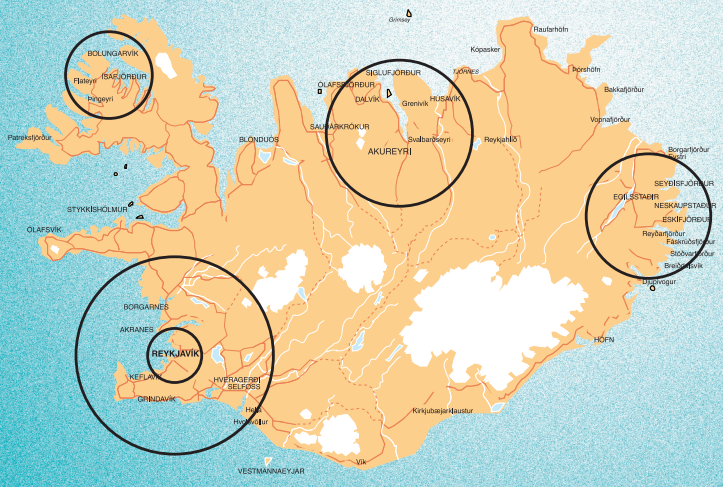


Landfræðilegt litróf íslenska fasteignamarkaðarins

Ástæður mismunandi þróunar fasteignaverðs eftir kjördæmum landsins

Iðnaðar- og viðskiptaráðuneytið

Nóvember 2005

Rit 05-4

Landfræðilegt litróf íslenska fasteignamarkaðarins

Ástæður mismunandi þróunar fasteignaverðs eftir landshlutum

IÐNAÐAR- OG VIÐSKIPTARÁÐUNEYTIÐ

OKTÓBER

2005

Útgefandi: Iðnaðar- og viðskiptaráðuneytið
Umsjón og ábyrgð útgáfu: Nefnd sem fjallaði um þróun fasteignaverðs á Íslandi
Ritstjóri: Baldur Pétursson
Prentumsjón: Athygli
Prentun: Gutenberg
1. útgáfa
Upplag: 500 eintök

ISBN: 9979-871-52-0

EFNISYFIRLIT

2 FORMÁLI 5

1. SAMANTEKT OG NIÐURSTÖÐUR 6

2.1 ALMENNT UM NIÐURSTÖÐURNAR 6
2.2 ALÞJÓÐLEGUR SAMANBURÐUR 6
2.3 INNLEND ÞRÓUN FASTEIGNAVERÐS EFTIR LANDSHLUTUM 7
2.4 TILLÖGUR – ÁBENDINGAR 10

3 FRÆÐILEGAR FORSENDUR 13

3.1 KENNINGAR Í SVÆÐAHAGFRÆÐI 13
3.2 BÚFERLAFLUTNINGAR OG BÚSETUÞRÓUN 15
3.3 VIRÐI LANDS Í LANDFRÆÐILEGU TILLITI 16
3.4 ANDBORGARMYNDUN 17
3.5 ÁHRIFAÞÆTTIR FASTEIGNAVERÐS 18

4 GREINING Á HUGSANLEGUM ÁHRIFAÞÁTTUM HÚSNÆÐISVERÐS 20

4.1 ALMENN ÞRÓUN FASTEIGNAVERÐS Á ÍSLANDI Í ALÞJÓÐLEGU SAMHENGI 20
4.2 ÞRÓUN FASTEIGNAVERÐS EFTIR LANDSSVÆÐUM 26
4.3 HUGSANLEGAR ÁSTÆÐUR LANDFRÆÐILEGS LITRÓFS HÚSNÆÐISMARKAÐAR Á ÍSLANDI. 30
4.4 HAGVÖXTUR OG FASTEIGNAVERÐ 31
4.5 MANNFJÖLDAÞRÓUN EFTIR LANDSSVÆÐUM. 32
4.6 LAUNAÞRÓUN EFTIR LANDSSVÆÐUM 37
4.7 MANNFJÖLDI, LAUN OG FASTEIGNAVERÐ 39

5 GREINING Á MISRÆMI Í ÞRÓUN FASTEIGNAVERÐS MILLI LANDSHLUTA 42

6 HUGSANLEGAR ÁSTÆÐUR FYRIR LANDFRÆÐILEGUM MISMUN Á HAGVEXTI OG MANNFJÖLDAÞRÓUN. 45

6.1 ÞRÓUN ATVINNUVEGANNA 45
6.2 VÖXTUR OG ATFERLI HINS OPINBERA 47
6.2.1 Peningamálastefna 47
6.2.2 Fjármálastefna 50
6.3 ÝMSAR AÐRAR ÁSTÆÐUR 52
6.3.1 Aflamarkskerfi og fiskafli 52
6.3.2 Uppbygging samgöngukerfisins 53
6.3.3 Aukin menntun. 53
6.3.4 Þátttaka kvenna á vinnumarkaði. 53
6.3.5 Landfræðilegt misræmi í fjárhagslegri áhættu. 53
6.3.6 Fábreytni atvinnulífsins 54
6.3.7 Landfræðilegir markaðsbrestir 55

7 HUGSANLEG RÁÐ GEGN LANDFRÆÐILEGU LITRÓFI FASTEIGNAMARKAÐAR. 56

7.1 STUÐLA AÐ BÆTTRI SAMKEPPNISSTÖÐU LANDSBYGGÐARINNAR 56
7.2 VINNA ALMENNT GEGN LANDFRÆÐILEGUM MARKAÐSBRESTUM. 56
7.3 STUÐLA AÐ MINNA MISRÆMI Í FJÁRHAGSLEGRI ÁHÆTTU EFTIR LANDSSVÆÐUM 58

8 HEIMILDASKRÁ 60

9 VIÐAUKAR 62

9.1 ÞRÓUN FASTEIGNAVERÐS OG VÍSITÖLU NEYSLUVERÐS EFTIR LANDSHLUTUM 62
9.2 FJÖLDI ÍBÚA Á HVERJA ÍBÚÐ Á ÍSLANDI 63

MYNDIR

Mynd 1: Virði lands í landfræðilegu tilliti. 17
Mynd 2: Raunverð íbúðarhúsnæðis: Hlutfallsleg breyting að jafnaði árlega..... 20
Mynd 3: Raunverð íbúðarhúsnæðis: Staðalfrávik árin 1971-2002. 21
Mynd 4: Langtíma þróun raunverðs fasteigna á höfuðborgarsvæðinu ásamt leitnilínu... 26
Mynd 5: Þróun raunverðs fasteigna eftir landshlutum. 27
Mynd 6: Hækkun raunverðs íbúðarhúsnæðis eftir landssvæðum árin 1990-2004. 28
Mynd 7: Fasteignaverð landssvæða sem hlutfall af verði höfuðborgarsvæðisins. 29
Mynd 8: Áhrifasvæði höfuðborgarsvæðis, Akureyrar, Ísafjarðar og mið Austurlands... 30
Mynd 9: Vísitala hagvaxtar og raunverðs íbúðarhúsnæðis árin 1990-2003. 31
Mynd 10: Langtímaþróun mannfjölda og raunverðs íbúðarhúsnæðis. 32
Mynd 11: Íbúðaverð og mannfjöldi á höfuðborgarsvæðinu og Norðurlandi eystra. 33
Mynd 12: Íbúðaverð og mannfjöldi á Vesturlandi, Suðurlandi og Suðurnesjum. 33
Mynd 13: Íbúðaverð og mannfjöldi á Vestfjörðum, Norðurlandi vestra og Austfjörðum. 34
Mynd 14: Hlutfallslegur fjöldi íbúa landssvæða gagnvart höfuðborgarsvæðinu. 35
Mynd 15: Þróun íbúafjölda 1990-2004. 35
Mynd 16: Þróun íbúafjölda 1990-2004, vísitölur landssvæða. 36
Mynd 17: Langtímaþróun vísitalna raunlauna og raunverðs fasteigna. 37
Mynd 18: Laun á hvern framteljanda eftir landssvæðum á verðlagi ársins 2003. 38
Mynd 19: Raunhækkun launa eftir landssvæðum á tímabilinu 1990 til 2003. 39
Mynd 20: Vísitala launa og mannfjölda eftir landssvæðum. 40
Mynd 21: Vísitala launa og mannfjölda. 41
Mynd 22: Hlutfallsleg atvinnuskipting 1801-2000. 46
Mynd 23: Vinnuafl í sjávarútvegi og landbúnaði síðastliðin 40 ár. 46
Mynd 24: Vægi atvinnugreina í heildartryggingagjaldi eftir svæðum. 48
Mynd 25: Vægi atvinnugreina í heildarársverkum eftir landssvæðum. 49
Mynd 26: Tekjur og gjöld hins opinbera sem hlutfall af VLF árin 1980-2003. 50
Mynd 27: Vísbending fyrir öflun og ráðstöfun opinbers fjármagns eftir svæðum..... 52
Mynd 28: Þróun fasteignaverðs og vísitölu neysluverðs eftir landshlutum. 62
Mynd 29: Mannfjöldi, fjöldi heimila og raunverð íbúðarhúsnæðis 64

2 Formáli

Vorið 2003 samþykkti Alþingi þingsályktunartillögu um að láta kanna rýrnun eigna íbúa landsbyggðarinnar. Það kom síðan í hlut iðnaðar- og viðskiptaráðuneytisins að sjá um framkvæmd tillögunnar.

Af þessu tilefni ákvað iðnaðar- og viðskiptaráðherra Valgerður Sverrisdóttir að setja á stofn þriggja manna starfshóp til að sjá um framkvæmd þessa verks, þar sem könnuð skyldi þróun fasteignaverðs á landsbyggðinni í samanburði við höfuðborgarsvæðið síðastliðin 10 ár. Starfshópurinn skyldi skoða ítarlega hvernig fasteignir fólks á landsbyggðinni hafi rýrnað í verði og þá hversu mikið, leiti úrræða og komi með tillögur til úrbóta. Starfshópinn skipuðu:

Baldur Pétursson, iðnaðar- og viðskiptaráðuneyti, formaður,
Stefán Jón Friðriksson, fjármálaráðuneyti,
Óskar Páll Óskarsson, félagsmálaráðuneyti.

Starfshópurinn hóf störf í ársbyrjun 2004 og fljótlega varð ljóst að um svo umfangsmikið verk var að ræða að nauðsynlegt var að ráða sérfræðinga til að annast rannsókn, vinnslu og greiningu málsins. Starfshópurinn réði því Vífil Karlsson til verkefnisins, á vegum Calculus ehf. en auk þess störfuðu með honum Jon Bek og Guðmundur Ólafsson. Einnig kom að verkefninu Magnús Árni Skúlason á vegum Rannsóknarstofnunar í húsnæðismálum á Bifröst.

Þegar reynt var að leggja mat á stöðu og þróun fasteignamarkaðarins eftir einstaka svæðum hér á landi var það verk flóknara og tók meiri tíma en gert var ráð fyrir þar sem sambærilegt verkefni hafði ekki verið unnið áður hér á landi. Þetta tafði því verkið nokkuð og gerði það um leið umfangsmeira en ella. Nefndin lagði áherslu á alþjóðlegan samanburð á fasteignaverði, þar sem afar erfitt væri að skoða þróun fasteignaverðs einungis í einangraðu íslensku umhverfi án erlends samanburðar. Með því að hafa hliðsjón af alþjóðlegum samanburði, væri innlend greining mun markvissari og meta mætti af meira öryggi þá þróun sem á sér stað á fasteignamarkaði hér á landi og hvort sú þróun sé í takt við það sem erlendis gerist.

Í skýrslunni er leitað svara við því hvers vegna fasteignaverð hefur þróast með misjöfnum hætti á höfuðborgarsvæðinu og landsbyggðinni og hvaða leiðir eru til úrbóta. Einnig var höfð hliðsjón af fasteignaverði hér á landi í alþjóðlegum samanburði. Þar sem þessi rannsókn er að stórum hluta frumrannsókn á því sviði sem hún nær til, hefði hugsanlega þurft meiri tíma, til að gera rannsóknina yfirgripsmeiri. Frekari rannsóknir á þessu sviði eiga tvímælalaust erindi hjá viðeigandi aðilum sem og háskólum eða stofnunum á fasteigna- og fjármálamarkaði. Borgarmyndun er alþjóðlegt fyrirbrigði og þróun sem ekki sér fyrir endann á sem þyrfti nánari skoðun í samhengi við stöðu landsins og þróun atvinnugreina.

Fasteignaverð hefur hækkað mjög mikið á Íslandi frá árinu 1998 og virðist ekkert lát á. Hins vegar er þessi þróun ekki alls staðar með þeim hætti þegar litið er til einstakra landssvæða. Á ýmsum landssvæðum hefur fasteignaverð lækkað að raungildi svo árum skiptir. Þess vegna er leitast við að svara þeirri spurningu hvers vegna þróun fasteignaverðs á Íslandi er með mismunandi hætti frá einu landssvæði til annars. Þessi rannsókn hefst á því að gera grein fyrir helstu niðurstöðum og tillögum og síðan fyrir almennum kenningum í svæðahagfræði. Síðan verður sjónum beint sérstaklega að kenningum sem útskýra landfræðilegan breytileika fasteignaverðs.

Þá verður fjallað um þróun fasteignaverðs almennt á Íslandi og það sett í samhengi við þróunina erlendis. Síðan verður þróun ýmissa hugsanlegra skýringaþátta á áðurnefndu misræmi lýst og að lokum verður sett fram tilgáta um vægi þeirra hérlendis. Þar á eftir verður sett fram tölfræðilíkan sem greinir þessa áhrifaþætti og vægi þeirra. Gerð verður tilraun til að útskýra undirliggjandi þætti þeirra til að leggja grunninn að lokakaflanum sem fjallar um hugsanleg ráð til að draga úr landfræðilegum breytileika fasteignaverðs.

Skýrsla þessi er sú fyrsta sem greinir á þennan hátt þróun á fasteignaverði einstakra landshluta á síðustu árum og leitar skýringa þar á, auk þess að hafa hliðsjón af þróun fasteignaverðs í helstu nágranna- og samkeppnislöndum.

