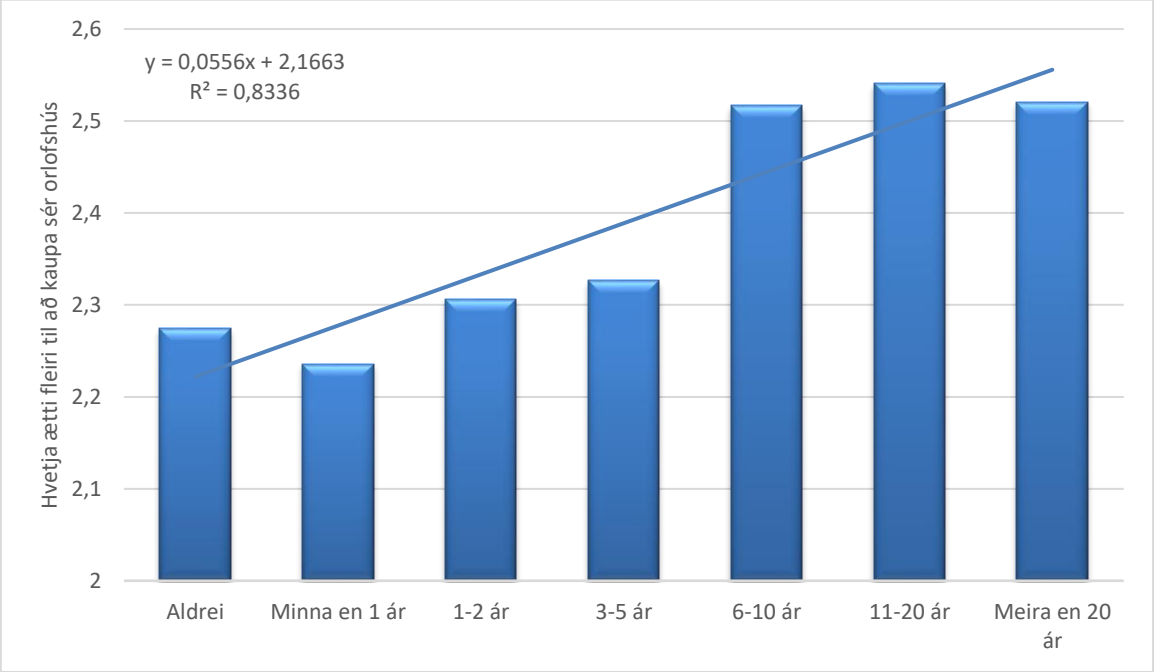
Mynd 38. Orlofshús og börn yngri en 18 ára á heimilinu
Gögn skoðanakönnunar meðal minnstu byggðarlaga landsins.

Þá er fólk með börn mun neikvæðara út í fjölgun orlofshúsa en barnlausir (Mynd 38). Það er rökrétt þar sem barnafjölskyldur þurfa stærri íbúðir og orlofshúsavæðing þrýstir fasteignaverði upp.



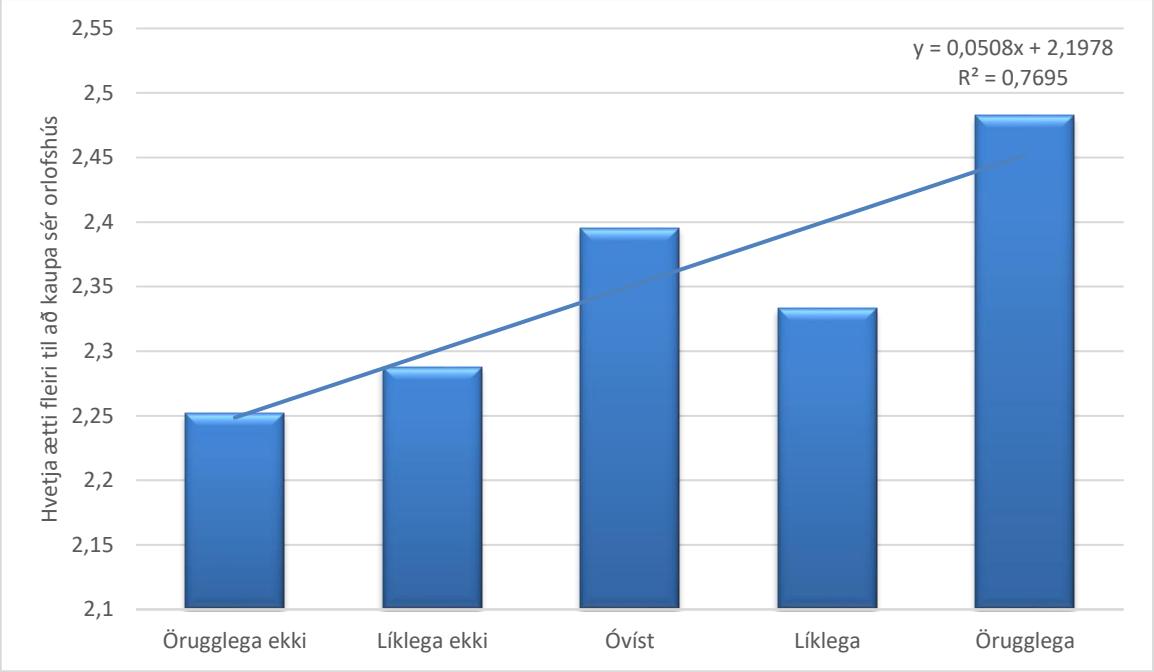
Mynd 39. Orlofshús og hversu lengi menn hafa búið á staðnum
Gögn skoðanakönnunar meðal minnstu byggðarlaga landsins.

Þeir sem hafa búið lengi á staðnum eru neikvæðari í garð fjölgunar orlofshúsa en þeir sem hafa búið skemur (Mynd 39).



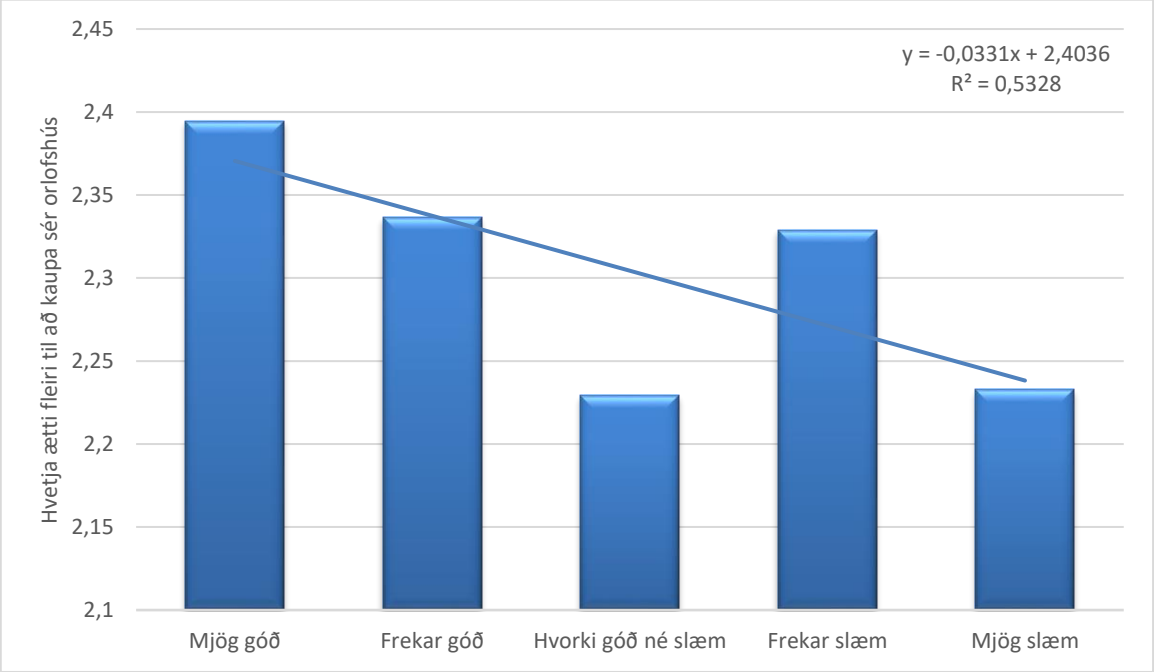
Mynd 40. Orlofshús og hversu lengi menn hafa búið erlendis
Gögn skoðanakönnunar meðal minnstu byggðarlaga landsins.

Reynsla af búsetu erlendis virðist ýta undir jákvæðni í garð fjölgun orlofshúsa (Mynd 40).



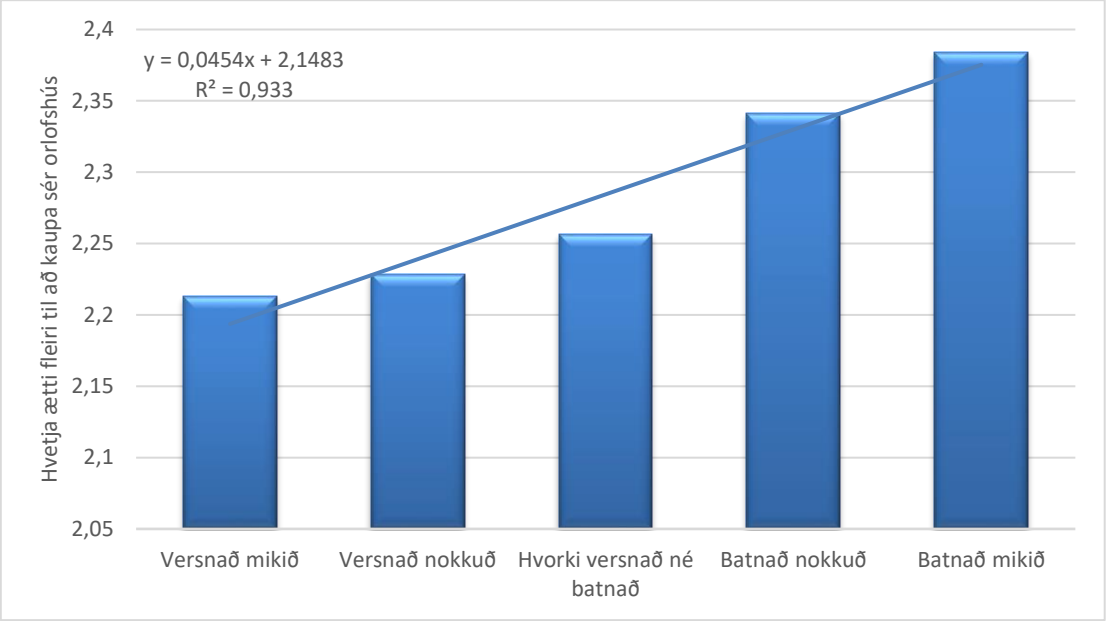
Mynd 41. Orlofshús og hvort menn ætla að flytja frá byggðakjarnanum á næstu 2-3 árum
Gögn skoðanakönnunar meðal minnstu byggðarlaga landsins.

Þá eru þeir sem hyggjast flytja brott mun jákvæðari fyrir fjölgun orlofshúsa en þeir sem ætla sér að búa áfram (Mynd 41). Það er skiljanlegt því að þá aukast líkurnar á að eignir seljist og hærra verð fáist.