1. Samantekt og niðurstöður

2.1 Almennt um niðurstöðurnar

Þegar reynt var að leggja mat á stöðu og þróun fasteignamarkaðarins eftir einstaka svæðum hér á landi var það verk flóknara og tók meiri tíma en gert var ráð fyrir þar sem sambærilegt verkefni hafði ekki verið unnið áður hér á landi. Þetta tafði því verkið nokkuð. Þær forsendur sem við var miðað eru þekktar í viðfangsefnum á sviði svæðahagfræði, en samhliða var stuðst við nýlegar rannsóknir innanlands sem erlendis. Í alþjóðlegum samanburði var miðað við fasteignaverð hér á landi fram til 2002 og/eða til 2004, þar sem ekki lágu fyrir gögn erlendis frá eftir þann tíma. Helstu niðurstöður verkefnisins eru eftirfarandi:

2.2 Alþjóðlegur samanburður

I. **Fasteignaverð í alþjóðlegum samanburði.** Sú hækkun sem orðið hefur á fasteignamarkaði hér á landi á seinustu misserum, virðist vera í góðu samhengi við innlenda þróun hér á landi s.s. þróun hagvaxtar og þær breytingar sem orðið hafa á lánamarkaði. Með hliðsjón af alþjóðlegum samanburði hvað varðar fasteignaverð á fermetra og landsframleiðslu á mann - sem og hagvexti hér á landi og nýlegum breytingum á lánum til íbúðakaupa - virðast hækkanir á fasteignamarkaði hér á landi frekar vera leiðréttingar á átt til eðlilegra verðlags á markaðnum en um sé að ræða of hátt verðlag. Þegar litið er á þróun fasteignaverðs á íbúðamarkaði hér á landi í samanburði við lönd OECD fyrir tímabilið 1995 – 2002, kemur einnig í ljós að fasteignaverð hefur að meðaltali árlega hækkað mun minna hér á landi en í næstu löndum. Þannig hækkaði verð hér á landi að meðaltali um 2,6% á ári að raungildi á meðan meðaltal OECD var 4,0% og hinnan Norðurlandanna á bilinu 5,0% - 7,0% og allt að 10% á Írlandi. Minni hækkun á fasteignaverði hér á landi en í helstu nágrannalöndum árin 1995 – 2002 í samanburði við önnur lönd, virðist því styðja þá röksemd að hækkanir undanfarið séu frekar leiðréttingar á markaðnum hér á landi, til jafnvægis því sem erlendis gerist. Opnun fjármálamarkaða og aukin alþjóðavæðing hefur einnig áhrif í þessu sambandi, til samræmis við það sem erlendis gerist.

   Sé litið á verð á fasteignum í Reykjavík, í lok árs 2004, kemur þó í ljós að þrátt fyrir miklar hækkanir á fasteignum síðastliðið ár, er fasteignaverð á höfuðborgarsvæðinu ekki hátt miðað við flest nágrannalönd. Þannig er Reykjavík um meðaltal samanburðarins eða í 19. sæti af 42 borgum Evrópu. Mikill verðmunur er þó á milli borga í Evrópu, þó að verð í A - Evrópu sé almennt töluvert lægra en í V - Evrópu. Verð á fasteignum á Íslandi virðist endurspegla landsframleiðslu á mann, sem er almennt í samræmi við erlenda þróun. Hækkanir húsnæðisverðs hér á landi endurspegla því þá hagvaxtarþróun sem hér hefur orðið.

II. **Sveiflur á fasteignaverði og áhætta.** Sveiflur á fasteignaverði hér á landi virðast hins vegar vera afar miklar, sé tekið mið af staðalfráviki í þróun raunverðs íbúðarhúsnæðis innan OECD fyrir árin 1971 – 2002. Ísland var þar í hópi allra efstu ríkja með staðalfrávik (sveiflur) sem nam tæpum 10%, en Ítalía var efst með 10,5%, á meðan meðaltal fyrir ríki OECD var einungis 7%. Með auknum verðsveiflum eykst einnig áhætta í fasteignaviðskiptum hér á landi og því má segja að sú áhætta sé með því mesta innan OECD, sé tekið mið af þessum sveiflum. Líklegt er að þessar sveiflur endurspegli sveiflur efnahagskerfisins hér á landi, sem m.a. koma fram í verðlags- og gengissveiflum, eins og enn er raunin ef marka má þróun undanfarinna missera hér á landi. Orsök þessa má að einhverju leyti rekja til smæðar hagkerfisins og gjaldeyriskerfisins og óstöðugleika af þeim sökum. Telja verður að slíkar sveiflur á fasteignamarkaði séu afar óæskilegar sökum þeirrar áhættu og óstöðugleika sem þær kunna að hafa fyrir einstaklinga, fyrirtæki sem og fjármálamarkað. Því er afar mikilvægt að jafna og draga úr slíkum sveiflum eins og kostur er.

III. **Húsnæðisskuldir.** Sé horft til skulda húsnæðiseigenda kemur í ljós að þær hafa hækkað nokkuð á umliðnum árum og var hlutfall Íslands árið 2002 orðið það þriðja hæsta innan OECD eða 59,3%. Síðan þá hafa þessar skuldir hækkað verulega, þó á móti megi segja að eignir hafi hækkað mikið á sama tíma. Þetta kann að vekja nokkurn ugg og kann að hafa neikvæð áhrif á fasteignaverð til lengri tíma og magna samdráttarskeið, þegar að þeim kemur og auka því óstöðugleika fasteigna- og fjármálamarkaðarins.

2.3 Innlend þróun fasteignaverðs eftir landshlutum

Við athugun á þróun fasteignaverðs hér á landi eftir einstaka svæðum var skoðuð þróun á höfuðborgarsvæðinu, Vesturlandi, Vestfjörðum, Norðurlandi vestra, Norðausturlandi, Austurlandi, Suðurlandi og Suðurnesjum. Rétt er að ítreka að fjölmargir þættir hafa áhrif á þróun fasteignaverðs, þó að helstu beinu áhrifaþættir á því sviði séu hagrænir s.s. hagvöxtur viðkomandi svæðis sem m.a. endurspeglast í launa- og mannfjöldaþróun svæðisins. Einnig er ljóst að aðrir þættir geta haft veruleg áhrif á launa- og mannfjöldaþróun svæðisins, beint eða óbeint í einstaka hagrænum þáttum innan atvinnugreina eða í starfsskilyrðum, s.s. í samgöngumálum. Vegna þessara beinu og óbeinu áhrifa voru margvíslegir áhrifaþættir teknir til skoðunar. Á grundvelli vinnu þeirra sérfræðinga sem að athuguninni stóðu, sem og umfjöllun nefndarinnar, má ætla að mismunandi þróun á fasteignaverði eftir landssvæðum megi rekja til eftirfarandi þátta:

I. **Þróun hagvaxtar og launatekna.** Tekjur og hagvöxtur eru lykilþættir í þróun fasteignaverðs, eins og fram kemur í nýrri skýrslu OECD, sjá nánar kafla 4.1 til 4.5. Þar kemur m.a. fram að fasteignaverð fylgir almennt náið þróun hagvaxtar, þó að slíkt kunni að gerast mishratt og komi í sumum tilfellum ekki fram fyrr en að 2 árum liðnum. Ef laun þróast með mismunandi hætti frá einu svæði til annars virðist fasteignaverð þróast með samsvarandi hætti. Hagvaxtarþróun einstakra svæða má í meginatriðum rekja til launaþróunar annars vegar og íbúafjölda hins vegar á viðkomandi svæði.

II. **Íbúaþróun.** Fjöldi íbúa er einnig lykilþáttur í eftirspurn eftir fasteignum svo og áhrifaþáttur í svæðisbundnum hagvexti. Íbúaþróun hefur verið afar mismunandi eftir landssvæðum en hún telst til eins af mikilvægustu skýringarþáttum svæðisbundins fasteignaverðs. Fjölmörg atriði geta hins vegar haft bein og óbein áhrif á þróun íbúafjölda.

III. **Fjarlægð þéttbýlisstaða/borga.** Áhrif þéttbýlisstaða og borga eru víðtæk og hafa tilhneigingu til að þrýsta raunverði fasteigna upp í nágrannasveitarfélögunum. Gott aðgengi að þjónustu, menningarlífi og vinnumarkaði borganna frá nágrannasveitarfélögum gerir þau að meira aðlaðandi búsetukosti. Þessa þróun á fasteignamarkaði má glöggt sjá á Vesturlandi og Suðurlandi vegna áhrifa frá höfuðborgarsvæðinu. Áhrif þéttbýlisstaða og byggðakjarna hafa farið vaxandi á umliðnum árum og gera má ráð fyrir að sú þróun haldi áfram með vaxandi hraða. Þessi þróun gerir auknar kröfur um samkeppnishæf starfsskilyrði og innri gerð þjóðfélagsins s.s. í samgöngumálum og fjarskiptamálum.

Til að skoða betur þau atriði sem hafa áhrif á íbúa- og launaþróun var reynt að rannsaka helstu breytur sem áhrif geta haft þar á, til að fá gleggri mynd af orsökum þróunar á fasteignaverð á einstaka landssvæðum. Í því sambandi má m.a. benda á eftirfarandi þætti.

IV. **Grunngerð svo sem samgöngukerfi hefur viðamikil áhrif.** Aukin alþjóðavæðing og aukin samkeppni krefst í auknu mæli samkeppnishæfra starfsskilyrða fyrir atvinnulíf – m.a. hvað innri gerð þjóðfélagsins varðar s.s. varðandi greiðfærar samgöngur allt árið um kring innan sem og á milli þéttbýliskjarna og til hinna einstöku landshluta. Staðsetning útflutningshafna og alþjóðaflugvalla dregur taum þeirra svæða sem eru í nágrenni þeirra og vinnur þar með að nokkru leyti óhjákvæmilega gegn landfræðilegri dreifingu atvinnugreinar s.s. fiskvinnslu. Þessi áhrif hafa orðið sterkari á síðari árum eftir því sem sérhæfing í fiskvinnslu og áhersla á ferskfiskmarkaði hefur aukist. Með auknum landflutningum hafa vegir mun meiri áhrif á samkeppnishæfni svæða en áður og því afar mikilvægt að til staðar séu góðar heilsárssamgöngur til hinna einstöku svæða. Þetta á sérstaklega við þar sem vetrarfærð er erfið, samgöngur ekki góðar og miklar vegalengdir s.s. á Vestfjörðum. Skýr áhrif bættra samgangna má t.d. sjá af áhrifum Hvalfjarðarganga sem stuðlað hafa að verulegri hækkun fasteignaverðs á Vesturlandi. Ávinningur góðra samgangna er ekki bara ávinningur íbúa viðkomandi svæðis, heldur og ekki síður allra þeirra sem um það svæði fara, íbúa þéttbýlis sem dreifbýlis. Auknir landflutningar og mikil og vaxandi ferðaþjónusta um allt land gerir á sama tíma kröfur um “samkeppnishæfa” heilsársvegi til og innan hinna einstöku svæða. Skilvirkt samgöngukerfi er því ein af meginforsendum fyrir samkeppnishæfu atvinnulífi sem og hagvexti viðkomandi svæða og þar með landsins alls.

V. Stórverkefni, fjárfestingar og nýsköpun. Ljóst er að nýsköpun og stórar fjárfestingar hafa einnig veruleg áhrif á viðkomandi svæðum – ekki síst stór fjárfestingarverkefni s.s. bygging álverksmiðju á Vesturlandi og Austurlandi. Áhrif álversframkvæmda eru mikil og varanleg á fasteignamarkað á Austurlandi eins og glöggt má sjá, þar sem fasteignaverð hefur hækkað að meðaltali um 30% frá 2003 – 2004, sem er langt umfram aðra landshluta á þeim tíma. Ljóst er einnig að samhliða fjölgun starfa vegna þessa verkefnis, mun betur launuðum störfum einnig fjölga, samhliða auknum rannsóknum og nýsköpun er þessu verkefni tengist vegna margfeldisáhrifa. Þessi hækkun er í samræmi við þá almennu reglu að fasteignaverð hækkar í takt við hagvaxtarþróun á viðkomandi svæði, en hagvöxtur á Austurlandi endurspeglar í raun mannfjölda og launaþróun á svæðinu. Ljóst er að nýsköpun og stórar fjárfestingar hafa veruleg áhrif á framþróun, uppbyggingu og hagvöxt til framtíðar á viðkomandi svæðum. Slíkt eflir byggðakjarna viðkomandi svæða verulega. Skýr dæmi um þetta má sjá á Vesturlandi og Austurlandi með stórverkefnum og margfeldisáhrifum sem þeim fylgja. Í því sambandi má benda á atriði sem efla hagvaxtarþróun viðkomandi svæða.

- **Mikil uppbygging - aukinn hagvöxtur.** Í fyrsta lagi er um að ræða gríðarlega mikla uppbyggingu á nýrri atvinnu- og efnahagsstarfsemi með erlendri fjárfestingu. Þessi erlenda fjárfesting hefur ekki eingöngu gríðarleg bein áhrif til aukinnar verðmætasköpunar – heldur er um að ræða mikil óbein áhrif vegna þekkingaruppbyggingar á svæðinu vegna þeirrar starfsemi og þjónustu sem því fylgir. Þetta skapar því margvísleg atvinnu- og efnahagstækifæri í framleiðslu og þjónustu, m.a. fyrir langskólagengið fólk.
- **Aukin fjölbreytni í atvinnu- og efnahagsmálum svæða.** Í öðru lagi eykst fjölbreytni í atvinnu- og efnahagsmálum svæðisins verulega með nýjum verkefnum s.s. í stóriðju og tengdri starfsemi í raforkumálum. Þetta er mikilvægt til að forðast sveiflur af einhæfni atvinnulífs sem fyrir er. Með meiri fjölbreytni atvinnulífs er hagvaxtarþróun svæðisins mun traustari en áður, sem um leið skapar meiri möguleika á frekari þróun atvinnu- og efnahagslífs svæðisins.
- **Aukin nýsköpun.** Í þriðja lagi hefur aukin fjölbreytni í atvinnumálum s.s. í atvinnustarfsemi, þjónustu og rannsóknum þau áhrif að möguleikar til nýsköpunar í atvinnumálum aukast verulega, vegna aukinnar fjölbreytni. Þetta stafar af auknu umfangi vegna stórverkefna og tengslum þeirra við rannsóknar- og þróunarstarfsemi og þekkingaruppbyggingu, sem óhjákvæmilega fylgja auknum umsvifum og tækni sem keppir í alþjóðlegri samkeppni.

VI. Endurskipulagning atvinnugreina - sjávarútvegur og landbúnaður. Mikil þróun og breyting m.a. á sviði tækni, vinnslu og auðlindastjórnunar hefur átt sér stað í sjávarútvegi og landbúnaði á umliðnum árum, sem aukið hefur hagkvæmni þessara greina, en jafnframt breytt þeim úr vinnuaflsfrekum iðnaði yfir í fjármagnsfrekan. Frá 1980 til ársins 2000 hefur hlutfall vinnuafls í fiskveiðum farið úr 5,3% í 3,9% og í fiskvinnslu úr 9,1% í 5,1%. Sambærileg ef ekki meiri þróun hefur átt sér stað í landbúnaði. Þar sem vægi þessara atvinnugreina er miklu meira á landsbyggðinni en á höfuðborgarsvæðinu hefur þetta átt þátt í fólksflutningum af landsbyggðinni til höfuðborgarsvæðisins. Þetta hefur rýrt þróun fasteignaverðs á viðkomandi svæðum. Þessi þróun gerir um leið auknar kröfur til þess að önnur atvinnustarfsemi byggist upp á einstaka svæðum landsins, með innlendum eða erlendum aðilum.

VII. Aukin menntun - aukið vægi háskóla. Á umliðnum árum hafa átt sér stað miklar breytingar í atvinnuháttum bæði erlendis og hér á landi sem felst m.a. í þróun frá frumvinnslu til úrvinnslu og aukinnar þjónustu og menntunar. Mikilvægur áhrifaþáttur í þessari þróun er menntun og aukin þekking sem nýjar atvinnugreinar byggja á. Þetta hefur aukið vægi og um leið kröfur til menntunar á háskólasviði verulega frá því sem áður var. Stór og fjölbreyttur markaður eins og höfuðborgarsvæðið laðar að sér sérhæft vinnuafl, á grunni aukinnar menntunar og þekkingar. Í þessari þróun hafa æðri menntastofnanir s.s. háskólar verulegt gildi í framþróun og uppbyggingu staðbundinnar þekkingar. Þetta gildir bæði gagnvart þekkingarmöguleikum þess fólks sem á svæðinu býr – sem og framþróunarmöguleikum atvinnulífs sem nýtur nálægðar þekkingarstofnanna við þróun og rannsóknir sem oft er undirstaða framþróunar. Þessi þróun krefst aukinnar menntunar á einstaka svæðum eins og á sviði háskólamenntunar, þar sem þetta er hluti af þróun í átt til svokallaðra þekkingarþjóðfélaga.

VIII. Minni afli úr sjó. Minni afli á umliðnum árum frá því sem áður var hefur einnig haft áhrif á umfang sjávarútvegs og þar með sjávarútvegsstaða víðsvegar um landið. Þetta hefur lagt grunninn að minni eftirspurn eftir vinnuafli í sjávarútvegi, og þar með fækkun í sjávarplássum frá fyrri árum. Þessi samdráttur hefur einnig haft keðjuverkandi áhrif á hagkerfi viðkomandi svæða í átt til samdráttar.

IX. Efnahags- og gengissveiflur. Sterkar vísbendingar eru fyrir því að miklar gengissveiflur skaði samkeppnis- og útflutningsgreinar og geti haft mismunandi áhrif á landsbyggðina annars vegar og höfuðborgarsvæðið hins vegar. Orsakirnar má rekja til þess að af heildarfjölda fyrirtækja á landsbyggðinni eru hlutfallslega fleiri í útflutningsgreinum, en sambærilegt hlutfall á höfuðborgarsvæðinu, en þær greinar þola illa miklar gengissveiflur vegna samkeppni á alþjóðlegum mörkuðum. Gengissveiflur kunna því að skaða landsbyggðina hlutfallslega meira til skamms tíma en höfuðborgarsvæðið, þrátt fyrir að til lengri tíma skaðist hagkerfið í heild. Samhliða hafa slíkar sveiflur einnig áhrif á fasteignamarkaðinn. Hins vegar er stærra hlutfall þjónustugreina á höfuðborgarsvæðinu sem í mörgum tilvikum þola betur hátt gengi til skamms tíma, þar sem þær greinar eru ekki í eins háðar alþjóðlegri samkeppni. Áhrif gengisþróunar koma svo fram í viðskiptajöfnuði landsins sem nú um stundir er neikvæður, þó hluta af þeirri þróun megi rekja til innflutnings á fjárfestingarvörum til stóriðju. Orsakir gengisbreytinga á undanförnum misserum má m.a. að stórum hluta rekja til breytinga á lánum fjármálastofnana til húsnæðiskaupa og þenslu af þeim sökum, þó einstök stórverkefni hér á landi hafi einnig áhrif. En fleira kemur einnig til, þar sem svo virðist sem hinar ýmsu breytingar á innlendum og erlendum mörkuðum geti haft víðtæk áhrif á gengi íslensku krónunnar, sem stafar að hluta til vegna smæðar íslenska gjaldeyriskerfisins og viðkvæmni þess af þeim sökum. Gengissveiflur eru hins vegar meiri skaðvaldur nú hér á landi en áður vegna þeirrar miklu samkeppni og alþjóðavæðingar sem hvarvetna ríkir, enda þurfa erlendir samkeppnisaðilar ekki að búa við þesskonar sveiflur í slíku mæli. Framþróun efnahags- og atvinnulífs hér á landi á umliðnum árum kann hins vegar að stuðla að hærra gegni hér á landi en áður, sé einnig tekið tillit til alþjóðavæðingar fjármálamarkaða og markaðsskráningar íslensku krónunnar. Miklar gengissveiflur hér á landi torvelda hins vegar almennt starfsemi fyrirtækja hér og hafa bein og óbein áhrif á þróun fasteignamarkaða og magna um leið verðsveiflur á þeim markaði, sem þegar eru með því allra mesta innan ríkja OECD. Slíkar sveiflur auka til muna áhættu í öllum fasteignaviðskiptum.

X. Aukin atvinnuþátttaka kvenna. Eftir því sem vinnumarkaður minnkar, samhliða sérhæfingu vinnuaflsins, dregur úr líkunum á að hjón fái bæði vinnu við sitt hæfi. Þess utan hefur verið sýnt fram á að staða kvenna á vinnumarkaði og félagslegar aðstæður hafa ýtt undir að þær lágmarki fjarlægð á milli heimilis síns og vinnustaðar. Þetta ásamt hratt vaxandi menntunarstigi þeirra myndar þrýsting á frekari þéttbýlismyndun.

XI. Tekjuöflun og eyðsla hins opinbera – þéttbýli landsbyggð. Nokkuð hefur verið rætt um tekjuöflun og ráðstöfum opinberra fjármuna eftir einstaka landsvæðum. Samkvæmt frumathugun sem gerð hefur verið kemur í ljós að ráðstöfun opinberra fjármuna vegna rekstrar opinberra stofnana er meiri á höfuðborgarsvæðinu en tekjuöflun opinberra aðila á svæðinu gefur tilefni til. Með slíkum tilfærslum á fjármunum á milli svæða landsins, frá landsbyggð til höfuðborgarsvæðisins, má færa fyrir því rök að slíkt styrki svæðisbundinn hagvöxt á höfuðborgarsvæðinu en dragi úr honum á landsbyggðinni. Þetta gefur enn frekari tilefni til að huga sterklega að breytingum hér á til eflingar á landsbyggðinni, bæði hvað varðar rekstur ríkisstofnana s.s. rannsóknarstofnana, skóla (háskóla) og heilsugæslu – sem og fjárfestingar í innviðum s.s. bættu vegakerfi og fjarskiptum. Þessi atriði þyrfti þó að rannsaka frekar.

XII. Hækkun á verði íbúðarhúsnæðis eftir landshlutum. Raunverð íbúðarhúsnæðis hefur hækkað árlega um 1,1% frá árinu 1960. Frá árinu 1990 til 2004 hefur raunhækkun íbúðarhúnæðis verið mest á Vesturlandi um 63%, því næst á höfuðborgarsvæðinu um 52%, Suðurnesjum um 47%, Suðurlandi um 44%, Norð-Austurlandi um 30%, Austurlandi um 24%, Norð-Vesturlandi um 1% og á Vestfjörðum hefur húsnæðisverð lækkað um 28% að raungildi. Rétt er einnig að hafa í huga að lítil hækkun á verði fasteigna kann að auka eftirspurn og kauptækifæri á viðkomandi svæðum s.s. Vestfjörðum og því leiða til hækkana. Vísi að slíkri þróun má t.d. sjá á Ísafirði.

2.4 Tillögur – ábendingar

Á grundvelli þeirrar greiningar sem fram hefur farið og umfjöllunar nefndarinnar, er lagt til að huga að eftirfarandi atriðum til að efla hagvöxt á einstaka svæðum landsins og þá um leið þeim þáttum sem hafa áhrif til hækkunar á fasteignaverð á viðkomandi svæðum. Líklegt er að þannig megi draga úr mismunandi þróun fasteignaverðs á landinu:

I. **Stuðla að byggða- og vaxtarkjörnum og klasamyndun á landsbyggðinni.** Á umliðnum árum hefur verið að koma í ljós að við breytingar á atvinnugreinum og þjóðfélögum hafa byggða- og vaxtakjarnar haft vaxandi gildi til að stuðla að aukinni samkeppnishæfni og vexti viðkomandi svæða. Þetta hefur verið mögulegt vegna aukinnar samkeppnishæfni atvinnulífs vegna samlegðaráhrifa margra þátta s.s. háskólastofnana, nýsköpunar, samstarfs atvinnulífs og sérhæfingar, samhliða samstarfi opinberra aðila og einkaaðila. Dæmi um þetta má sjá frá Bandaríkjunum s.s Silicon Valley, Evrópu, s.s. Ítalíu og Finnlandi og fleiri stöðum. Klasamyndanir í iðnaði smárra samfélaga hafa verið árangursríkar leiðir til framfara í atvinnumálum ýmissa landa. Vaxtarsamningar s.s. frá Eyjafjarðarsvæðinu o.fl. stöðum eru einnig dæmi um þróun í þessa veru hér á landi sem mikilvægt er að styrkja.

II. **Efla innri gerð þjóðfélagsins – bættir vegir og fjarskipti.** Með innri gerð er átt við atriði s.s. samgöngur, fjarskipti og menntun – en afar mikilvægt er að þessi innri gerð þjóðfélagsins standist alþjóðlegan samanburð – eins og reyndar starfsskilyrði atvinnulífsins í heild. Að öðrum kosti skaðast innlent atvinnulíf. Í þessu sambandi er sérlega mikilvægt að lykilatriði s.s. samgöngur séu góðar og samkeppnishæfar – og þjóni þeim tilgangi að geta annast flutninga til og frá viðkomandi svæði allan ársins hring, þar sem slíkt er algjör forsenda samkeppnishæfs atvinnulífs. Í alþjóðavæðingu nútímans og þeirri miklu samkeppni sem hvarvetna ríkir geta hindranir í samgöngum komið í veg fyrir að atvinnulíf á viðkomandi svæði geti verið samkeppnishæft á alþjóðamörkuðum. Með verulega auknum flutningum á landi, auknum ferðamannastraum og aukinni bílaeign landsmanna er þetta atriði mun mikilvægara en áður. Svo virðist í mörgum tilvikum sem vegakerfið sé ekki hannað til að bera þetta aukna álag og sumstaðar eru akstursleiðir heldur ekki alltaf opnar yfir vetrartímann. Þetta á t.d við um Vestfirði. Þetta mætti laga með jarðgangagerð um vesturfirði Vestfjarða og ná þannig samgöngum frá Reykjavík til Ísafjarðar niður á láglendi sem er forsenda góðra heilsárssamgangna. Fjarskipti s.s. afkastageta símakerfisins hefur einnig afar mikið að segja þegar atvinnugreinar nútímans byggja á því að slíkar leiðir séu fyrir hendi. Af þeim sökum verður afkastageta þessara kerfa að vera fyrir hendi á einstaka svæðum, til að þau geti tekið þátt í þeirri atvinnuþróun og möguleikum sem nýjar atvinnugreinar þekkingarþjóðfélagsins bjóða upp á, á tímum alþjóðavæðingar. Þetta er einnig mikilvægt út frá vinnumarkaðslegum sjónarmiðum s.s. vegna fjarvinnslu einstaklinga frá fyrirtækjum.

III. **Efla starfsemi háskóla og rannsóknarstofnana á landsbyggðinni.** Í fjölmörgum skýrslum og áherslum m.a. frá OECD hafa komið fram skýrar ábendingar um mikilvægi þess að á einstaka svæðum sé aðgangur að æðri menntun og rannsóknum, eigi að vera mögulegt að treysta samkeppnishæfni og vöxt svæða með aukinni þekkingu og aðgengi einstaklinga og atvinnulífs að slíkri þekkingu[1]. Þetta er jafnframt veigamikil forsenda til að auðvelda þróun þjóðfélaga frá framleiðslutengdum þjóðfélögum í átt til svokallaðra þekkingarþjóðfélaga, sem er hluti af framþróun og umbreytingu til aukinnar verðmætasköpunar og hagþróunar. Þetta hefur m.a. eftirfarandi tilgang.

- Í fyrsta lagi að nýtast einstaklingum til æðri menntunar og auka þar með menntunarstig svæðisins með því að auðvelda einstaklingum aðgengi að menntunarmöguleikum. Slíkt kemur jafnframt í veg fyrir að einstaklingar þurfi að leita út fyrir svæðið eftir menntunarmöguleikum – sem oft á tíðum hefur þau áhrif að viðkomandi einstaklingar fara ekki aftur til heimahaganna.

---

[1] 1.Building Competitive Regions; Strategies and Governance, OECD 2005.
2. Recommendations from 'The response of higher education institutions to regional needs' (OECD 1999)

- Í öðru lagi, sinnir aukin æðri menntun og starfsemi rannsóknastofnana á viðkomandi svæðum því hlutverki að þjóna atvinnulífinu á svæðinu og auðvelda til muna framþróun atvinnulífsins og um leið möguleikum til umbreytingar frá frumframleiðsluhlutverki til aukinnar þjónustu og þekkingar og hærri virðisauka. Í nýlegum rannsóknum hafa einnig komið fram sterkar vísbendingar fyrir því að tilvist háskóla í dreifbýli landsins hafi ýtt undir vöxt í þekkingariðnaði á viðkomandi svæðum[2]. Háskóla- og rannsóknastofnanir frá fjölmörgum erlendum svæðum jafnt sem innlendum s.s. Akureyri, Bifröst og Reykjavík, eru skýr dæmi hvað þetta varðar.
- Í þriðja lagi mun eftirspurn eftir æðri menntun aukast á komandi árum. Mikilvægt er að uppbygging til að sinna þeirri eftirspurn verði í auknu mæli á landsbyggðinni, enda tekjuöflun til reksturs skólakerfisins fengin af landinu öllu.
- Í fjórða lagi að auka fjölbreytni atvinnulífs um land allt og stuðla þannig að aukinni eftirspurn eftir menntuðu fólki utan höfuðborgarsvæðisins.