Mynd 42. Orlofshús og fjárhagsstaða heimilisins
Gögn skoðanakönnunar meðal minnstu byggðarlaga landsins.

Slæm fjárhagsstaða heimilanna grefur undan jákvæðni í garð þessarar þróunar (Mynd 42). Það er líka skiljanlegt af sömu ástæðum og tíundað var hérna næst á undan því húsnæðiskostnaður hækkar þá fyrir þá sem búa áfram á staðnum og erfiðara getur verið að fá íbúð til leigu eða kaups.



Mynd 43. Orlofshús og lífsskilyrði samfélagsins
Gögn skoðanakönnunar meðal minnstu byggðarlaga landsins.

Að lokum kom í ljós að þeir sem töldu lífsskilyrðin hafa batnað að undanförnu voru jákvæðari en þeir sem voru á öndverðri skoðun (Mynd 43). Þannig virðast íbúar á stöðum sem notið hafa velgengni vera jákvæðari fyrir fjölgun orlofshúsa en þeir sem hafa haft vindinn í fangið og því brothættari byggðir.

Það er mjög skiljanlegt að fólk með börn sé heldur ósáttara við fjölgun orlofshúsa í sinni heimabyggð þar sem sú þróun hækkar íbúðaverð og þrengir alla valkosti á þeim markaði þar sem fleiri bítast um eignirnar. Húsnæðiskostnaður er hærri hjá barnafjölskyldum en barnlausum og er einn af hæstu einstöku kostnaðarliðum við að eignast og ala upp börn. Á nokkuð sambærilegan hátt kom í ljós að fólk í fjárhagsvanda var neikvæðara í garð orlofshúsa en þau sem bjuggu við góðan fjárhag. Erfiðara er að útskýra afstöðu fólks á miðjum aldri sem var mun neikvæðari en þeirra sem voru bæði yngri og eldri. Það hefði verið hægt að geta sér þess til að það væri vegna barnanna þar sem þetta er fólk á barneignaraldri en það náði ekki að skýra þá mynd að öllu leyti samkvæmt niðurstöðum tölfræðilíkansins (ekki sýnt hér). Þá var athyglisvert að sjá fólk jákvæðara ef það hafði búið stutt á staðnum en ef það hafði búið lengi. Kannski er það vegna þess að þeir sem hafa búið skemur eru líklegri til að flytja í náinni framtíð (á næstu 5-10 árum) en þeir sem hafa búið lengur. Þeir sem hyggjast flytja vilja hafa góðan markað með íbúðir. Á sama hátt kom í ljós að þeir sem hyggjast flytja á næstu tveimur árum eru mun jákvæðari í garð orlofshúsa en þeir sem ætla sér ekki að flytja. Einnig kann að vera möguleiki að þeir sem hafi búið stutt á staðnum hafi hleypt heimdraganum, jafnvel búið víða annars staðar og líki betur við fjölbreytt mannlíf en þeir sem hafa alltaf eða lengst af búið í heimabyggðinni. Þessu líkt er aukin jákvæðni í garð orlofshúsa með fjölda þeirra ára sem menn hafa búið erlendis. Að lokum kom í ljós að íbúar þeirra staða sem notið hafa velgengni og lífsskilyrði hafa batnað voru mun jákvæðari en þeirra þar sem þessu var öfugt farið. Það er vel skiljanlegt þar sem húsnæði er mjög mikilvæg forsenda byggðar og möguleikum til að takast á við mótbyr. Mun auðveldara er að búa við þessa þróun í samfélögum sem hafa verið að styrkjast þar sem t.d. líklegra sé að auðvelt og arðbært sé að byggja sér íbúðir.

Af þessari könnun má því ráða að þeir hópar sem fjölgun orlofshúsa í þéttbýli bitni helst á séu:

- Barnafólk
- Íbúar brothættra byggða

- Fólk í fjárhagsvanda

Þeir sem séu líklegir til að hagnast á fjölgun orlofshúsa kunni að vera:

- Fólk sem hyggst flytja brott
- Heimshornaflakkarar, víðförulir
- Íbúar sigursælla byggða

Vissulega er mikilvægt að örva hverskonar sveigjanleika og hreyfanleika í sérhverju hagkerfi, litlu sem stóru, og er það ein af megin forsendum fyrir skilvirkum mörkuðum og meiri samkeppni sem, fræðilega, ætti að skila sér í ábata á milli einstakra hópa í hagkerfinu og gjarnan frá þeim vel stæðari til þeirra sem minna mega sín. Aukin orlofshúsavæðing getur vissulega verið liður í því að örva hreyfanleika. Við sjáum hins vegar á þessum niðurstöðum að þeir sem virðast tapa á orlofshúsa-væðingu eru efnahagslega viðkvæmari hópar en þeir sem hagnast á henni en einnig barnafólk sem er mjög eftirsóttur hópur íbúa og mikilvægur fyrir framtíð hverrar byggðar. Það getur því verið erfitt að taka afstöðu til þess hvort fagna eigi þessari þróun eða ekki. Því má hins vegar ekki gleyma að mikill meirihluti þátttakenda var andsnúinn hvatningu af því tagi sem örvaði þróunina, jafnvel þó það hafi verið undir þeirri yfirskrift að „fjölga íbúum staðarins og/eða efla viðkomandi byggð".

Að lokum var gerð sérstök greining fyrir Vesturland. Að vísu voru bara þéttbýlisstaðir á Snæfellsnesi og í Dölunum með og 601 svar í stað 4.304 þegar allt safnið var greint (Tafla 4). Niðurstaða þeirrar greiningar var mjög ólík fyrri greiningu. Þar var munur eftir kynjum þátttakenda þannig að karlar voru líklegri til að vera andsnúnir orlofshúsabyggðaþróun í þéttbýli en konur. Þá voru þeir sem höfðu í hyggju að flytja hlynntari þróuninni en þeir sem höfðu það ekki og er það í samræmi við fyrri niðurstöður. Að öðru leyti höfðu aðrir þættir ekki marktæk áhrif á afstöðuna til orlofshúsabyggðaþróunar í þéttbýli.

7 VIÐAUKI 1: AÐHVARFSGREINING ORLOFSHÚSA Í ÞÉTTBÝLI

Þessi kafli er stutt yfirlit yfir gögnin og þær niðurstöður sem tölfræðilega greiningin (aðhvarfsgreiningin) skilaði. Gögnin komu úr spurningakönnun sem lögð var fyrir árið 2019. Það var gert í þéttbýli 2.000 íbúa og færri, utan höfuðborgarsvæðisins og Akureyrar og áhrifasvæða þeirra. Rúmlega 6.000 tóku þátt.

Allar breytur komu úr skoðanakönnuninni og skilgreindar með eftirfarandi hætti (Tafla 3).

Tafla 3. Breytur líkananna, skilgreiningar, meðaltal og staðalfrávik

Breytur	Öll sveitarfélög	Meðal-tal	Staðal-frávik
Orlofshúsakaup	Byggt á spurningunni: „Hvetja ætti fleiri til að kaupa sér orlofshús í byggðarlaginu“: 1) Mjög ósammála 2) Frekar ósammála 3) Hvorki né 4) Frekar sammála 5) Mjög sammála.	2,26	1,18
Aldur	Aldur var skilgreindur með aldurshópum og tók eftirfarandi tölugildi í gögnunum: 1) yngri en 18 ára 2) 18-25 ára 3) 26-30 ára 4) 31-40 ára 5) 41-50 ára 6) 51-60 ára 7) 61-70 ára 8) 71 árs og eldri.	4,94	1,66
Kyn	Leppbreyta þar sem karlar voru 1 og konur 0.	0,61	0,49
Börn á heimili	Leppbreyta, 1 ef börn voru á heimili annars 0.	0,35	0,48
Búið lengi á staðnum	Hvort þátttakendur hafi búið lengi á staðnum. Raðtala skilgreind svona: 1) Minna en 1 ár 2) 1-2 ár 3) 3-5 ár 4) 6-10 ár 5) 11-20 ár 6) Meira en 20 ár.	5,10	1,34
Búið annars staðar	Leppbreyta, 1 ef búið annars staðar annars 0.	0,86	0,35
Búið á höfuðborgarsvæðinu	Hvort þátttakendur hafi búið lengi á höfuðborgarsvæðinu. Raðtala skilgreind svona: 1) Aldrei 2) Minna en 1 ár 3) 1-2 ár 4) 3-5 ár 5) 6-10 ár 6) 11-20 ár 7) Meira en 20 ár.	3,70	2,00
Búið erlendis	Hvort þátttakendur hafi búið lengi erlendis. Raðtala skilgreind svona: 1) Aldrei 2) Minna en 1 ár 3) 1-2 ár 4) 3-5 ár 5) 6-10 ár 6) 11-20 ár 7) Meira en 20 ár.	2,02	1,62
Flytja	Byggt á spurningunni: „Ætlar þú að flytja frá byggðakjarnanum á næstu 2-3 árum“: 1) Nei, örugglega ekki 2) Nei, líklega ekki 3) Óvíst 4) Já, líklega 5) Já, örugglega.	2,12	1,26
Leiguhúsnæði	Leppbreyta, 1 ef búið er í leiguhúsnæði annars 0.	0,10	0,30
Fjárhagsstaða	Byggt á spurningunni: „Hver er fjárhagsleg staða heimilisins“: 1) Mjög góð 2) Frekar góð 3) Hvorki góð né slæm 4) Frekar slæm 5) Mjög slæm.	2,29	0,88
Væntingar	Byggt á spurningunni: „Telur þú að lífsskilyrði muni almennt batna eða versna á næstu árum“: 1) Versna mikið 2) Versna nokkuð 3) Hvorki versna né batna 4) Batna nokkuð 5) Batna mikið.	3,35	0,93

Lífsskilyrði	Byggt á spurningunni: „Telur þú að lífsskilyrði hafi almennt batnað eða versnað á síðustu árum“: 1) Versnað mikið 2) Versnað nokkuð 3) Hvorki versnað né batnað 4) Batnað nokkuð 5) Batnað mikið.	3,36	1,13
Ánægja	Byggt á spurningunni: „Þegar á heildina litið, hversu ánægð(ur) ert þú með að búa í byggðakjarnanum“: 1) Mjög óánægður 2) Frekar óánægður 3) Hvorki ánægður né óánægður 4) Frekar ánægður 5) Mjög ánægður.	3,97	1,15

Til þess að meta gögnin var aðhvarfsgreiningu beitt með eftirfarandi líkani:

$$y_i^* = X'_i\beta + \varepsilon_i$$

Þetta líkan er sértaklega ætlað raðtölum og gjarnan nefnt líkan reglulegra viðbragða (e. ordered response model). Þetta líkan hentar ágætlega tölulegum gögnum sem koma út úr skoðanakönnunum. Meiri tæknilega framsetningu er að finna í nýlegri skýrslu (Vifill Karlsson, 2020, bls. 25). Háða breytan, y_i^*, fyrir því hvort hvetja ætti fleiri til að kaupa sér orlofshús í byggðarlaginu að mati þátttakanda, i, og β fyrir metna stuðla en ε_i leifaliðinn. X'_i er síðan vektor ýmissa skýribreyta sem lýst er nánar hér:

$$X'_i = x_1 + x_2 + x_3 + x_4 + x_5 + x_6$$

Þar sem:

y_i^*= Orlofshúsakaup

x_1= Aldur

x_2= Aldur í öðru veldi

x_3= Kyn

x_4= Börn á heimili

x_5= Búið lengi á staðnum

x_6= Búið annars staðar

x_7= Búið á höfuðborgarsvæðinu

x_8= Búið erlendis

x_9= Flytja

x_{10}= Leiguhúsnæði

x_{11}= Fjárhagsstaða

x_{12}= Lífsskilyrði

x_{13}= Ánægja

Rifjum upp að breyturnar væntingar og lífsskilyrði byggja á eftirfarandi spurningum:

1) **Lífsskilyrði í samfélaginu**. Hvort lífsskilyrði í samfélaginu hafi batnað út frá svari spurningarinnar: *„Telur þú að lífsskilyrði **hafi** almennt batnað eða versnað á síðustu árum í byggðakjarnanum [þínum]?"*
2) **Væntingar**. Hvort væntingar um samfélagið væru góðar eða slæmar út frá svari spurningarinnar: *„Telur þú að lífsskilyrði **muni** almennt batna eða versna á næstu árum í byggðakjarnanum [þínum]?"*

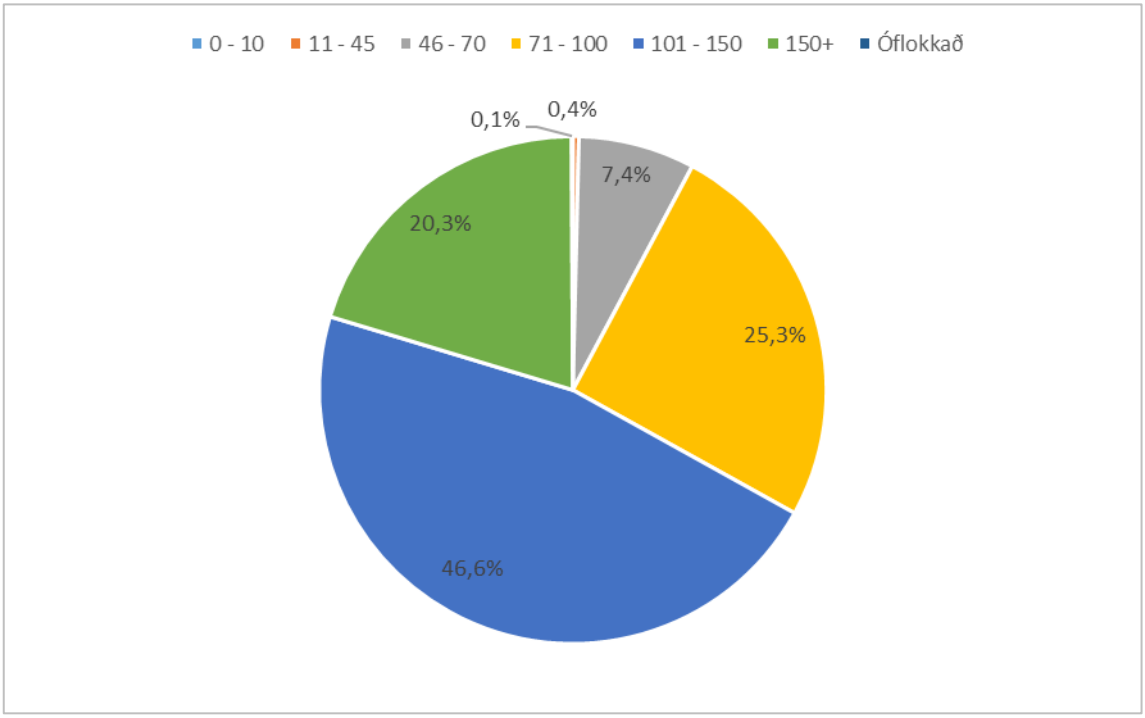
Það er því kannski ekki skrítið að mikil fylgni sé á milli svaranna þar sem væntingarnar byggja gjarnan á reynslu undanfarinnar ára. Það var tilfellið hér og upp kom marglínuleiki á milli þeirra og önnur þeirra þurfti því að víkja úr líkaninu. Breytunni væntingar var hent út úr líkaninu. Að öðru leyti gekk greiningin vel eftir og niðurstöðuna á að finna hér (Tafla 4). Túlkun líkansins er að finna í meginmáli Hagvísisins. Þrjú líkön voru birt. Tvö fyrir öll svör könnunarinnar (A og B) og eitt fyrir Vesturland (C). Munurinn á A og B var aðallega uppsetningin gagnvart lagskiptingu gagnasafnsins í keyrslunum (e. strata). Hún var engin í A en í B mynduðu landsvæðin og byggðakjarnarnir lagskiptinguna. Lagskiptingin í keyrslunni fyrir Vesturland var engin og ekki möguleg á þetta líkan.

Tafla 4. Aðhvarfsgreining á sambandi milli viljans til orlofshúsakaupa og ýmiss annars

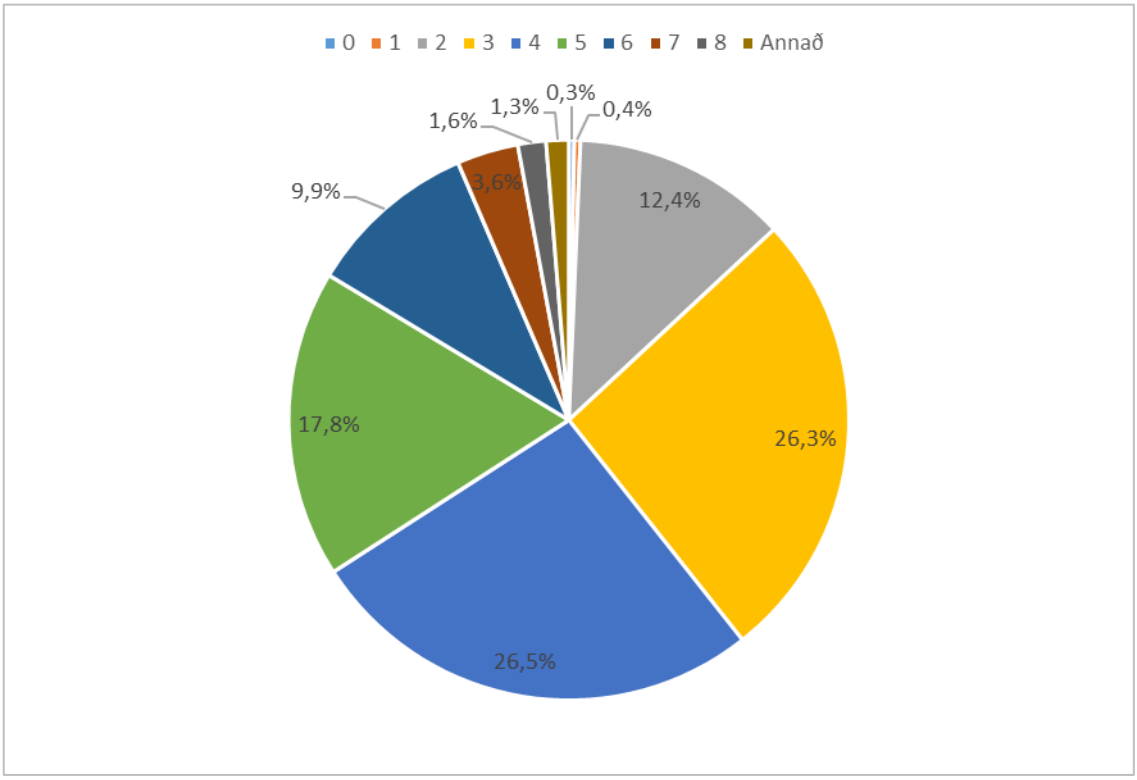
Breytur	A: Allir, einföld lagskipting	B: Allir, flóknari lagskipting	C: Vesturland, einföld lagskipting
Aldur	-0.339 (-3.12)**	-0.313 (-2.01)*	-0.295 (-0.91)
Aldur2	0.040 (3.58)***	0.036 (2.35)*	0.040 (1.23)
Kyn	-0.011 (-0.19)	-0.017 (-0.14)	-0.412 (-2.65)**
Börn á heimili	-0.124 (-1.83)*	-0.146 (-2.34)*	0.012 (0.06)
Búið lengi á staðnum	-0.094 (-3.96)***	-0.084 (-2.99)**	-0.029 (-0.38)
Búið annarsstaðar	-0.049 (-0.69)	-0.073 (-0.44)	Sleppt
Búið á höfuðborgarsvæðinu	-0.005 (-0.32)	-0.004 (-0.28)	-0.064 (-1.55)
Búið erlendis	0.041 (2.22)**	0.042 (2.12)*	-0.021 (-0.40)
Flytja	0.088 (3.46)***	0.081 (2.12)*	0.197 (2.77)**
Leiguhúsnæði	0.004 (0.04)	-0.003 (-0.02)	-0.039 (-0.16)
Fjárhagsstaða	-0.064 (-1.86)*	-0.065 (-2.23)*	0.065 (0.71)
Lífsskilyrði	0.115 (4.07)***	0.106 (2.56)*	0.113 (1.33)
Ánægja	-0.027 (-0.97)	-0.019 (-0.32)	0.066 (0.87)
Fjöldi svara, n	**4.304**	**4.117**	**601**
F-gildi	**8,73**		**2,14**
Linktest (t-gildi)	**-0,31**	**-0,09**	**-1,14**

t-gildi eru innan sviga. Þrjár stjörnur fyrir aftan stuðla tákna tölfræðilega marktækni við 1% mörk, tvær stjörnur marktækni við 5% og ein stjarna tölfræðilega marktækni við 10% mörk. Engin marglínuleiki var til staðar þar sem fylgnistuðlar voru hagfelldir niðurstöðunum þar sem enginn þeirra fór yfir tölugildið 0,4 og allir aðrir langt frá því gildi. Linktest gefur til kynna að líkanið sé vel skilgreint þar sem t-gildi prófsins er ómarktækt.