IV. **Aukin stórverkefni, fjárfestingar og nýsköpun.** Mikilvægt er að stuðla að frekari uppbygginu stórverkefna s.s. stóriðju á hinum ýmsu svæðum landsins með innlendum eða erlendum aðilum, eftir því sem kostur er þó einnig sé ljóst að veruleg alþjóðleg samkeppni sé ávallt um slík verkefni. Það sama á einnig við um nýsköpun hverskonar í atvinnulífi almennt, hvort sem slíkt tengist stórverkefnum eða ekki, þó að nýsköpun atvinnulífs sé að öllu jöfnu líklegri til að aukast samhliða auknum stórverkefnum vegna aukinnar efnahags- og atvinnustarfsemi sem þeim fylgir. Í heimi alþjóðavæðingar, er mikilvægt að nýta þau tækifæri sem gefast til framþróunar hagkerfisins og til að treysta undirstöður verðmætasköpunar. Slíkt er m.a. gert með því að auka fjölbreytni atvinnulífsins á einstaka svæðum, með eða án stórverkefna eða erlendrar fjárfestingar. Dæmi um þetta eru t.d. erlendar fjárfestingar í nýjum atvinnutækifærum eins og er að gerast á Austurlandi með stóriðju og tengdri starfsemi s.s. virkjanaframkvæmdum. Þessi nýja starfsemi er veigamikil viðbót við atvinnulíf á svæðinu og eykur atvinnu-efnahags- og hagvaxtarþróun svæðisins verulega. Sama gæti átt við um önnur svæði í svipuðum tilvikum.

V. **Draga úr efnahags- og gengissveiflum.** Mikilvægt er að draga úr efnahags- og gengissveiflum eins og kostur er sökum þess óhagræðis og skaða sem slíkt hefur í för með sér á atvinnulíf og um leið fasteignamarkað, einstaka landshluta sem og landið í heild. Þrátt fyrir að smæð hagkerfisins og gjaldeyriskerfisins kunni að valda meiri óstöðugleika en ella, er þó mikilvægt að beita öllum þeim aðgerðum sem mögulegt er til að lágmarka efnahags- og gengissveiflur. Í þessu sambandi má benda á að uppbygging á stórum fjárfestingum, s.s. álveri eða hverju öðru sem er, hefði lítil áhrif á gengisþróun viðkomandi gjaldmiðils ef slík fjárfesting ætti sér stað á gjaldeyrissvæði sem væri mun stærra en það íslenska. Þetta er mikilvægt að hafa í huga til að treysta sem best starfsskilyrði atvinnulífs á Íslandi og þar með samkeppnishæfni og hagvaxtarmöguleika til framtíðar hér á landi. Þetta er þeim mun mikilvægara nú en áður vegna þeirrar alþjóðavæðingar, alþjóðasamkeppni og samruna alþjóðlegra fjármálamarkaða frá því sem áður var. Því er sérstaklega mikilvægt að treysta stöðugleika í gengis- og efnahagsmálum.

VI. **Auka umsvif hins opinbera á landsbyggðinni**. Ráðstöfun opinberra fjármuna virðist vera verulega meiri á höfuðborgarsvæðinu en tekjuöflun gefur tilefni til. Þetta gefur enn frekari tilefni til að huga sterklega að breytingum hér á til eflingar á landsbyggðinni, bæði hvað varðar rekstur ríkisstofnana s.s. rannsóknarstofnana, skóla (háskóla) og heilsugæslu – sem og fjárfestingar í innviðum eins og bættu vegakerfi og fjarskiptum. Með auknum umsvifum hins opinbera á landsbyggðinni dregur jafnframt úr fjárhagslegri áhættu á viðkomandi svæði.

---

[2] Vífill Karlsson (2004) Samgöngubætur og búseta – áhrif Hvalfjarðarganga á búsetuskilyrði og búsetuþróun á Vesturlandi.

VII. Vinna almennt gegn landfræðilegum markaðsbrestum. Slíkt má gera m.a. með því að bæta upplýsingagjöf um eiginleika svæða og stilla saman hreyfanleika framleiðsluþáttanna vinnuafls og fjármagns. Margir fræðimenn hafa bent á að hið opinbera eigi að reyna að sporna gegn of miklum flutningi úr dreifbýli í þéttbýli vegna þess að hreint afskiptaleysi leiði ekki til bestu samfélagslegu niðurstöðu vegna markaðsbresta[3]. Ýmsir landfræðilegir markaðsbrestir eru nefndir til sögunnar en aðeins er fjallað um fjóra þeirra í þessu riti. Benda má m.a. á eftirfarandi atriði í þessu sambandi:

- **Auka vægi og samstarf á sviði byggða- og skipulagsmála og alþjóðlegt samstarf á því sviði.** Auka og samhæfa aðgerðir á sviði byggða- og skipulagsmála og efla starfsemi Byggðastofnunar á því sviði, ekki síst þann þátt er snýr að alþjóðlegu samstarfi.
- **Draga úr landfræðilegu misvægi á veðhæfi.** Vegna landfræðilegs misræmis í veðhæfi fá fyrirtæki í dreifbýli ekki eins góð lánakjör, einkum til framkvæmda. Starfsskilyrði atvinnulífs á landsbyggðinni þyrfti að bæta á þessu sviði.
- **Draga úr markaðsbrestum á vinnumarkaði** með því að stuðla almennt að auknum hreyfanleika vinnuaflsins á Íslandi sem getur falist m.a. í að skoða kosti og galla skattaívilnana sem og bæta samgöngur. Það gæti einnig falið í sér jákvæðari afstöðu til skattalegrar meðferðar mikils aksturskostnaðar íbúa landsbyggðarinnar.
- **Flutningsjöfnun til iðnaðarins.** Kanna þarf möguleika á aðgerðum á sviði flutningsjöfnunar – er hafi þann tilgang að draga úr landfræðilegum markaðsbrestum sem virðast vera til staðar hér á landi.

.

[3] Griffith & Wall (1999) Applied Economics, an introduction course; Teigen (1999) Regional ökonomi og politikk; Armstrong og Taylor (2000) Regional Economics and Policy.

3 Fræðilegar forsendur

Þessum kafla er ætlað að fjalla um kenningar innan hagfræðinnar sem kunna að útskýra landfræðilegt litróf húsnæðismarkaðar á Íslandi með sérstakri áherslu á landsbyggð gagnvart höfuðborgarsvæðinu. Efnistök kaflans eru að meginhluta byggð á skýrslu Vífils Karlssonar um Hvalfjarðargöng[4].

3.1 Kenningar í svæðahagfræði

Kenning David Ricardos (1817) um hlutfallslega yfirburði fjallar um staðsetningu fyrirtækja með tilliti til jafnvægis milli auðlinda, vinnuafls og fjármagns. Samkvæmt kenningum Alfreds Marshall þá eru þrjár meginástæður fyrir þeirri ákvörðun fyrirtækja að staðsetja sig í nálægð hvert við annað.

- ✓ Í fyrsta lagi taldi hann staðsetningu fyrirtækis við annað fyrirtæki í svipuðum rekstri myndi auka líkurnar á að þar væri gott að nálgast hráefni og einnig að þar væri líklegra að hráefni uppfyllti nauðsynlega gæðastaðla og afhending væri tryggari.
- ✓ Í öðru lagi yrði líklegra að á þess konar svæði myndi myndast þekking á viðkomandi atvinnustarfsemi og þar með yrði betra að fá hæft starfsfólk til starfa hjá fyrirtækjunum.
- ✓ Í þriðja lagi taldi hann að minni fjarlægð milli fyrirtækjanna auðveldaði upplýsingaflæði milli þeirra.[5]

Þýski sagnfræðiskólinn setti fram Miðsæknikenninguna (*e. Central Place Theory*) en hún fjallar um þjónustu borga við landbúnað og hvernig markaðurinn hefur áhrif á hagkvæmustu staðsetningu framleiðslunnar með tilliti til flutningskostnaðar á markað. Á ákveðnu svæði var hægt að gera ráð fyrir nokkrum borgum sem hver og ein bjó yfir sínu þjónustusvæði. Kenning Alfreds Weber´s er hluti af þessari kenningu og verður henni gerð betur skil hér á eftir. Miðsæknikenningin tilheyrir klassískri og nýklassískri hagfræði[6].

Von-Thünen setti fram kenningu sem fjallaði um staðsetningu dreifbýlis í nálægð við borgir en með áherslu á virði lands eða landrentu. Kenning hans byggði á samspili landvirðis og hagkvæmni flutninga afurða á markað. Í umfjölluninni hér er stuðst við skrif ýmissa nafntogaðra fræðimanna[7] nema annað sé tekið fram. Kenningin byggði fyrst og fremst á landbúnaði og gerði ráð fyrir að bændur sem framleiddu afurðir sem ódýrt var að flytja stunduðu búskap sinn fjærst borgum þar sem land var ódýrt en þeir sem framleiddu afurðir sem dýrt var að flytja framleiddu sínar afurðir nálægt borgum þar sem land var dýrara. Þrátt fyrir að kenning þessi sé nærri 200 ára gömul hefur hún ennþá nokkurt gildi þegar útskýra á virði lands og fasteigna[8].

Tiebout setti fram kenningu á miðri 20. öldinni um margfeldisáhrif á afmörkuðu svæði. Helsta framlag hennar er svæðahagfræði sem hægt er að tengja fjarlægðum og líklegt er talið að margfeldisáhrif minnki í hagkerfi um þjónustugreinar "útflutnings" eftir því sem nær dregur þjónustukjarna.

Landfræðingar settu fram þá kenningu í kringum 1950 að staðsetning fyrirtækja réðist af markaðsmöguleikum (*e. Market potential*) þeirra og skilgreindu svæði umhverfis þar sem áhrif kaupmáttar voru tekin inn sem áhrifaþáttur. Eftir því sem kenningin þróaðist komu inn viðbætur svo sem útskýringar á samþjöppun fyrirtækja vegna stærðarhagkvæmni. Kenningin

---

[4] Vífill Karlsson. (2004) Samgöngubætur og búseta – áhrif Hvalfjarðarganga á búsetuskilyrði og búsetuþróun á Vesturlandi.
[5] Krugman (1995) Development, Geography and Economic Theory; Fujita, Krugman and Venables (1999) The Spatial Economy: Cities,Regions and International Trade.
[6] McCann (2001) Urban and Regional Economics.
[7] Krugman (1995) Development, Geography and Economic Theory; Fujita, Krugman and Venables (1999) The Spatial Economy: Cities,Regions and International Trade.
[8] McCann (2001) Urban and Regional Economics; Axel Hall og félagar (2002) Byggðir og búseta, þéttbýlismyndun á Íslandi.

gengur út á að samskipti milli tveggja aðliggjandi svæða aukist við nálægð og megi meta út frá þyngdarlögmálslíkönum (*e. gravity law*)[9].

Önnur kenning sem minnir á markaðsmöguleikakenninguna er kenning Hotelling´s. Þar er gert ráð fyrir að fyrirtæki í fákeppni staðsetji sig með tilliti til markaðsmöguleika þeirra og á endanum eru þau öll staðsett á tiltölulega litlu svæði vegna hámörkunaratferlisins.[10] Hér má nefna svæðissamþjöppun bílasala og húsgagnaverslana.

Hagkerfi sem inniheldur tvo aðskilda vinnumarkaði upplifir tilfærslu vinnuafls milli landsvæða eftir raunlaunum. Við tilflutning vinnuafls frá A til B vegna hærri raunlauna á vinnumarkaði B eykst framboð vinnuafls þar sem það veldur þrýstingi til lækkunar launa á svæði B en á svæði A er þrýstingur til hækkunar raunlauna vegna skorts á vinnuafli. Þessar millifærslur vinnuafls hætta þegar raunlaun eru þau sömu á báðum stöðum.[11]

Megin athygli hagfræðinga í kenningum svæðahagfræðinnar beinist að kjarna-jaðars-líkaninu (*e. core-periphery model*) og hafa sumir jafnvel tekið upp á því að kalla það kjölfestuna í ný-svæðahagfræði.

Kjarna-jaðarslíkanið byggist upp á þremur kröftum sem togast á[12]. Þessir kraftar eru nefndir markaðsaðgengi, framfærslukostnaður og markaðsruðningsáhrif. Markaðsaðgengi er sá togkraftur sem lýsir staðsetningu fákeppnisfyrirtækja þar sem markaðurinn er stærstur (miðjan) sem svo flytja vöru sína út til smærri markaða. Þessi hluti kenningarinnar er í raun sá sami og kemur fram í kenningu Hotelling´s hér á undan þar sem fyrirtækin enda á tiltölulega litlu svæði vegna hámörkunaratferlisins. Framfærslukostnaður er kraftur sem togar fyrirtækin til borgarinnar (miðjan) þar sem þau eru fleiri sem veldur síðan harðari samkeppni sem aftur veldur lægra verði á vöru og þjónustu sem fyrirtækin þurfa á að halda. Þriðji krafturinn kallast markaðsruðningsáhrif og er ýtikraftur. Þar sem fákeppnisfyrirtæki hafa þá eiginleika að forðast samkeppni vegna lægra afurðaverðs, þá geta þau litið svo á að tækifæri felist í því að færa sig út úr borginni, þar sem fyrirtækin eru færri og minni samkeppni ríkir og þar með hærra afurðaverð. Líkur eru á að markaðsruðningsáhrif megi yfirfæra á aðfangamarkað þar sem um treghreyfanlega framleiðsluþætti er að ræða svo sem vinnuafl og húsnæði. Með aukinni samkeppni á þessum framleiðsluþáttum hækkar verð og í ljós kemur fráhrindikraftur til annarra svæða þar sem verð þeirra er lægra.