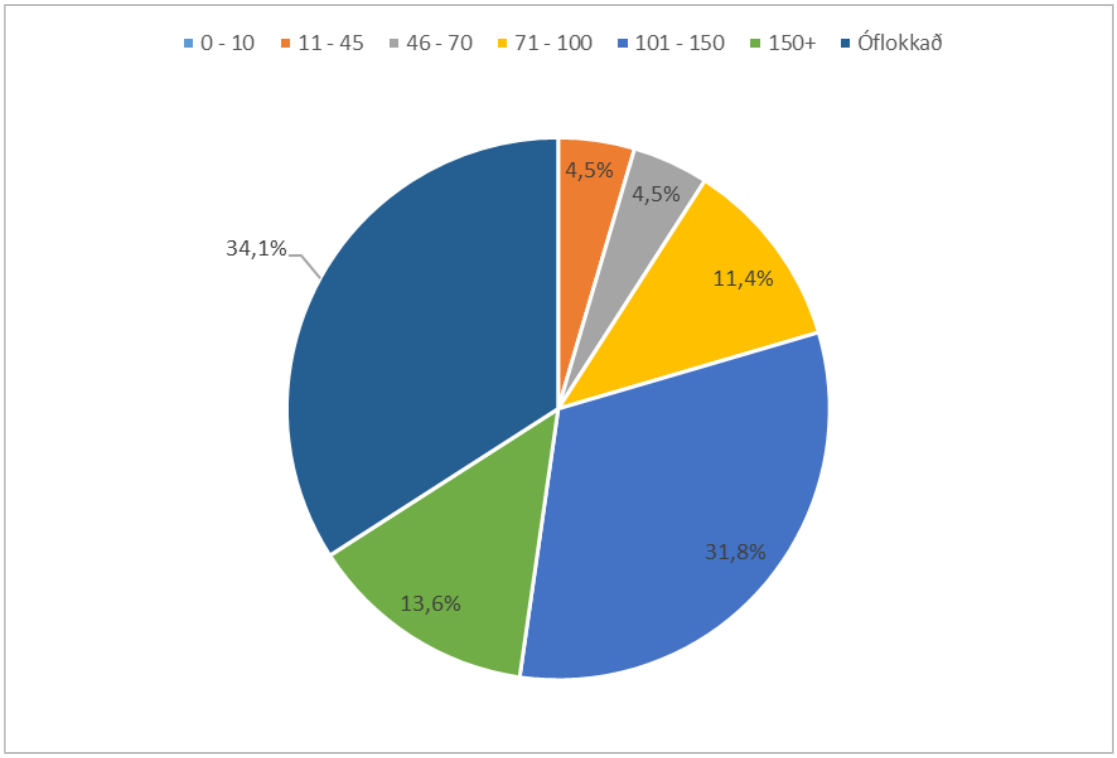
8 VIÐAUKI 2: ÍBÚÐIR EFTIR STÆRÐARFLOKKUM Á VESTURLANDI



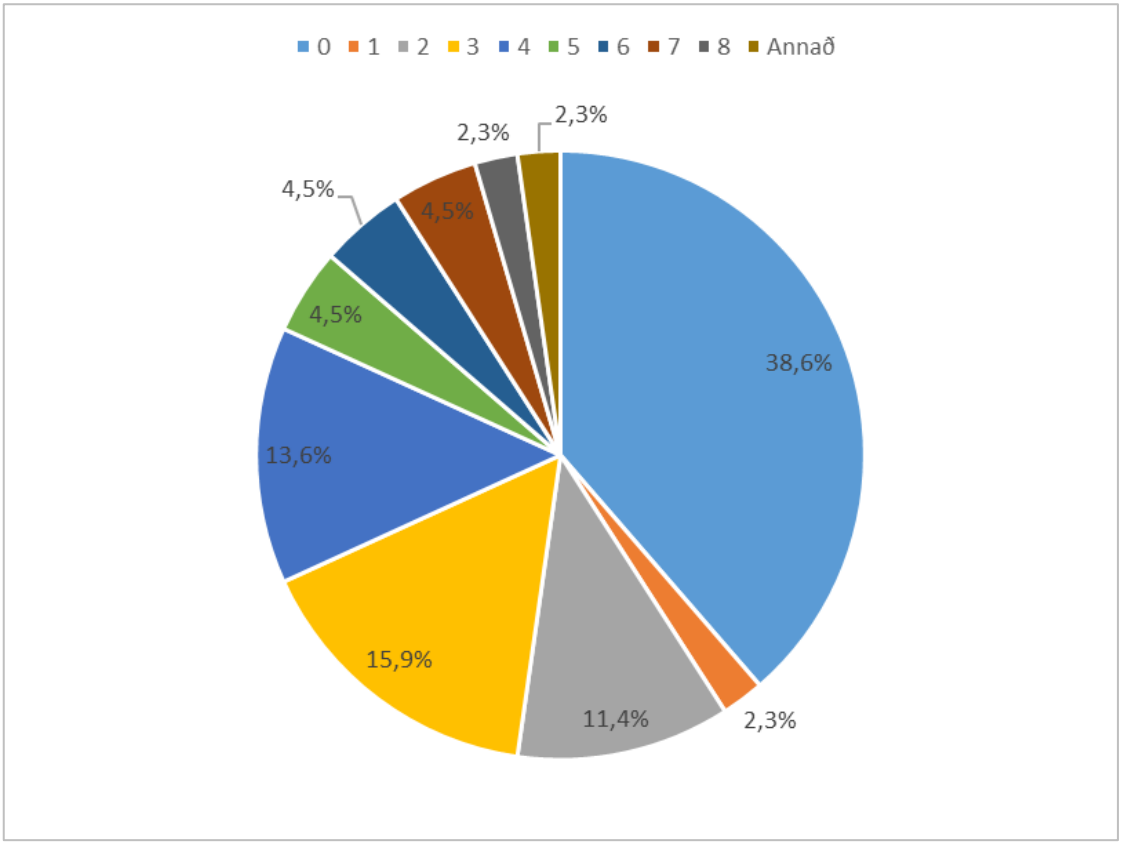
Mynd 44: Fjöldi íbúða eftir stærðarflokkum á Akranesi í fermetrum talið 2020
Tölur frá miðju ári 2020. Mynd HMS.



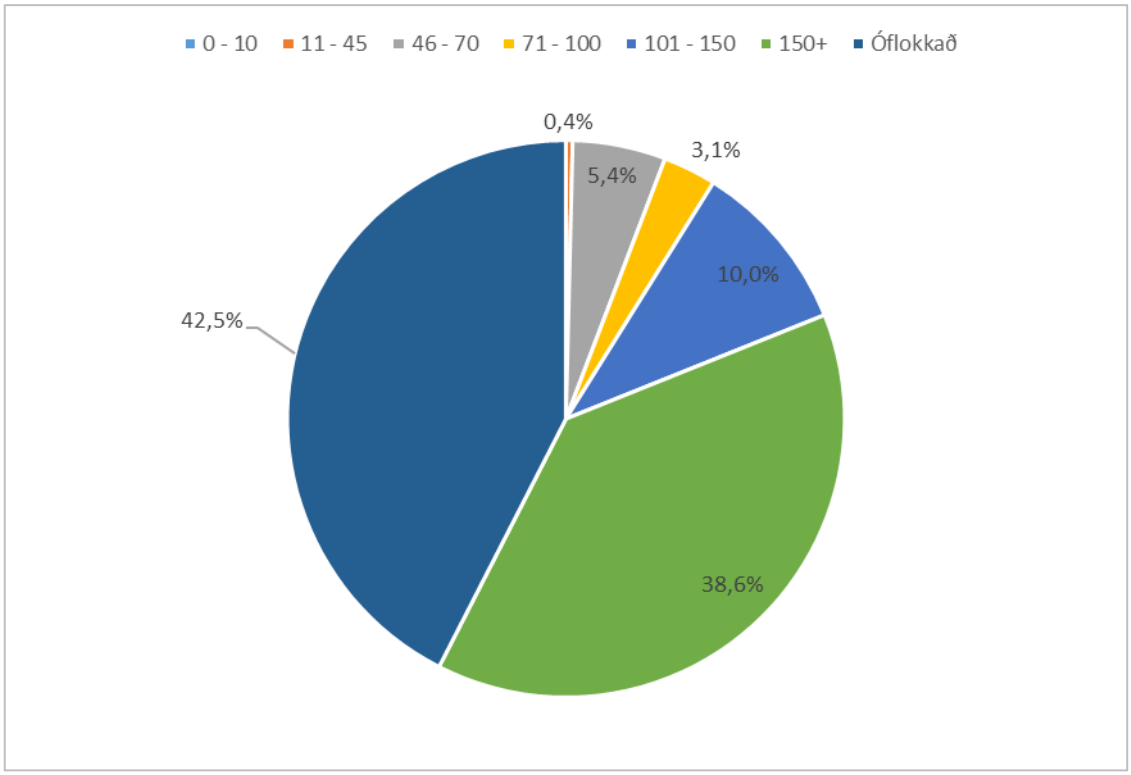
Mynd 45: Fjöldi íbúða eftir stærðarflokkum á Akranesi í herbergjum talið 2020
Tölur frá miðju ári 2020. Mynd HMS.



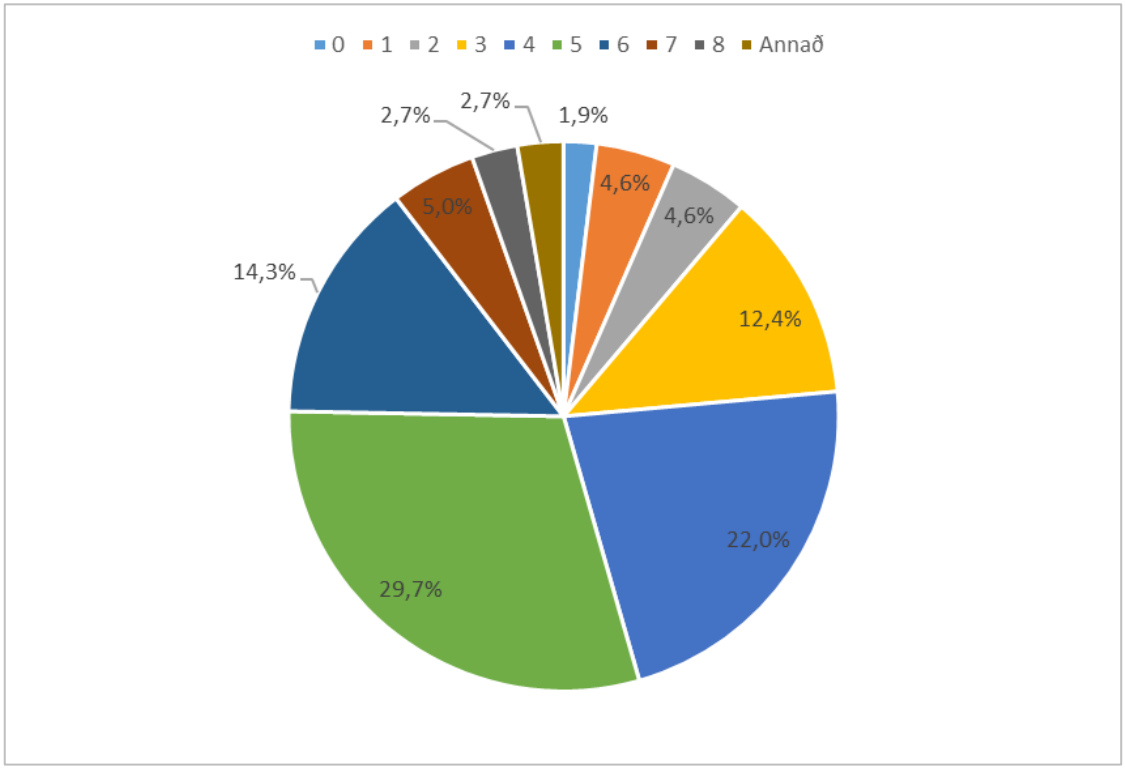
Mynd 46: Fjöldi íbúða eftir stærðarflokkum í Skorradalshreppi í fermetrum talið 2020
Tölur frá miðju ári 2020. Mynd HMS.