Kjarna-jaðars líkanið hefur einnig útskýringamátt hvað búferlaflutninga og staðsetningu fyrirtækja varðar[13]. Tvö jafnstór landssvæði eru staðsett hlið við hlið og allir markaðir eru í jafnvægi. Nú flytur íbúi frá svæði A til B og eykur það eftirspurn á svæði B. Þar með er markaðurinn orðinn stærri á svæði B sem myndar togkraft fyrir fyrirtækin að flytjast þangað frá svæði A sem hefur minnkað. Þegar fyrirtæki hafa flutt sig á svæði B hefur það valdið auknu vöruframboði og aukinni samkeppni sem aftur veldur lægra vöruverði. Þetta veldur því að fleiri íbúar flytjast frá svæði A til B en þar sem vöruverð fer lækkandi minnka möguleikar fyrirtækjanna til að greiða há laun þannig að annaðhvort minnka þau vinnuafl eða lækka laun. Á þessum tímapunkti getur ýtikraftur fólksins á svæði A orðið sterkari en togkrafturinn á svæði B og þróunin snúist við. Einnig geta fyrirtækin farið að huga að flutningi yfir á svæði A vegna minni samkeppni og hærra vöruverðs.

Helsta einkenni fákeppnisfyrirtækja er stærðarhagkvæmni og er það ein megin forsenda kjarna-jaðarslíkansins. Þá kalla nokkrir fræðimenn[14] stærðarhagkvæmni sem hér um ræðir innri stærðarhagkvæmni en það er þegar framleitt er mikið magn í þeim tilgangi að lækka einingarkostnað. Þeir nefna einnig tvær aðrar tegundir stærðarhagkvæmni en þær eru: (1) Ytri stærðarhagkvæmni innan einstakra atvinnugreina þar sem meðalkostnaður lækkar hjá

---

[9] Krugman (1995) Development, Geography and Economic Theory; Fujita, Krugman and Venables (1999) The Spatial Economy: Cities,Regions and International Trade.
[10] McCann (2001) Urban and Regional Economics.
[11] Armstrong og Taylor (2000) Regional Economics and Policy.
[12] Baldwin og félagar (2003) EconomicGeography and Public Policy.
[13] Baldwin og félagar (2003) EconomicGeography and Public Policy.
[14] Axel Hall og félagar (2002) Byggðir og búseta, þéttbýlismyndun á Íslandi.

fyrirtækjum innan sömu atvinnugreinar vegna fjölgunar þeirra. Þetta gerist t.d. með tilfærslu starfsmanna milli fyrirtækja sem ýtir undir tækniframfarir og aukinnar hagkvæmni í rekstri.
(2) Ytri stærðarhagkvæmni milli atvinnugreina og fyrirtækja þar sem meðalkostnaður lækkar vegna fjölgunar fyrirtækja almennt en ekki bara innan einnar atvinnugreinar. Þetta er einn meginhvati þéttbýlismyndunar þar sem fyrirtækin njóta nálægðar hvert af öðru vegna vöru og þjónustu sem þau þarfnast vegna starfsemi sinnar.

Sjá má að bæði ytri- og innri stærðarhagkvæmni veldur meiri sérhæfingu atvinnulífsins sem svo veldur lækkun meðalkostnaðar við framleiðsluna. Farið verður nánar í þær kenningar sem taka á fjarlægðum og mismunandi stöðu landssvæða hér á eftir.

3.2 Búferlaflutningar og búsetuþróun

Ýmsar kenningar innan hagfræðinnar hafa verið notaðar til að útskýra búferlaflutninga. Hagfræðingar fóru fyrst að velta fyrir sér vexti og viðgangi landssvæða og var einblínt á staðsetningu fyrirtækja og gert var ráð fyrir að framleiðsluþættirnir fjármagn og vinnuafl fylgdu á eftir í krafti forsendna um fullkomna samkeppni á vel flestum mörkuðum. Kenning Ricardos um hlutfallslega yfirburði, sem er yfir 200 ára gömul, fjallar um staðsetningu fyrirtækja með kenningum sem ganga m.a. út á nálægð við ákveðið jafnvægi á aðgengi milli auðlinda, vinnuafls og fjármagns.

Allar eldri kenningar í svæðahagfræði fólu í sér borgarmyndun í kringum hverskyns þjónustu, markaðsstarfsemi og úrvinnslugreinar á meðan atvinnugreinar sem fólu í sér í frumvinnslu, þ.e. hverskyns landnýtingu, eins og fiskveiðar og landbúnaður, eins og sjá má hjá Marshall, Hotelling, Von-Thünen, og þær úrvinnslugreinar sem fólu í sér aukna þéttni í vinnsluferlinu, eins og Weber-Moses þríhyrningurinn kveður á um, tóku sér bólfestu í dreifbýli. Vinnuaflið fylgdi svo á eftir í atvinnuleit. Vegna meiri vaxtar í þjónustugreinum en minni í frumvinnslugreinum hafa borgir vaxið mun hraðar en dreifbýlið.

Kjarna-jaðarslíkanið er nýjasta framlag hagfræðinnar til svæðahagfræðinnar og má nota til að útskýra búferlaflutninga. Það tekur útgangspunkt í jafnvægi tveggja jafnstórra svæða eins og áður sagði. Ef einhver röskun verður á þessu jafnvægi og íbúar flytja frá norðri til suðurs þá eltir fákeppnisfyrirtæki vegna stærri markaðar þar. Við þetta eykst vöruframboð og samkeppni og verð lækkar sem togar ennþá fleiri íbúa frá norðri til suðurs og þessi ferill heldur áfram þangað til lægra verðlag þvingar fyrirtækin til að lækka laun, fækka fólki eða flytja aftur norður. Við þessi skilyrði flytur fólkið aftur norður[15].

Eins og áður hefur komið fram í umfjöllun um þetta líkan á samsetningu atvinnulífsins er líklegt að Suð-Vesturland verði hluti af höfuðborgarsvæðinu og búseta eflist við það en uppbygging á Norð-Vesturlandi verði mest í þjónustu við stóraukna frístundabyggð og þess vegna verði dulin búseta mest áberandi þar.

Gunnar Myrdal, sænskur þjóðfélagsfræðingur, setti fram kenningu sem kölluð hefur verið "kenningin um miðsvæðið og jaðarinn" (e.center-periphery theory). Hún gerir ráð fyrir að ójöfn samkeppnistaða aukist með búferlaflutningum og stuðli þar með að misvægi í þjóðarbúskap innan viðkomandi lands. Hugsunin á bak við þetta er sú að þau svæði sem þegar eru sterk með tilliti til atvinnu og viðskipta dragi að sér vöru, fé, þekkingu og fólk. Þegar fólki fjölgar koma fram snjóboltaáhrif sem valda ennþá meiri vexti. Við þessar aðstæður skapast sjálfvirkur ferill búferlaflutninga til þessara svæða sem eru miðsvæði. Myrdal heldur því fram að þessir búferlaflutningar byggist að mestu upp á yngra fólki sem oft á tíðum sé metnaðarfyllra og menntaðra en þeir sem eftir sitja. Þeir sem eftir sitja eru því þeir sem búa yfir minni framleiðni. Miðsvæðin öðlast innflytjendur sem eru bæði metnaðarfyllri og vel menntaðri og eykur þetta því muninn enn meira milli miðsvæðanna og dreifbýlis. Þetta leiðir til þess að mannauður miðsvæða eykst við búferlaflutninga en rýrnar í dreifbýlinu.

---

[15] Baldwin og félagar (2003) EconomicGeography and Public Policy: 10.

3.3 Virði lands í landfræðilegu tilliti

Johan Heinrich Von Thünen setti fram kenningar sínar árið 1826 og má rekja hluta þeirra til kenninga Ricardos. Settar voru fram ákveðnar forsendur en þær eru að fyrirtækin voru í landbúnaði, framboð lands var föst stærð og framleiðslan hafði áhrif á arðsemi landsins þar sem bændur þurftu að setja fjármagn í landið. Til að koma afurðum bændanna á markað þurfti að flytja þær á einn miðlægan markað og í því fólst flutningskostnaður. Staðsetning bænda fór því eftir mikilvægi þess að vera nálægt markaðnum vegna flutningskostnaðar og skapaðist því markaður um landið. Þeir bændur sem voru háðir miklum og/eða tíðum flutningum voru því staðsettir næst markaðnum en með þeim hætti hámörkuðu þeir hagnað sinn. Þeir bændur sem ekki voru eins bundnir nálægð við markaðinn voru fjær honum. Bændur sem framleiddu t.d. grænmeti og ávexti voru næst markaðnum en nautgripabændur voru fjær markaðnum[16].

Þegar fram liðu stundir kom fram ný útfærsla á kenningum Von Thünen sem kölluð var Bid-rent líkanið. Þar hafði verið bætt inn staðkvæmdarvörum og land var ekki lengur föst stærð heldur jókst framboð lands eftir því sem fjær dró miðlægum markaði. Af þessum sökum staðsettu fyrirtæki sig sem voru með plássfreka framleiðslu fjær markaðnum og drógu samtímis úr notkun annarra framleiðsluþátta.[17]

Þetta líkan má hæglega nota til greiningar á íbúðamarkaði. Þá eru forsendurnar að landið er einsleitt, framboð lands er föst stærð og landeignin er á einni hendi og er leigð þeim sem borgar hæst verð. Íbúarnir hafa hag af land- og "ekki land"-gæðum og þessi gæði eru algerar staðkvæmdarvörur. Íbúarnir eyða öllum sínum tekjum í þessi gæði og allir sækja vinnu til miðbæjarins. Í þessu líkani er um tvo krafta að ræða sem togast á í landfræðilegu tilliti, dreifbýli og borg. Kraftur dreifbýlisins felst í landrými, útsýni og þess háttar sem ekki er til staðar í borgum. Eftirspurn eftir þessum gæðum er talin aukast með auknum tekjum. Hinn krafturinn er staðsetning í miðri borg þar sem ferðakostnaður er mjög lítill vegna nálægðar við vinnustað. Í ljósi þessa má segja sem svo að láglaunafólk sem hefur takmarkað fjármagn til að setja í ferðakostnað komi til með að búa í miðbænum en fólk með meðaltekjur staðsetji sig í úthverfum eða dreifbýli. Hátekjufólk staðsetur sig aftur á móti á svæðum sem eru dýr vegna gæða sem þau kunna að búa yfir sem hvorki miðbær eða úthverfi hafa yfir að ráða, svo sem útsýni og/eða kyrrð.[18]

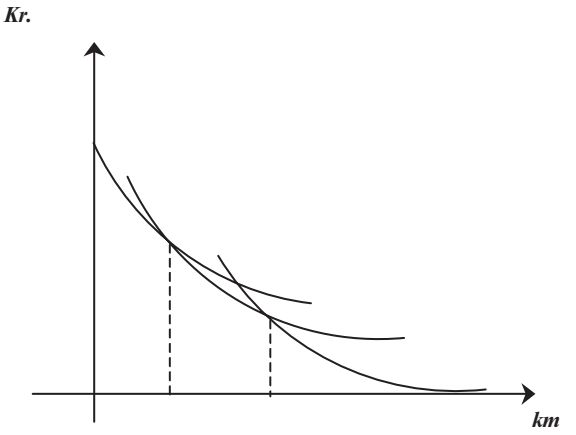
---

[16] Axel Hall og félagar (2002) Byggðir og búseta, þéttbýlismyndun á Íslandi; McCann (2001) Urban and Regional Economics; Lloyd og Dicken (1977) Location in space, a Theoretical Approach to Economic Geography.

[17] McCann (2001) Urban and Regional Economics: 106-107; Fujita (1989) Urban economic theory: Land use and city size; Fujita and Thisse (2002) Economics of agglomeration: Cities, industries location and regional growth.

[18] McCann (2001) Urban and Regional Economics; Fujita (1989) Urban economic theory: Land use and city size; Fujita and Thisse (2002) Economics of agglomeration: Cities, industries location and regional growth.

.



Mynd 1: Virði lands í landfræðilegu tilliti.

Þetta er þó ekki algilt þar sem hátekjufólk mun sækja inn í miðbæinn ef tekjuteygni "aðgengis" verður meira en tekjuteygni "landgæða" og þar með yfirbjóða lágtekjufólk. Miðtekjufólk fer í dreifbýli og lágtekjufólk í strjábýli. Við þessar aðstæður er byggð mjög þétt í miðbænum með háhýsum og jaðarsvæðið verður nær miðbænum en ella[19].

Mynd 1 lýsir virði fasteigna með tilliti til fjarlægðar frá miðju borgar samkvæmt bid-rent líkaninu. Hver lína stendur fyrir mismunandi tekjuhóp. Þrír þættir hafa áhrif á virðislækkun fasteigna þ.e.a.s. halla línunnar með aukinni vegalengd. Þeir eru kjarnamyndun, ferðatími og tekjumöguleikar. Eins og áður hefur verið lýst gerir bid-rent líkanið ráð fyrir að allir sæki vinnu til miðbæjarins. Fari borgarsvæði að mynda fleiri kjarna eins og staðfest hefur verið víða í Evrópu[20] og vísbendingar eru fyrir á höfuðborgarsvæðinu t.d. í Smáranum, Hafnarfirði og áform eru um á Korpúlfsstöðum, þá minnka áhrif hvers kílómetra frá miðju á fasteignaverð. Einnig minnka fjarlægðaráhrifin ef atvinnusókn og þar með tekjumöguleikar dreifast meira um áhrifasvæði höfuðborgarinnar. Einnig er hægt að staðhæfa að ný og bætt samgöngutækni, t.d. betri bílar og öruggari vegir sem auka ferðahraðann og stytta þar með ferðatímann án þess að setja fólk í meiri slysahættu, dragi líka úr áhrifum hvers kílómetra á lækkun fasteignaverðs frá miðju borgar.

3.4 Andborgarmyndun

Fyrstu einkenni andborgarmyndunar þar sem fólk hóf að flytjast úr borg í dreifbýli komu upp fyrir rúmum 30 árum[21] Samkvæmt nýlegri rannsókn[22] þá er þessi þróun greinileg í a.m.k. 120 km. fjarlægð frá borgarmiðju. Taka skal fram að hér er gerður greinarmunur á milli úthverfa borga og dreifbýlis. Í nýlegri grein[23] eru settar fram skýrar ástæður fyrir þessari þróun og byggir höfundur skrif sín á fjölda annarra rannsókna. Þar flokkar hann ástæður þessar í

[19] McCann (2001) Urban and Regional Economics; Fujita (1989) Urban economic theory: Land use and city size; Fujita and Thisse (2002) Economics of agglomeration: Cities, industries location and regional growth.
[20] Eckey og Stock (2000) Verkehrsökonomie – eine emprisch orientierte Eiführung in de Verkehrswissenschaften.
[21] Mitchell (2004) Making sence of counterurbanization; Stockdale, Findlay og Short (2000) The repopulation of rural Scotland: opportunity and threat ; Dahms og McComb (1999) 'Counterurbanization', interaction and functional change in a rural amenity area — A Canadian example.
[22] Dahms og McComb (1999) 'Counterurbanization', interaction and functional change in a rural amenity area — A Canadian example.
[23] Mitchell (2004) Making sence of counterurbanization.