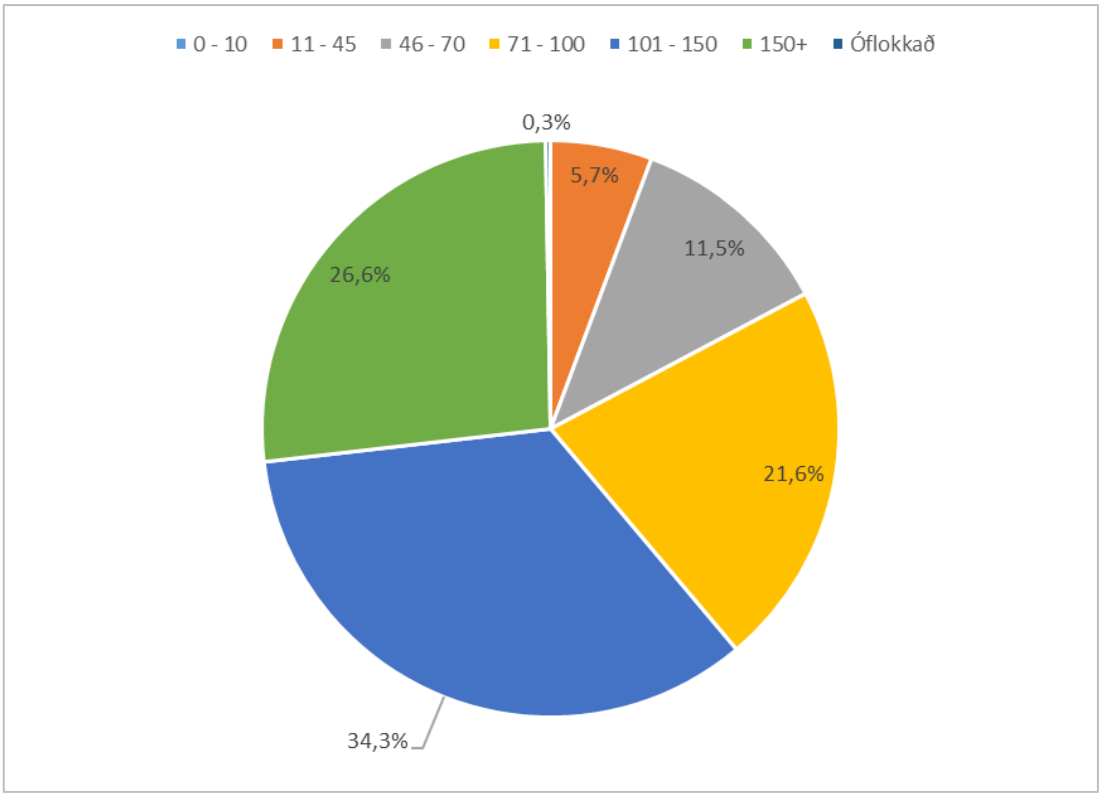
Mynd 47: Fjöldi íbúða eftir stærðarflokkum í Skorradalshreppi í herbergjum talið 2020
Tölur frá miðju ári 2020. Mynd HMS.



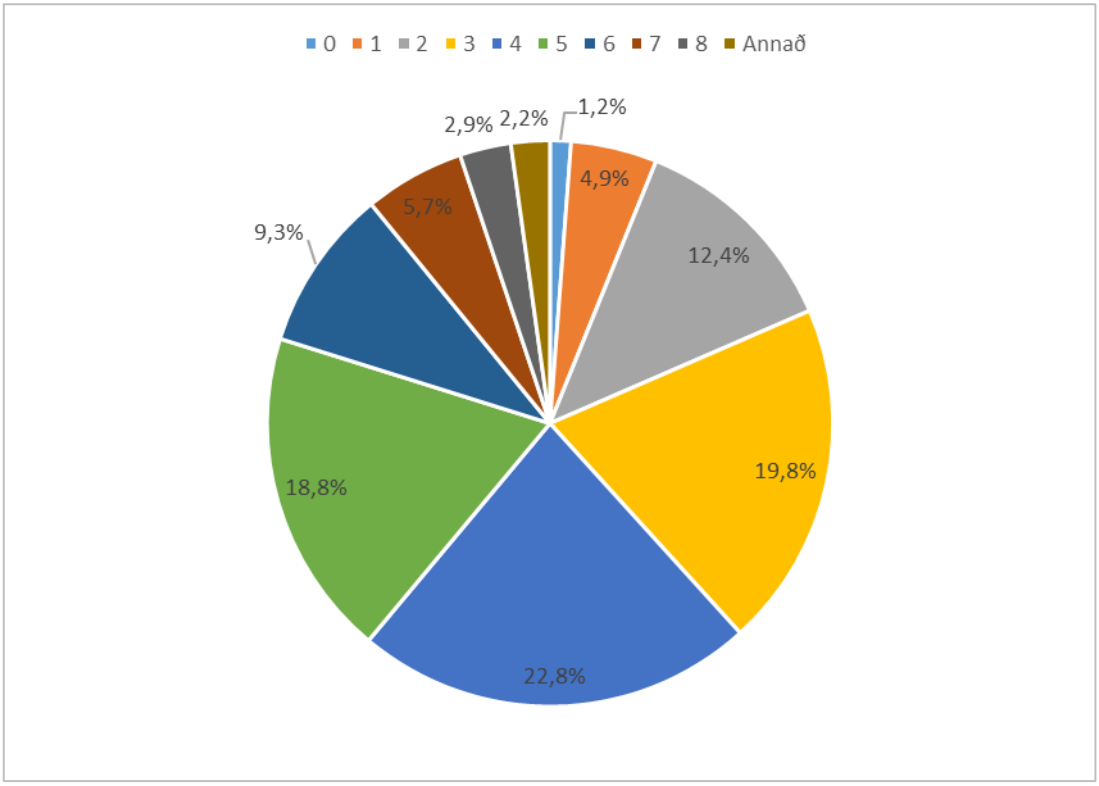
Mynd 48: Fjöldi íbúða eftir stærðarflokkum í Hvalfjarðarsveit í fermetrum talið 2020
Tölur frá miðju ári 2020. Mynd HMS.



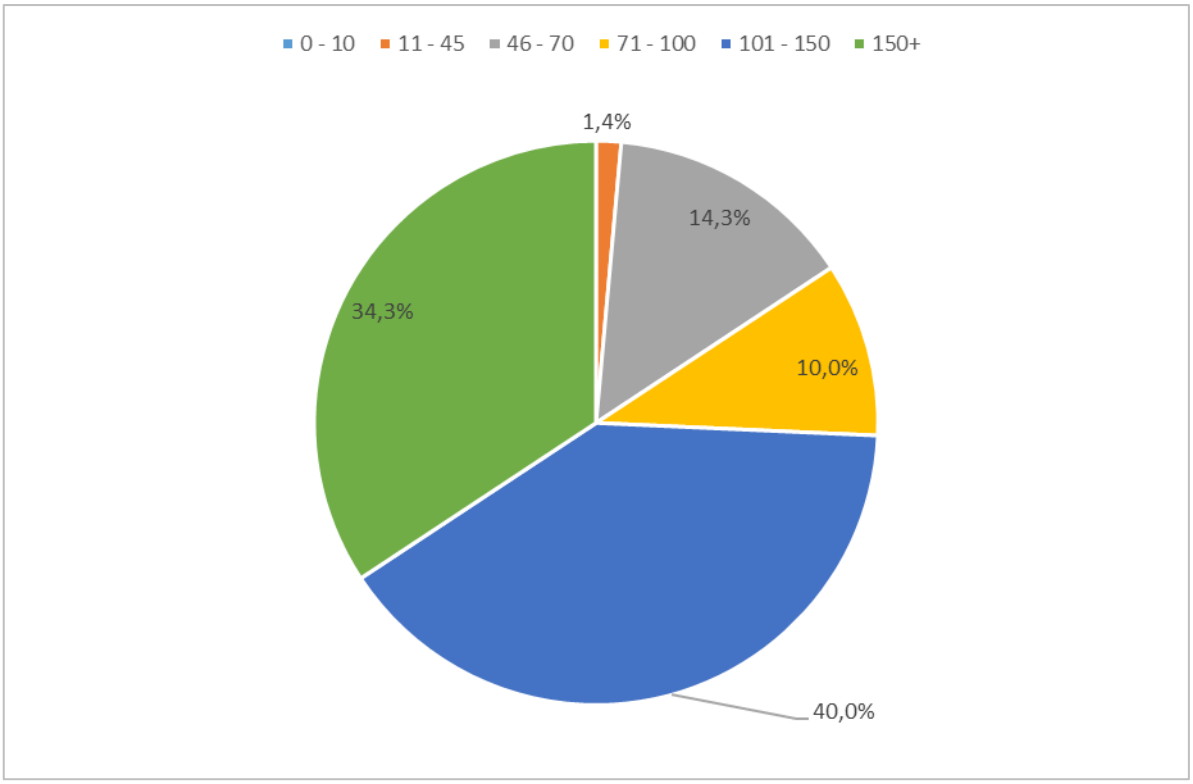
Mynd 49: Fjöldi íbúða eftir stærðarflokkum í Hvalfjarðarsveit í herbergjum talið 2020
Tölur frá miðju ári 2020. Mynd HMS.



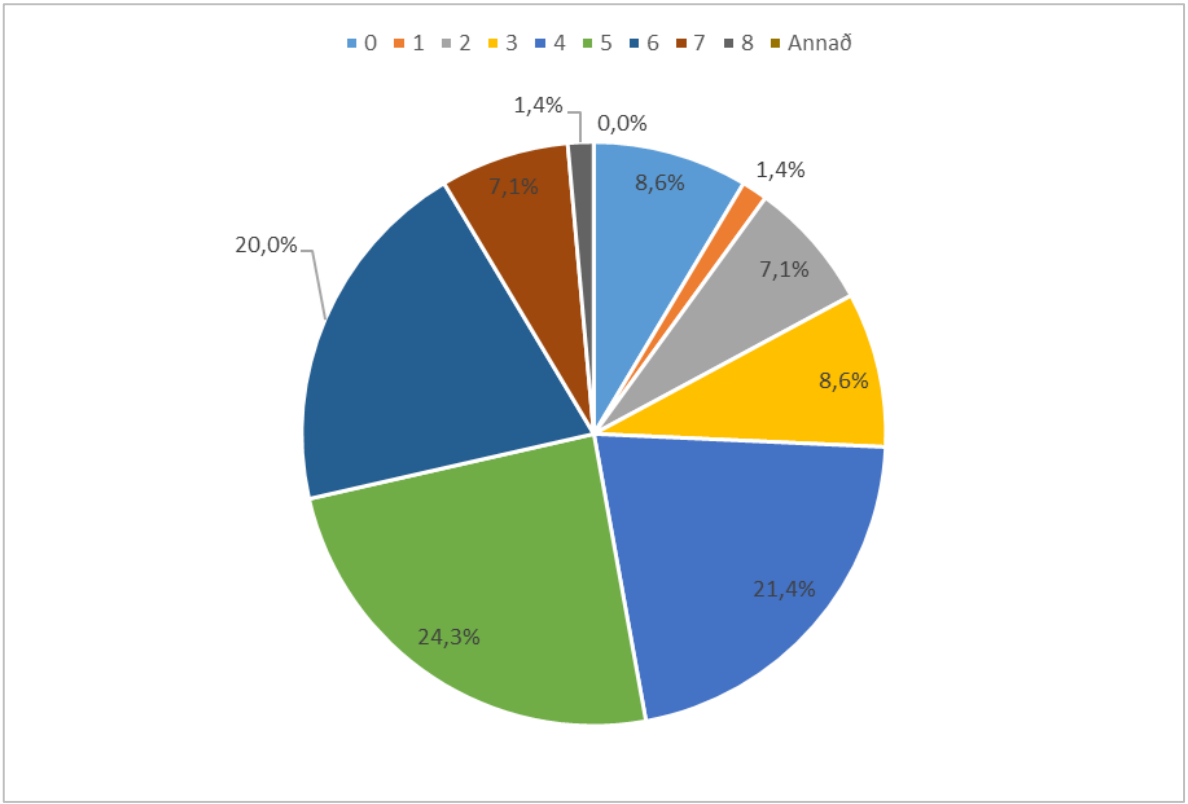
Mynd 50: Fjöldi íbúða eftir stærðarflokkum í Borgarbyggð í fermetrum talið 2020
Tölur frá miðju ári 2020. Mynd HMS.



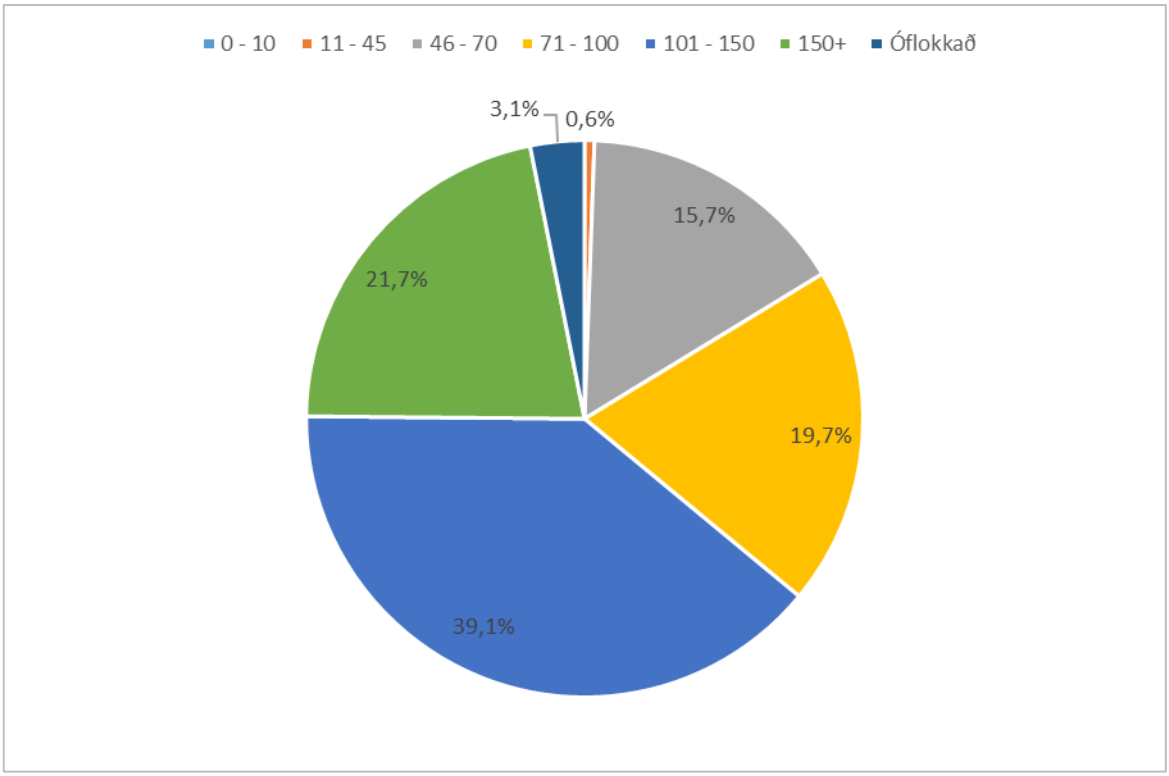
Mynd 51: Fjöldi íbúða eftir stærðarflokkum í Borgarbyggð í herbergjum talið 2020
Tölur frá miðju ári 2020. Mynd HMS.



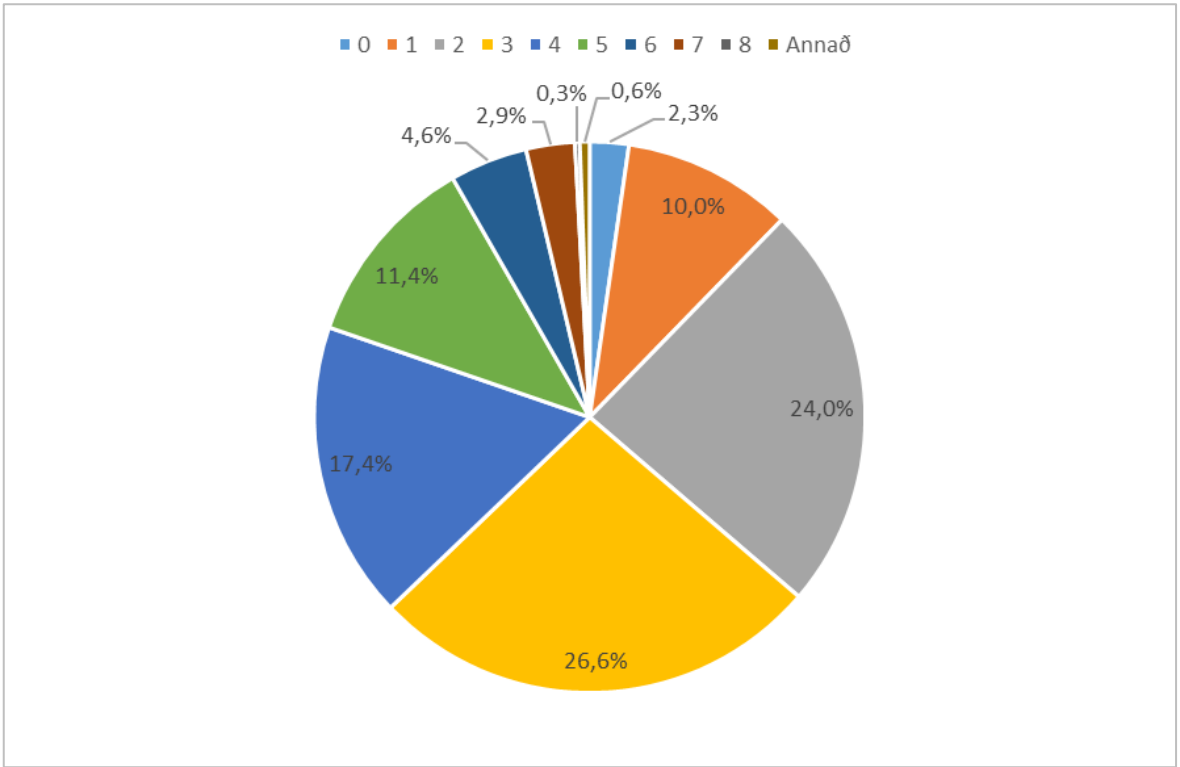
Mynd 52: Fjöldi íbúða eftir stærðarflokkum í Eyja- og Miklaholtshreppi í fermetrum talið 2020
Tölur frá miðju ári 2020. Mynd HMS.



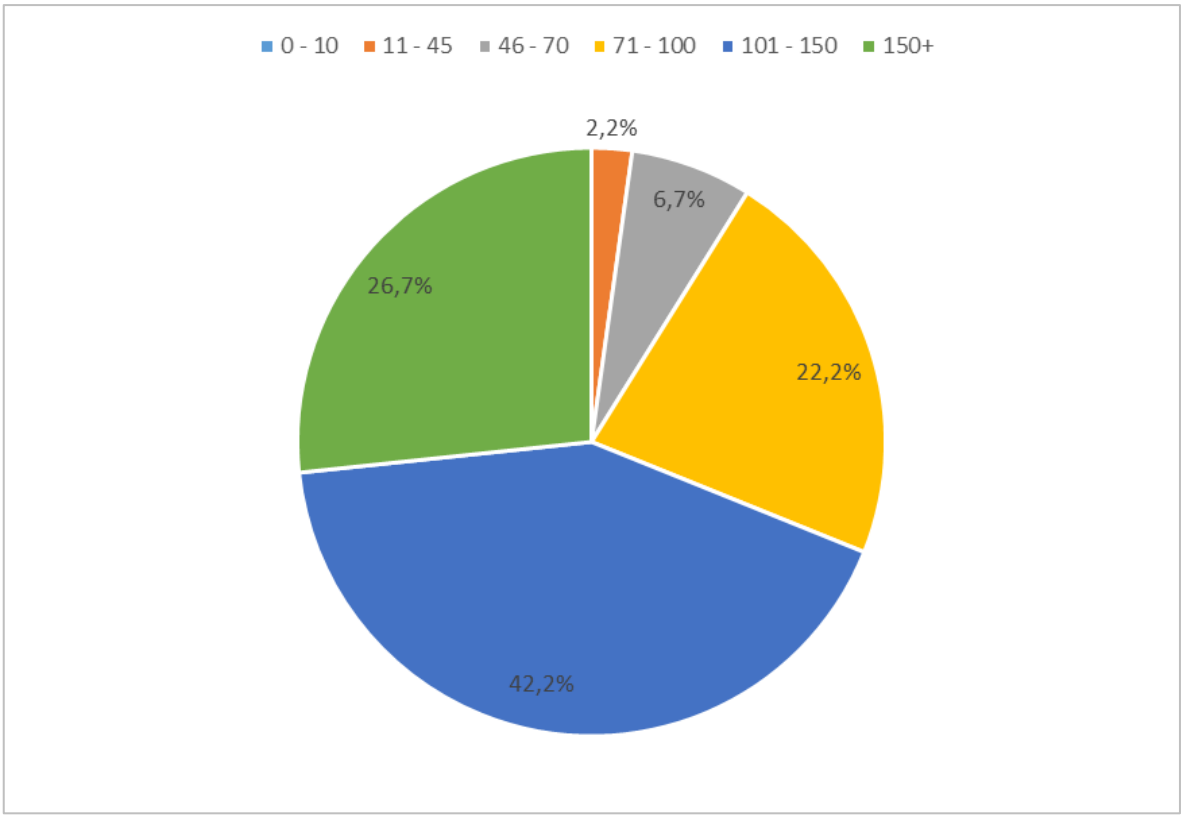
Mynd 53: Fjöldi íbúða eftir stærðarflokkum í Eyja- og Miklaholtshreppi í herbergjum talið 2020
Tölur frá miðju ári 2020. Mynd HMS.