þrennt: Borgareinhæfni (e. Ex-urbanization), borgaróhagræði (e. displaced-urbanization) og borgarandúð (e. anti-urbanization).

Sveitarómantík (e. ex-urbanization) er ástæða flutninga úr borg í sveit vegna drauma um búsetu í sveit sem borgin getur ekki uppfyllt en atvinna er áfram sótt til borgarinnar. Borgarbúinn á þess vegna mikil samskipti og erindi til borgarinnar. Að lágmarki einn heimilismaður starfar í borginni og veruleg félagsleg tengsl eru þangað[24]. Samkvæmt athyglisverðri rannsókn[25] er straumurinn jafnvel úr úthverfum borganna til ennþá fjarlægari þorpa þar sem hægt er að finna stórt einbýlishús með stórri lóð í friðsömu umhverfi á skaplegu verði, en þá erum við farin að nálgast næsta flokk.

Borgaróhagkvæmni (e. displaced-urbanization) á sér stað þegar flutningur borgarbúa í sveit er drifin af hreinum hagrænum ástæðum. Hér er það afkoma heimilisins sem ræður öllu um búsetuval. Ódýrt húsnæði, atvinnumöguleikar, tekjumöguleikar og annar kostnaður eru dæmi um orsakir búferlaflutningsins[26]. Hátt húsnæðisverð í borgum hefur stundum staðið í vegi fyrir því að fólk flytjist þangað, stækki við sig húsnæði þar eða jafnvel hvatt menn til að selja í borg og flytja í dreifbýli til að lækka skuldir eða taka út eigið fé í formi fasteignar með sölu. Einnig hafa sumar starfsstéttir betri tekjumöguleika í dreifbýli en borgum, t.d. hafa ófaglærðir hér á landi möguleika á að komast í stóriðjustörf í dreifbýli þar sem hærri laun eru í boði.

Borgarandúð (e. anti-urbanization) er drifkrafturinn á bakvið flutning borgarbúa í dreifbýli vegna hreinnar andúðar á borgarlífi. Uppspretta þessarar andúðar má oftar en ekki rekja til aukinnar glæpatíðni, þrengsla, mengunar og hárra skatta. Einnig getur verið um jákvæða þætti dreifbýlis að ræða sem togar í þennan hóp og hefur þeim verið skipt í þrennt. Í fyrsta lagi má nefna bylgju sem kölluð hefur verið “Aftur til landsins”. Hér er um róttækan lífsstíl að ræða sem gengur út á að flytja úr borginni og út á land og lifa á landsins gæðum, gjarnan sjálfbært þar sem slíkir einstaklingar hafa keypt sér jörð í þeim tilgangi að verða sjálfum sér og sínum sem mest sjálfbjarga um allar nauðsynjar.[27] Hér er trúlega um að ræða eina eða fleiri fjölskyldur í nábýli. Lífsstíll fyrrum blómabarna sem reynt hafa að lifa á landsins gæðum í strjálbýli einskonar sjálfsþurftarbúskap er dæmi um þetta en hægt er að finna mildari útfærslur á þessu, jafnvel meðal venjulegra bænda nú til dags.

Í öðru lagi er talað um borgarandúð þegar fólk tekur sig upp og flytur úr borg í dreifbýli og flytur bæði vinnu og heimili með sér[28]. Hér er bæði um sjálfstætt starfandi einstaklinga að ræða svo og launþega. Í þriðja lagi getur verið um borgarandúð að ræða þegar eldri borgarar, eða aðrir sem eru hættir að vinna, láta skynvirði[29] ráða búsetu sinni. Þá flytja þeir gjarnan út úr skarkala borgarinnar í ró dreifbýlisins þar sem líklegra er að þeir njóti náttúrufegurðar að auki[30].

3.5 Áhrifaþættir fasteignaverðs

Áhrifaþættir fasteignaverðs geta verið margir. Fasteignaverð á öðrum svæðum og tekjur heimilanna eru taldar til þeirra mikilvægustu. Einnig geta ýmsir félagslegir þættir haft áhrif á þróun fasteignaverðs, en val á aðferðum og gagnaskortur getur leitt til þess að ekki næst að taka tillit til nema fárra[31]. Talið er að fasteignaverð verði aldrei mjög frábrugðið því sem gerist á nágrannasvæðunum eða öðrum sterkum áhrifasvæðum eins og höfuðborgarsvæðinu. Þess vegna geta atburðir sem hafa áhrif á þróun fasteignaverðs á höfuðborgarsvæðinu haft áhrif á fleiri landssvæði. Vikið verður nánar að ástæðum fyrir þessu á eftir. Til þess að meta þennan

---

[24] Mitchell (2004) Making sence of counterurbanization.
[25] Dahms og McComb (1999) ‘Counterurbanization’, interaction and functional change in a rural amenity area — A Canadian example.
[26] Mitchell (2004) Making sence of counterurbanization.
[27] Mitchell (2004) Making sence of counterurbanization: 23-24.
[28] Mitchell (2004) Making sence of counterurbanization: 23-24.
[29] Skynvirði (e. amenity value) eru verðmæti sem felast í ýmsu jákvæðum umhverfisþáttum eins og fallegt útsýni, kyrrð, lítil umferð o.s.frv.
[30] Mitchell (2004) Making sence of counterurbanization: 23-24; Dahms and McComb (1999) ‘Counterurbanization’, interaction and functional change in a rural amenity area — A Canadian example.
[31] Ermisch, Findlay & Gibb (1996) The Price Elasticity of HousingDemand in Britain: Issues of Sample Selection : 65.

áhrifaþátt er litið til svokallaðs hlutfallslegs verðs. Með hlutfallslegu verði er átt við fasteignaverð á heimasvæði deilt með fasteignaverði á öðrum svæðum. Til marks um áhrif annarra svæða á verðmyndun fasteignamarkaða er verð annars staðar talið hafa meiri áhrif en fasteignaverðið sjálft á viðkomandi svæði í hefðbundnu eftirspurnarmati eftir eignum. Ástæða þessa er talin vera að einstaklingurinn ber saman fasteignaverð frá einu svæði til annars, að því gefnu að allir aðrir þættir séu eins, þegar ákvörðun er tekin um búsetu. Einnig eru tekjur einstaklinga taldar hafa mikil áhrif á kaupvilja hans. Því hærri tekjur sem hann hefur því meira er hann tilbúinn að eyða í fasteign. Ýmsir félagslegir þættir hafa verið nefndir sem áhrifaþættir fasteignavals t.d. aldur, hjúskaparstaða og fjöldi barna[32].

Áhrif samgöngubóta á fasteignamarkað felast aðallega í minni aksturs- og flutningskostnaði en það gerir aðilum viðkomandi markaðar hægara um vik að sækja þjónustu og vinnu fjær heimilum sínum, þ.e. markaðurinn stækkar. Þetta veldur hækkun fasteignaverðs sem útskýra má með betri nýtingu lands í rúmum skilningi. Almenningur getur byggt hús sín fjær vinnustað sínum en áður og nýtt land nýtist undir íbúðar- og iðnaðarhúsnæði[33]. Með öðrum orðum þá færist jaðar höfuðborgarsvæðisins út sem nemur viðkomandi vegstyttingu. Hér eftir er svæðum utan höfuðborgarsvæðisins skipt í tvennt.

Í þessari skýrslu er höfuðborgarsvæðið nefnt **kjarni.** Það landssvæði sem liggur næst höfuðborgarsvæðinu sem hér er nefnt **miðsvæði**, en þau svæði sem liggja fjær höfuðborgarsvæðinu eru nefnd **jaðarsvæði**.

Landssvæði innan **miðsvæðis** eru Suðurland (SL), Suðurnes (SN) og Vesturland (VL). Landssvæði innan **jaðarsvæðisins** eru Vestfirðir (VF), Norðurland vestra (NV), Norðurland eystra (NA) og Austurland (AU).

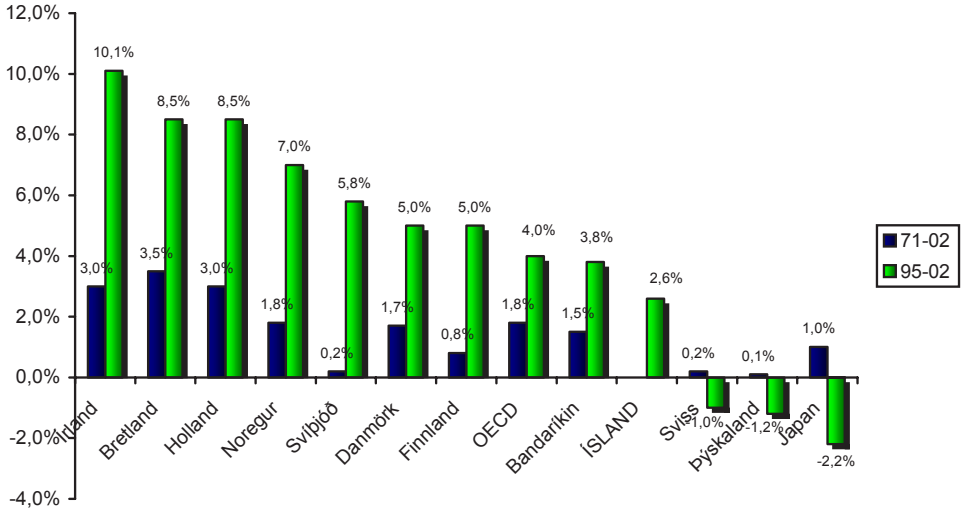
[32] Ermisch, Findlay & Gibb (1996) The Price Elasticity of HousingDemand in Britain: Issues of Sample Selection; Hansen, Formby & Smith (1998) Estimating the Income Elasticity of Demand for Housing: A Comparison of Traditional and Lorenz-Concentration Curve Methodologies.
[33] McCann (2001) Urban and Regional Economics.

4 Greining á hugsanlegum áhrifaþáttum húsnæðisverðs

Í þessum kafla fer fram greining á fasteignaverði almennt á Íslandi og hugsanlegum áhrifaþáttum þess. Við byrjum á hinu fyrrnefnda og gerum tilraun til að setja það í alþjóðlegt samhengi. Síðan munum við fjalla um búsetuþróun, þróun atvinnuveganna, launa og hagvaxtar. Að síðustu verður gerð tilraun til að setja fram tilgátu um áhrifaþætti fasteignaverðs.

4.1 Almenn þróun fasteignaverðs á Íslandi í alþjóðlegu samhengi

Fasteignaverð hefur hækkað meira í flestum ríkjum OECD á árunum 1995-2002 heldur en langtímaþróun þess gefur til kynna, þ.e. á tímabilinu 1971-2002[34]. Verðið hækkaði mest á Írlandi, þá í Bretlandi, Hollandi, Noregi, Svíþjóð, Finnlandi og Danmörku. Meðaltal OECD ríkjanna allra var um 4% 1995 – 2002, en athygli vekur að fasteignaverð hefur lækkað í Sviss, Þýskalandi og Japan á þessu tímabili og er nú svipað þar og það var um 1970 (Mynd 2). Afar mikil hækkun hefur hins vegar orðið á verði íbúðarhúsnæðis á Írlandi, sérstaklega eftir inngöngu þess í Evrópusambandið, en mikil uppbygging var í landinu eftir inngöngu m.a. í tengslum við uppbygginga- og byggðasjóði Evrópusambandsins. Líklega má þó rekja þessa hækkun til hagvaxtar vegna mikillar aukningar á erlendri fjárfestingu á Írlandi, þar sem Írland var orðið hluti af sameiginlegum markaði ESB og ekki síður vegna hagstæðra starfsskilyrða m.a. á sviði skattamála. Noregur hefur líka nokkra sérstöðu þar sem er mikill hagvöxtur, grundvallaður á öflugum og sívaxandi olíuiðnaði.



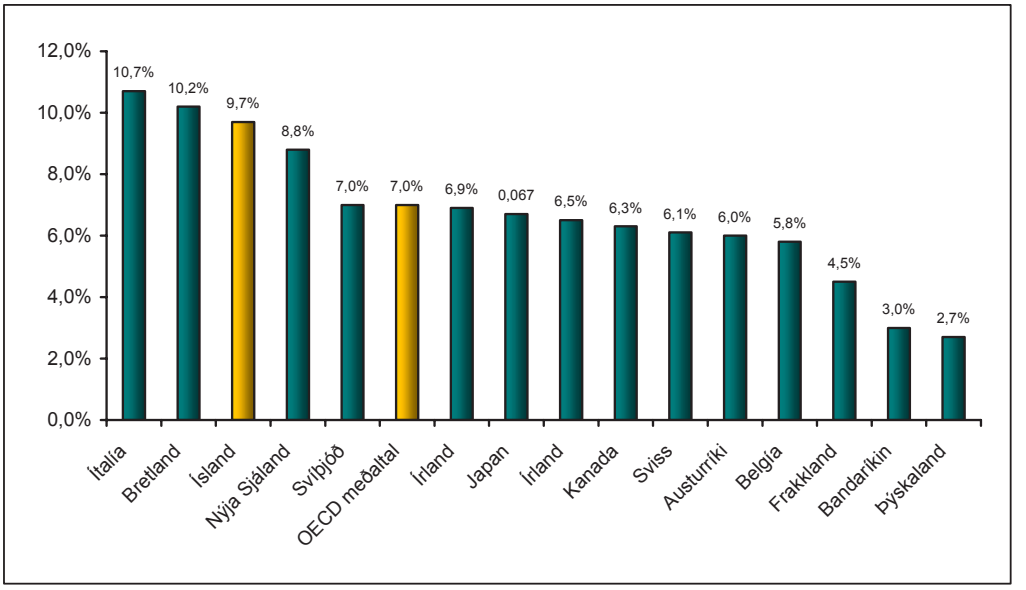
Mynd 2: Raunverð íbúðarhúsnæðis: Hlutfallsleg breyting að jafnaði árlega.