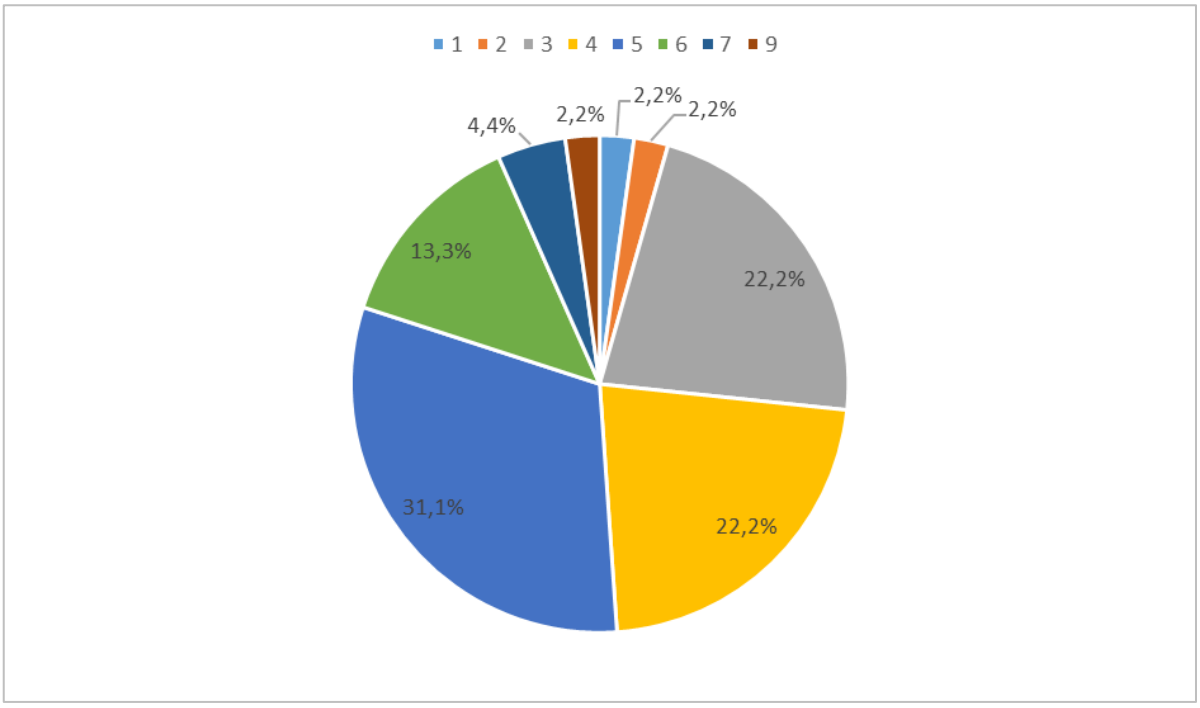
Mynd 54: Fjöldi íbúða eftir stærðarflokkum í Grundarfjarðarbæ í fermetrum talið 2020
Tölur frá miðju ári 2020. Mynd HMS.



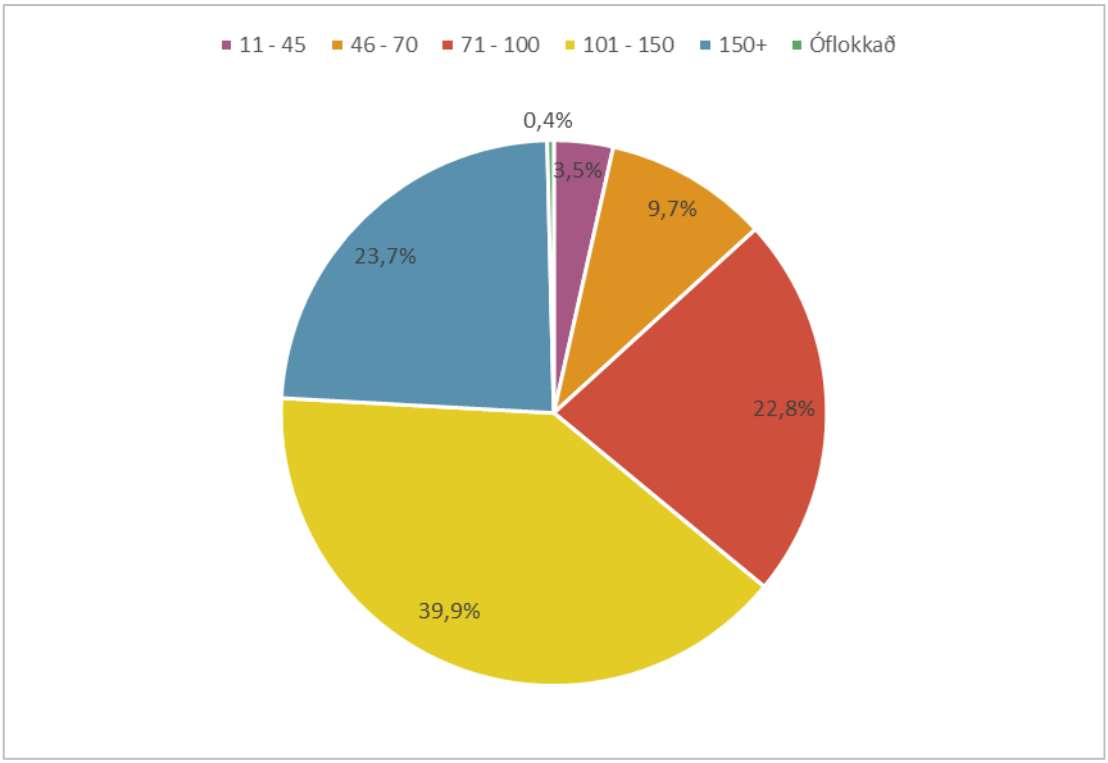
Mynd 55: Fjöldi íbúða eftir stærðarflokkum í Grundarfjarðarbæ í herbergjum talið 2020
Tölur frá miðju ári 2020. Mynd HMS.



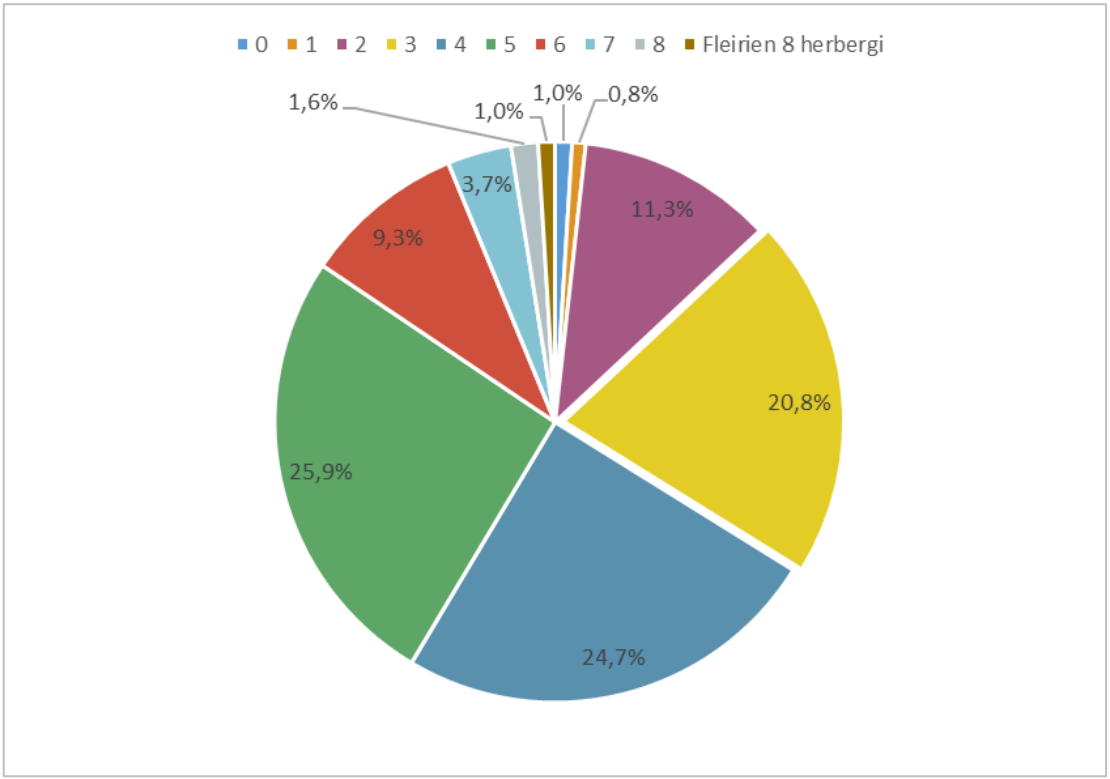
Mynd 56: Fjöldi íbúða eftir stærðarflokkum í Helgafellssveit í fermetrum talið 2020
Tölur frá miðju ári 2020. Mynd HMS.



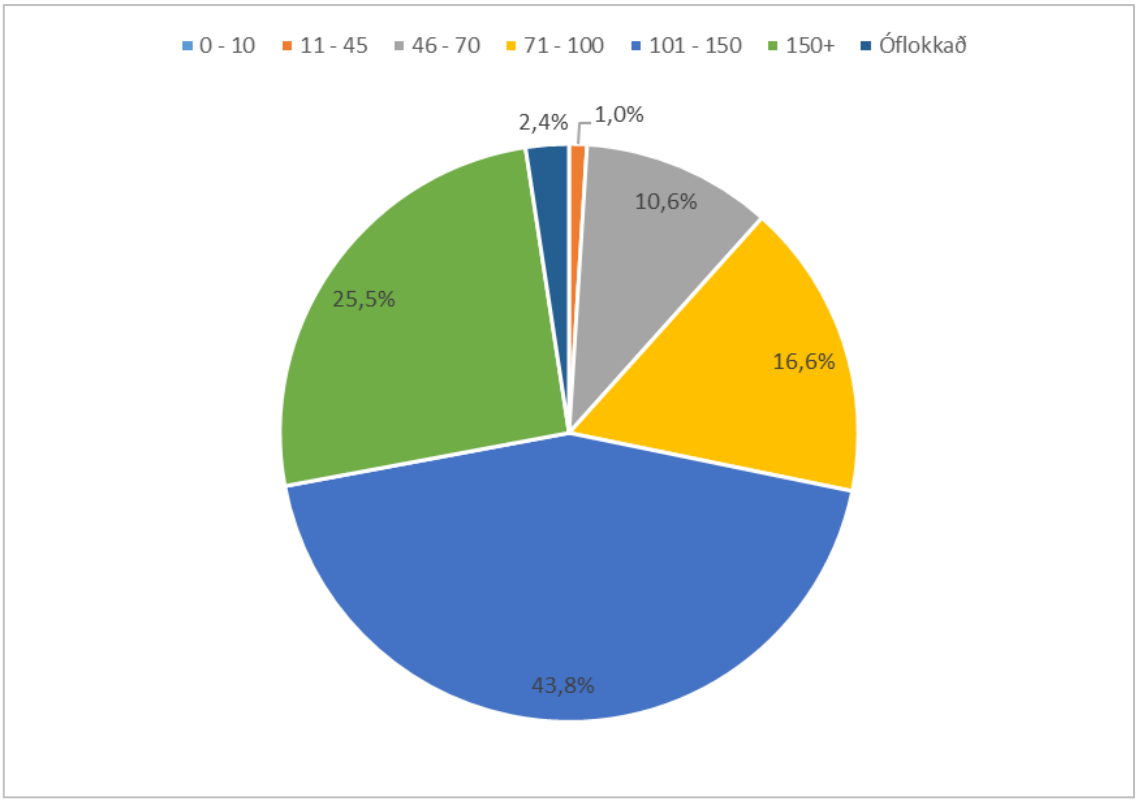
Mynd 57: Fjöldi íbúða eftir stærðarflokkum í Helgafellssveit í herbergjum talið 2020
Tölur frá miðju ári 2020. Mynd HMS.