Unnið upp úr gögnum OECD og FMR.

Þegar litið er til Íslands er hækkunin miklu minni eða um 2,6% árin 1995-2002. Ekki fengust tölur fyrir Ísland frá árinu 1971. Það er hugsanlegt að uppsveiflan á fasteignamarkaðnum á Íslandi hafi verið örlítið seint á ferðinni en jafnvel þó útreikningstímabilinu sé seinkað um eitt tímabil, þ.e. frá 1996-2003, þá hækkar þetta meðaltal aðeins úr 2,6% upp í 3,3% sem er líka lægra heldur en á samanburðarsvæðunum (Mynd 2). Þetta meðaltal miðast við kaupverð íbúðarhúsnæðis á hvern fermetra. Þegar stuðst er við staðgreiðsluverð íbúðarhúsnæðis á hvern fermetra þá lækkar þetta meðaltal niður í 2,3%. Hins vegar ef sambærileg seinkun er reiknuð fyrir staðgreiðsluverð, þ.e. meðaltal tímabilsins 1996-2003, þá hækkar meðaltalið upp í 4,1%. Sú tala er u.þ.b. sú sama og meðaltal OECD ríkjanna en ennþá a.m.k. einu prósentustigi lægri heldur en á samanburðarsvæðunum.

[34] OECD (2004) OECD Economic outlook – preliminary edition: asessment and prospects.

Þegar litið er til sveiflna í fasteignaverði þá virðast þær vera allnokkrar, eða á bilinu 6,5%-10,2% þegar litið er til nágrannaríkja okkar en í kringum 7,0% þegar litið er til OECD ríkjanna allra. Slíkar sveiflur auka áhættu á fasteignamarkaði, þar sem sumir fjárfestar geta hagnast á skammtímasveiflum og aðrir tapað. Þó má ljóst vera á tölum yfir langtímaþróun raunverðs íbúðarhúsnæðis að samanlagður hagnaður er meiri heldur en samanlagt tap.



Mynd 3: Raunverð íbúðarhúsnæðis: Staðalfrávik árin 1971-2002.

Meðaltal Íslands er fyrir höfuðborgarsvæðið. Unnið úr gögnum OECD og FMR.

Á Íslandi eru sveiflurnar með því allra mesta innan landa OECD eða í kringum 9,7% en meðaltal OECD er 7%. Með auknum sveiflum eykst einnig áhætta í fasteignaviðskiptum hér á landi og því má segja að sú áhætta sé með því mesta innan OECD. Tölur fyrir Ísland fengust bara fyrir höfuðborgarsvæðið fyrir svona langt tímabil. Líklegt er að þessar sveiflur endurspegli sveiflur efnahagskerfisins hér á landi, sem m.a. koma fram í verðlags- og gengismálum, eins og enn er raunin sbr. þróun undanfarinna missera hér á landi. Örsök þessa má að einhverju leyti rekja til smæðar hagkerfisins og gjaldeyriskerfisins og óstöðugleika af þeim sökum.

Í skýrslu OECD[35] er farið yfir nokkra áhrifaþætti á sveiflur í raunverði íbúðarhúsnæðis. Þar kemur fram að sveiflur í neysluverðsvísitölu ýta undir sveiflur á raunverði íbúðarhúsnæðis. Þess utan kemur fram að aukinn viðskiptakostnaður húsnæðiskaupa, vaxtabætur og framboðsverðteygni fasteigna dregur úr sveiflum á raunverði íbúðarhúsnæðis.

Þá eru tölur yfir skuldir vegna húsnæðis afar athyglisverðar. Tölur fengust yfir ýmis OECD ríki nema Ísland[36]. Tölum yfir Ísland var bætt inn í. Þær voru fengnar hjá Seðlabanka Íslands og miðast við árið 2002 ef annað er ekki tekið fram. Fyrst var litið til heildarskulda vegna húsnæðis sem hlutfall af vergri landsframleiðslu. Þetta hlutfall hefur aukist hérlendis á 10 árum eða úr 41,5% í 59,3% (Tafla 1) sem er nokkuð mikið ef haft er í huga að mikill hagvöxtur hefur verið á tímabilinu. Þá vex þetta hlutfall í öllum öðrum samanburðarlöndum nema þremur. Hins vegar eru aðeins tvö lönd með hærra hlutfall heldur en hérlendis árið 2002, en það eru Danmörk og Holland. Það vekur nokkurn ugg þar sem vitað er af tölum Seðlabanka

[35] OECD (2004) OECD Economic outlook – preliminary edition: asessment and prospects.
[36] OECD (2004) OECD Economic outlook – preliminary edition: asessment and prospects.

Íslands að þetta hlutfall hefur farið ört vaxandi hérlendis síðan[37], eða í 65,6% árið 2003 og hækkar trúlega aftur á árinu 2004. Í þessu sambandi ber einnig að hafa í huga að sveiflur hafa verið nokkuð miklar í hagvexti í gegnum tíðina, sem og óstöðugt gengi, og þar með verðbólga, en verðtrygging lána er hvergi eins algeng eins og hérlendis.

Tafla 1: Skuldir vegna húsnæðis á Íslandi í samanburði við nokkur OECD ríki.

Gögn OECD og Seðlabanka Íslands.

	Skuldir vegna húsnæðislána % VLF		Lánhlutfall húsnæðis		Dæmigerð lengd lána (ár)	Hlutfall séreignarhúsnæðis		
	1992	**2002**	**Dæmigert**	**Hámark**	**ár**	**1980**	**1990**	2002
Ástralía	24,2	50,8	65	-	25	71	72	**70**
Austurríki	-	-	80	80	20-30	52	55	**56**
Belgía	19,9	27,9	83	100	20	59	67	**71**
Kanada	42,7	43,1	75	-	25	62	63	**66**
Danmörk	63,9	74,3	80	80	30	52	52	**51**
Finnland	37,2	31,8	75	80	15-18	61	67	**58**
Frakkland	21	22,8	67	100	15	47	54	**55**
Þýskaland	38,7	54	67	80	25-30	41	39	**42**
Grikkland	4	13,9	75	80	15	75	76	**83**
Írland	20,5	36,5	66	90	20	76	79	**77**
Ísland	41,5	59,3	65	100	25-40	-	-	**86**[a]
Ítalía	6,3	11,4	55	80	15	59	68	**80**
Japan	25,3	36,8	80	-	25-30	60	61	**60**
Luxembourg	23,9[b]	17,5		80	20-25	60	64	**70**
Holland	40	78,8	90	115	30	42	45	**53**
Nýja sjáland	32,6	56,2		-	-	-	73	**65**

a) **2003**
b) **1994**

Þá var litið til mögulegs lánahlutfalls af kaupvirði húsnæðis. Þar kemur í ljós að flest ríki eru með 80% að hámarki en aðeins tvö ríki eru með 100% eða hærra eins og stefnt er að hér á Íslandi. Hins vegar er 65%, sem er dæmigert lánshlutfall eins og hérlendis, í lægri kantinum þegar litið er til samanburðarlandanna (Tafla 1).

Þessar tölur yfir aukna skuldastöðu eru athyglisverðar í ljósi nýrrar skýrslu Seðlabanka Íslands[38] sem staðfestir að mikil skuldasöfnun getur haft neikvæð áhrif á þróun fasteignaverðs þegar til lengri tíma er litið og eins nýlegrar skýrslu BSRB[39] þar sem gert er mikið úr sívaxandi skuldastöðu íslenskra heimila.

Í nýlegri skýrslu OECD[40] er að nokkru leyti tekið undir það sjónarmið að tekjur hafi áhrif á fasteignaverð. OECD skoðar áhrif einkaneyslu almennt á þróun fasteignaverðs og finna marktæka svörun í flestum OECD ríkjum og rekja það reyndar til auðlegðar almennings og þar með tekna.

Þessi tenging er einnig staðfest með marktækri jákvæðri fylgni á milli fasteignaverðs og hagvaxtar eða hagsveiflna. Á hagvaxtarskeiðum hefur fasteignaverð tilhneigingu til að hækka en lækka á samdráttarskeiðum. Almennt séð er seigja í þessari fylgni upp á nokkur ár, þ.e.

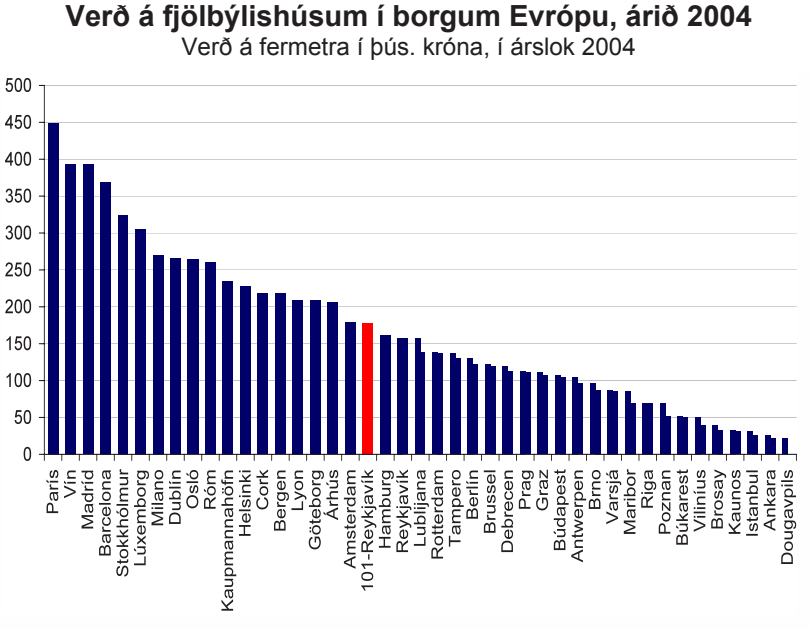
[37] BSRB (2004) Skuldir íslenska þjóðarbúsins.
[38] OECD (2004) OECD Economic outlook – preliminary edition: asessment and prospects.
[39] BSRB (2004) Skuldir íslenska þjóðarbúsins.
[40] OECD (2004) OECD Economic outlook – preliminary edition: asessment and prospects.

áhrifa hagvaxtar á raunverð íbúðarhúsnæðis gætir ekki fyrr en nokkrum árum seinna. Að þessu leyti er nokkur munur á milli einstakra landa. Í sumum löndum er um að ræða örfáa mánuði í öðrum allt að 4 ár. Af þeim löndum sem Íslendingar bera sig gjarnan saman við þá eru Danmörk, Finland, Írland og Bretland með seigju sem er minni en 1 ár. Í þessum löndum er fylgni fasteignaverðs og hagvaxtar sterkt. Í Svíþjóð og Noregi er seigjan á bilinu 1-2 ár, í Svíþjóð er fylgnin í meðallagi en veik í Noregi.[41]

Þetta staðfestist einnig í nýlegri skýrslu Seðlabanka Íslands[42]. Þar kemur fram að þegar til lengri tíma er litið er fasteignaverð á Íslandi í stórum dráttum háð launum og ráðstöfunartekjum.

Að lokum má geta þess að tölur yfir hlutfall séreignarhúsnæðis var að finna í skýrslu OECD. Horft var til talna frá árunum 1980, 1990 og 2002. Erfitt var um vik að finna tölur fyrir Ísland. Tala fékkst yfir þetta fyrir árið 2003 og var séreignahúsnæði um 86%[43] sem rennir stoðum undir það að þetta hlutfall sé óvenju hátt á Íslandi, því þetta hlutfall hleypur á bilinu 42-83% í öðrum löndum OECD sem voru með í þessum samanburði (Tafla 1). Sé Íslandi sleppt þá er meðaltal þessa hlutfalls rétt tæpir 64.

Sé einnig litið til nýlegra rannsókna KB banka[44] á fasteignaverði í nokkrum borgum Evrópu, má m.a. greina eftirfarandi þætti: Sé litið á verð á fasteignum í Reykjavík kemur í ljós að þrátt fyrir miklar hækkanir á fasteignum síðastliðið ár er fasteignaverð á höfuðborgarsvæðinu ekki hátt miðað við flest nágrannalönd. Þannig er Reykjavík um meðaltal samanburðarins eða í 19. sæti af 42 borgum Evrópu. Mikill verðmunur er þó á milli borga í Evrópu, þó að verð á í A-Evrópu sé almennt töluvert lægra en í V-Evrópu.



Mynd 3.1: Verð á fjölbýli í borgum Evrópu.

Þrátt fyrir að fasteignaverð í Reykjavík sé svipað og í mörgum borgum Evrópu, er verðið í stærstu borgum Evrópu mun hærra. Segja má að fasteignaverð í Reykjavík hafi verið nokkuð

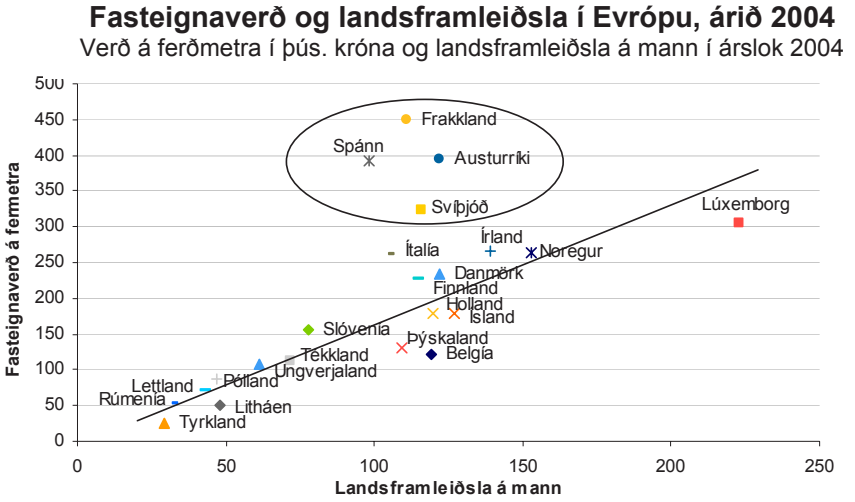
[41] OECD(2004) OECD Economic outlook – preliminary edition: asessment and prospects.
[42] Seðlabanki Íslands (2004) Efnahagsleg áhrif breytinga á fyrirkomulagi lánsfjármögnunar íbúðarhúsnæðis.
[43] Gallup á Íslandi (talan er unnin út úr könnun Gallup á Íslandi sjá vefsíðu félagsmálaráðuneytisins).
[44] Fasteignaverð í Evrópu, Samanburður á fasteignaverði í Evrópu. KB Banki – Sérefni um efnahagsmál, 28. júní, 2005, Snorri Jakobsson, Svava Haraldsdóttir, Þórður Pálsson.

lágt fyrir hækkanir á seinasta ári og hækkanir ættu því ekki að koma á óvart að teknu tilliti til hagvaxtar hér á landi og breytinga sem áttu sér stað á lánum til húsnæðiskaupa og auknu framboði lánsfjár hvað það varðar. Segja má að lán til húsnæðiskaupa sé nú í meira samræmi við erlenda markaði, eftir þær breytingar.