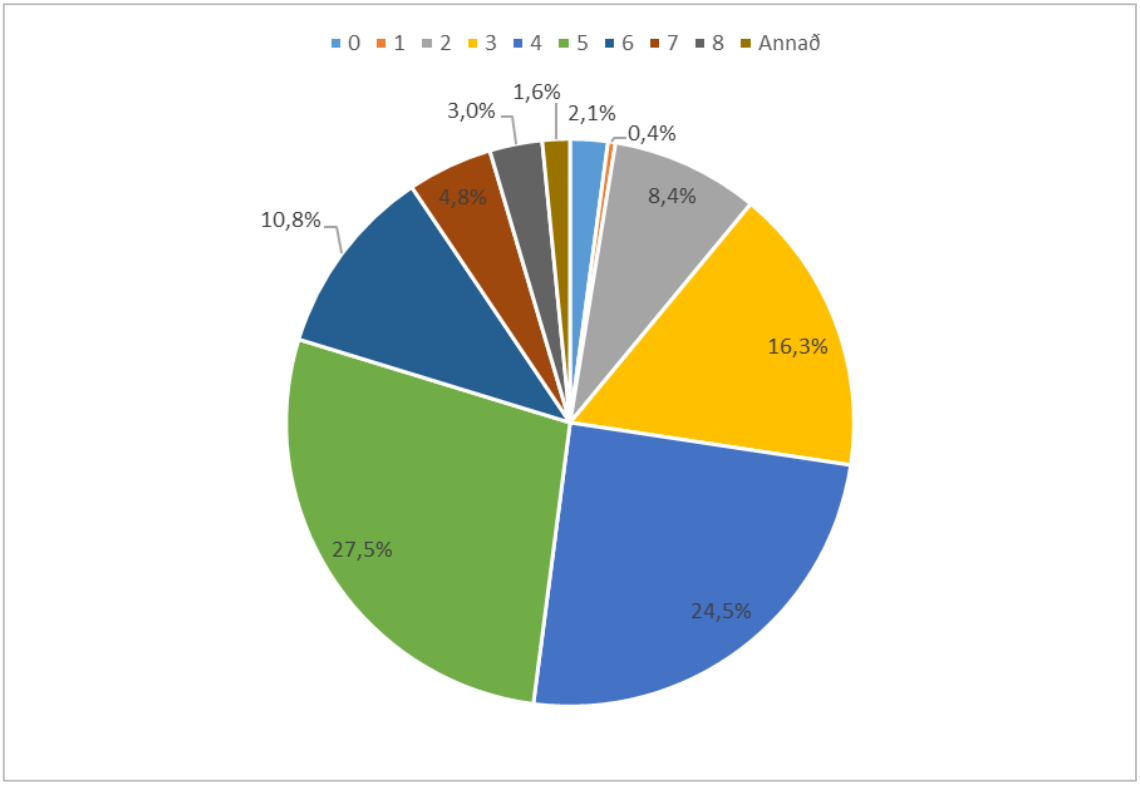
Mynd 58: Fjöldi íbúða eftir stærðarflokkum í Stykkishólmsbæ í fermetrum talið 2020
Tölur frá miðju ári 2020. Mynd HMS.



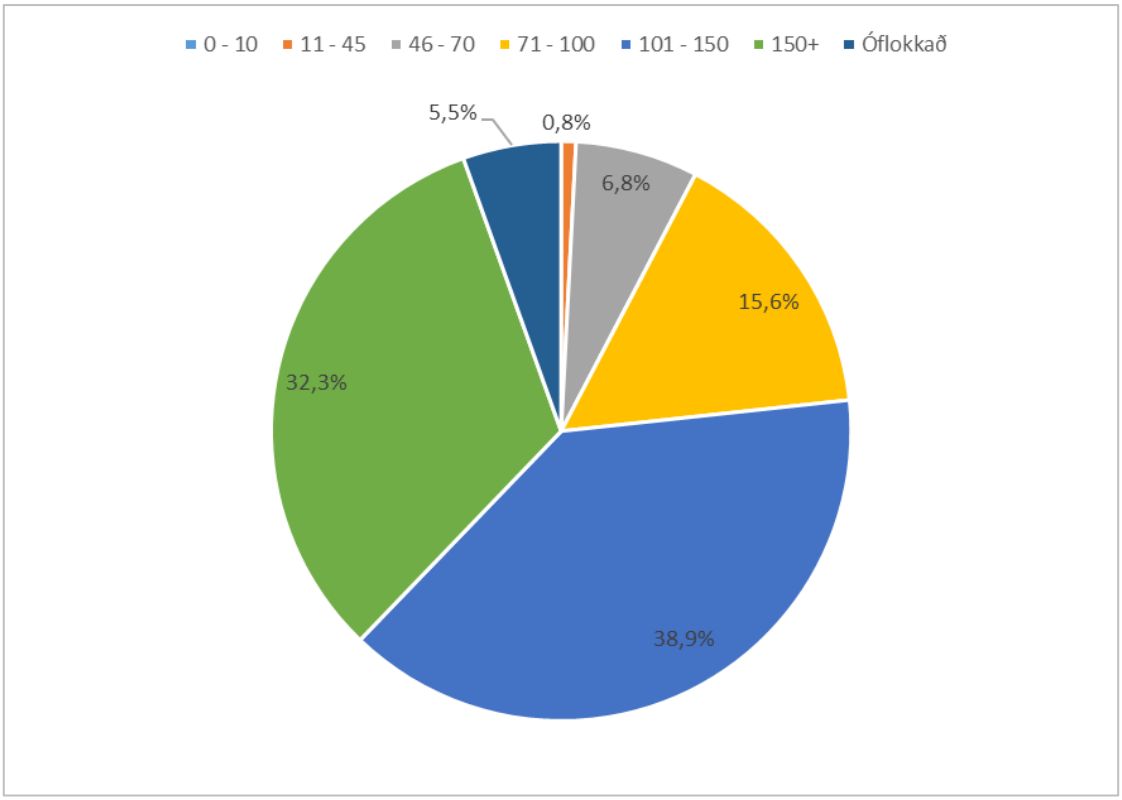
Mynd 59: Fjöldi íbúða eftir stærðarflokkum í Stykkishólmsbæ í herbergjum talið 2020
Tölur frá miðju ári 2020. Mynd HMS.



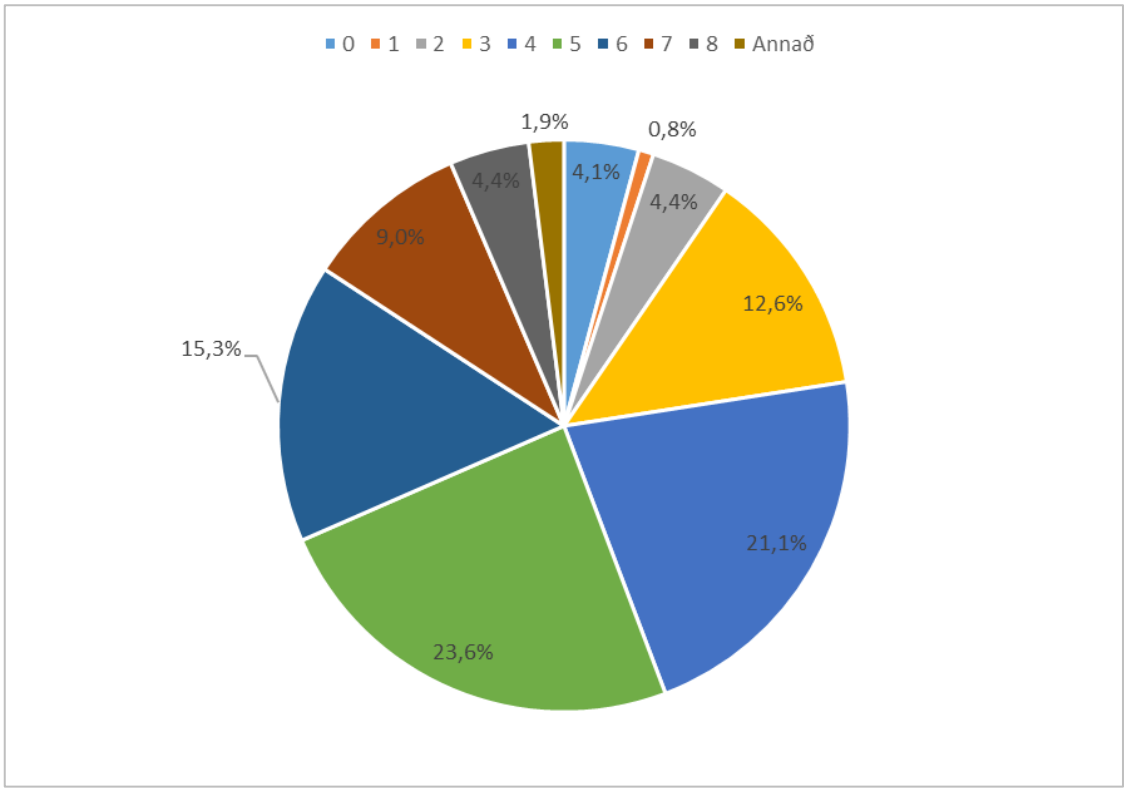
Mynd 60: Fjöldi íbúða eftir stærðarflokkum í Snæfellsbæ í fermetrum talið 2020
Tölur frá miðju ári 2020. Mynd HMS.



Mynd 61: Fjöldi íbúða eftir stærðarflokkum í Snæfellsbæ í herbergjum talið 2020
Tölur frá miðju ári 2020. Mynd HMS.



Mynd 62: Fjöldi íbúða eftir stærðarflokkum í Dalabyggð í fermetrum talið 2020
Tölur frá miðju ári 2020. Mynd HMS.



Mynd 63: Fjöldi íbúða eftir stærðarflokkum í Dalabyggð í herbergjum talið 2020
Tölur frá miðju ári 2020. Mynd HMS.

9 HEIMILDASKRÁ

Hagstofa_Íslands. (2018). Verg landsframleiðsla á mann, magnbreyting frá fyrra ári. Sótt af: http://px.hagstofa.is/pxis/pxweb/is/Efnahagur/Efnahagur__thjodhagsreikningar__landsframl__1_landsframleidsla/THJ01000.px/

Sigurður Snævarr. (1993). Haglýsing Íslands. Reykjavík: Heimskringla.

Vífill Karlsson. (2011). The Relationship of Housing Prices and Transportation Improvements: Location and Marginal Impact. Spatial Economic Analysis, 6(2), 223-241.

Vífill Karlsson. (2017). Fasteignamarkaðurinn á Vesturlandi: Fyrsti áfangi skýrslunnar. Hagvísir Vesturlands, 18(1), 1-48.

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

Þóroddur Bjarnason, Gréta Bergrún Jóhannesdóttir, Guðmundur Guðmundsson, Ólöf Garðarsdóttir, Sigríður Elín Þórðardóttir, Unnur Dís Skaptadóttir & Vífill Karlsson. (2019). Byggðafesta og búferlaflutningar: Bæir og þorp á Íslandi vorið 2019. Sótt af: https://www.byggdastofnun.is/static/files/Skyrslur/byggdafesta/byggdafesta_34bls_2019_net.pdf