Aukin alþjóðavæðing og útrás fyrirtækja hefur einnig haft áhrif s.s. til lækkunar á fjármagnskostnaði sem nemur um 30 – 40%, sem átt hefur sinn þátt í hækkunum á fasteignamarkaði á umliðnum misserum, samhliða auknu framboði lánsfjármagns.

Þrátt fyrir þessa lækkun vaxta til húsnæðiskaupa hér á landi, er fjármagnskostnaður af innlendum húsnæðislánum verulega hærri en í nágrannalöndum, sé einnig tekið tillit til verðtryggingar slíkra lána sem almennt þekkjast ekki erlendis. Ástæður þess kunna að vera margar s.s. smæð íslenska gjaldeyriskerfisins og sveiflna af þeim sökum, sem leitt hefur til tregðu til að afnema verðtryggingu lána hér á landi. Til samanburðar má geta að lán án verðtryggingar, sem einnig eru fáanleg, bera mun hærri vexti en hin verðtryggðu lán, hér á landi hvað þá í nálægum löndum. Þetta sýnir um leið skýrar þær fjármálalegu byrðar sem lántakendur á Íslandi þurfa að bera umfram íbúa nálægra landa í Evrópu.

Með aukinni alþjóðavæðingu og samþættingu alþjóðlegs fjármálakerfis, mun fasteignaverð á Íslandi í auknu mæli endurspegla þróun á fasteignaverði í nágranna- og samkeppnislöndum, að teknu tilliti til þróunar hagvaxtar og verðmætasköpunar. Þetta gildir ekki síst þegar regluverk og lánafyrirkomulag færist nær því sem gerist erlendis.



Mynd 3.2: Landsframleiðsla á mann og fasteignaverð á fermetra.

Það sem þó ræður úrslitum um þróun fasteignaverðs í einstaka löndum og svæðum til lengri tíma er verðmætasköpun og tekjumyndun einstaklinga sem kemur fram sem hagvöxtur á viðkomandi stöðum. Tengsl fasteignaverðs og hagvaxtar má glöggt sjá á mynd 3.2, en þar er Ísland um miðbik landa í Evrópu í lok árs 2004.[45] Samkvæmt þessu mati virðist einnig sem verð almennt á fasteignum í Frakklandi, Spáni, Austurríki og Svíþjóð séu nokkuð hærri.
Sú hækkun sem orðið hefur á fasteignamarkaði hér á landi á seinustu misserum, virðist því vera í góðu samhengi við innlenda þróun hér á landi s.s. þróun hagvaxtar og þær breytingar sem orðið hafa á lánamarkaði. Í alþjóðlegum samanburði virðast hækkanir á fasteignamarkaði hér á landi frekar vera leiðrétting á markaðnum og í takt við það sem

[45] Fasteignaverð í Evrópu, Samanburður á fasteignaverði í Evrópu. KB Banki – Sérefni um efnahagsmál, 28. júní, 2005, Snorri Jakobsson, Svava Haraldsdóttir, Þórður Pálsson.

erlendis gerist, sé tekið mið af fasteignaverði á fermetra og landsframleiðslu á mann. Verð á fasteignum á Íslandi virðist í takt við landsframleiðslu á mann sé tekið mið af erlendum samanburði og gæti jafnvel átt eftir að hækka, þar sem Ísland liggur nokkuð fyrir neðan hið erlenda meðaltal í þessu sambandi.

Á yfirstandandi ári hefur aðgengi að lánsfjármagni til húsbygginga aukist mjög mikið auk þess sem úrval lánsforma er meira og kjör þeirra eru mun hagstæðari heldur en tíðkast hefur áður á Íslandi. Eitt stærsta skref í bættu aðgengi að lánsfjármagni átti sér stað þegar húsbréfakerfið var tekið upp í lok 9. áratugarins. Þáverandi samdráttarskeið kom hins vegar í veg fyrir að þær breytingar hefðu veruleg áhrif á fasteignaverð. Núverandi breytingar virðast hins vegar hafa allnokkur áhrif á fasteignaverð enda er uppsveifla í hagkerfinu. Það kemur hins vegar fram í nýlegri greiningu Seðlabanka Íslands að lægri vextir og bætt aðgengi að lánsfjármagni muni fyrst hafa áhrif á fasteignaverð þegar til skemmri tíma er litið[46]. Hér má ekki gleyma dræmu framboði lóða á höfuðborgarsvæðinu sem virðist renna stoðum undir hækkandi húsnæðisverð.

Breytingarnar sem átt hafa sér stað felast fyrst og fremst í fjölgun valkosta vegna aukinnar þátttöku viðskiptabankanna inn á þennan markað svo og nýjum útlánareglum Íbúðalánasjóðs. Íbúðalánasjóður býður nú upp á allt að 90% fjármögnun fyrir alla þjóðfélagshópa í stað 65%-70% áður. Auk þess hafa raunvextir sem bréfin bera lækkað úr 5,1% í 4,15%. Viðskiptabankarnir bjóða upp á ýmsa valkosti sem felast í allt að 100% fjármögnun og 4,15% raunvexti fyrir lán í íslenskum krónum. Þessir vextir fást bæði fastir og tregbreytilegir. Tregbreytilegir vextir er sá réttur sem viðskiptabankarnir áskilja sér til að endurskoða kjör bréfanna á 5 ára fresti. Þess utan bjóða bankar og sparisjóðir upp á erlend lán til húsbygginga með mun lægri vöxtum. Þeir vextir eru breytilegir og taka mið af aðstæðum á erlendum peningamörkuðum, LIBOR-vöxtum, þess utan sem lántakandi tekst á hendur einhverja gengisáhættu. Fyrir utan viðskiptabankana og Íbúðarlánasjóð bjóða all nokkrir lífeyrissjóðir upp á lán til íbúðakaupa og virðast kjör þeirra ekki vera síðri.

Vísbendingar eru fyrir því að þetta aukna aðgengi að lánsfjármagni hafi ýtt undir skuldsetningu heimilanna og er hún nú að verða ein sú hæsta þegar litið er til OECD ríkjanna[47]. Það kann að vekja nokkurn ugg þegar litið er til þeirrar staðreyndar að mikil skuldsetning heimilanna hefur neikvæð áhrif á fasteignaverð og kann að magna samdráttarskeið sem kunna að eiga eftir að ganga yfir íslenska hagkerfið í framtíðinni ef þessu heldur fram sem horfir[48]. Þetta er minna áhyggjuefni ef auður heimilanna er að vaxa að sama skapi. Hins vegar kunna samdráttarskeið að breyta eiginfjárhlutfalli heimilanna á meðan þau ganga yfir þar sem raunvirði og seljanleiki eigna, eins og hlutabréfa og fasteigna, hafa tilhneigingu til að dragast saman við slíkar aðstæður. Á sama tíma geta skuldir hækkað ef veiking íslensku krónunnar og/eða verðbólga færist í aukana á sama tíma.

Ljóst má þykja af þessu að hagkerfið kann að verða viðkvæmara fyrir öllum sveiflum í efnahagsmálum sem gerir óhjákvæmilega meiri kröfur til hagstjórnar hins opinbera, bæði hvað varðar fjármála- og peningamálastefnu. Reynsla frá öðrum löndum bendir til að endurskipulagning fjármálamarkaða og nýfengið frjálsræði hefur stuðlað að stórauknu framboði fjármagns sem þrýst hefur verulega á hækkun fasteignaverðs og fjármálakreppu í kjölfarið[49].

Í landfræðilegu tilliti þá hlýtur hlutverk Íbúðalánasjóðs að aukast því viðskiptabankarnir bjóða mjög mismunandi kjör eftir landssvæðum vegna verulega mismunandi veðhæfis eigna sem á rót sína að rekja til landfræðilegra markaðsbresta á eignamarkaði. Þess vegna kann að vera mikilvægt að Íbúðalánasjóður sé til staðar á þessum markaði jafnvel þó hlutverk hans kunni að orka tvímælis að öðru leyti í nýjum aðstæðum. Vikið verður nánar að þessum þætti síðar.

---

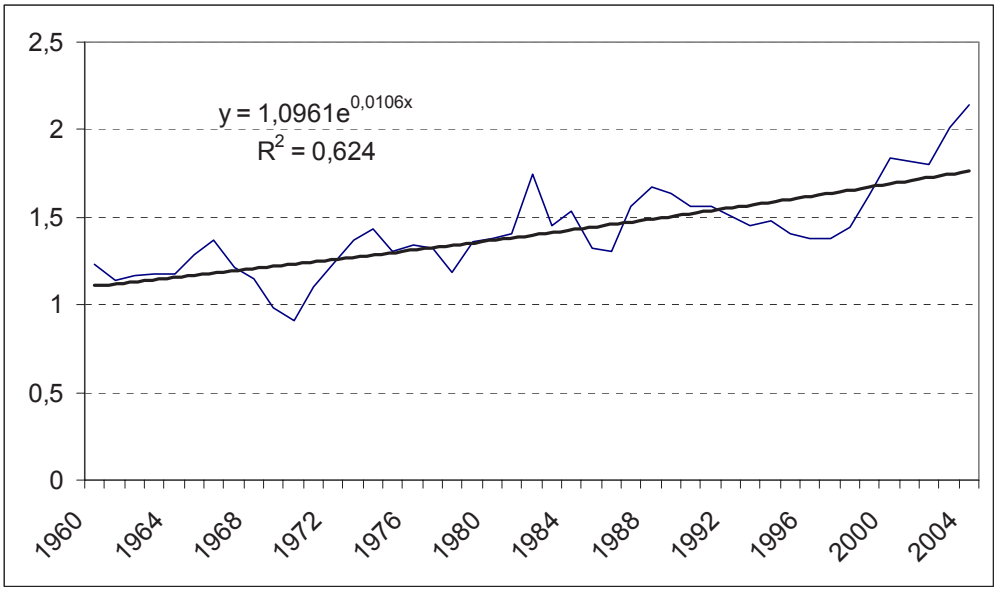
[46] Seðlabanki Íslands (2004) Efnahagsleg áhrif breytinga á fyrirkomulagi lánsfjármögnunar íbúðarhúsnæðis.
[47] Seðlabanki Íslands (2004) Efnahagsleg áhrif breytinga á fyrirkomulagi lánsfjármögnunar íbúðarhúsnæðis; Fjármálaráðuneytið, 2004.
[48] Seðlabanki Íslands(2004) Efnahagsleg áhrif breytinga á fyrirkomulagi lánsfjármögnunar íbúðarhúsnæðis.
[49] International Monetary Fund (2004) The Global Demographic Transition; International Monetary Fund (2004) Growth and Institutions

Nú verður litið til þess hvernig fasteignaverð hefur verið að þróast eftir landssvæðum svo og ýmissa þátta sem koma til greina sem sterkir áhrifaþættir þessa.

4.2 Þróun fasteignaverðs eftir landssvæðum

Í þessum kafla verður reynt að gefa glögga mynd af þróun raunverðs íbúðarhúsnæðis eftir landssvæðum. Byggt er á tölum frá Fasteignamati ríkisins, ásamt vísitölu neysluverðs á árunum 1990 til 2004. Grunnár gagna er stillt á 1990. Landinu er skipt upp eftir landshlutum þar sem höfuðborgarsvæðið er Reykjavík, Mosfellsbær, Kópavogur, Seltjarnarnes og Hafnarfjörður. Tölurnar eru settar fram í mynd (Mynd 5). Áður en þetta er gert er athyglisvert og upplýsandi að skoða langtímaþróun fasteignaverðs á höfuðborgarsvæðinu og leitnilínu hennar (Mynd 4).

Í þeirri umfjöllun sem hér fer á eftir er fjallað um höfuðborgarsvæðið sem kjarna og nálæg svæði sem miðsvæði, en önnur svæði landsins sem jaðarsvæði. Þetta er einungis gert til einföldunar og til samræmis við umfjöllun um kenningar í svæðahagfræði.



Mynd 4: Langtíma þróun raunverðs fasteigna á höfuðborgarsvæðinu ásamt leitnilínu.

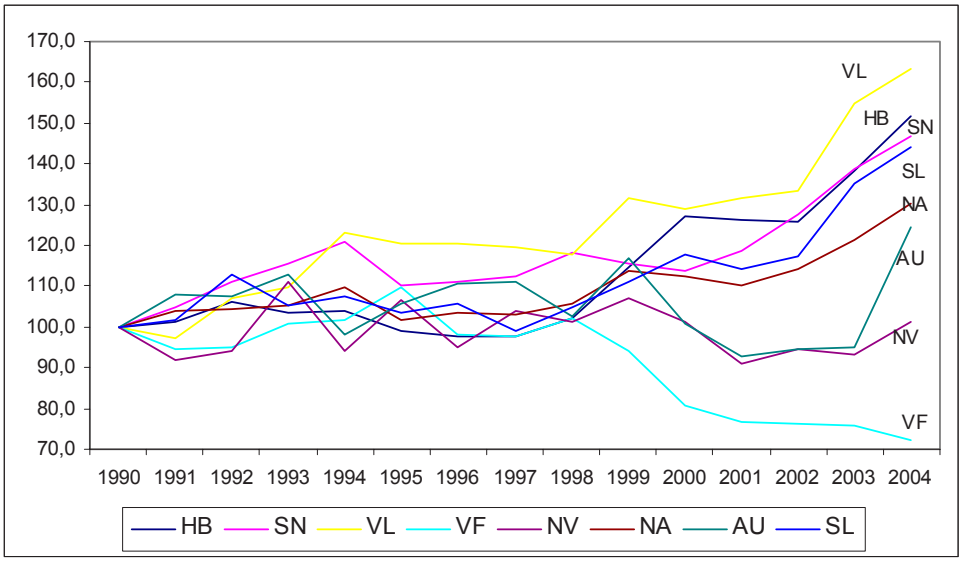
Gögnin eru eingöngu fyrir höfuðborgarsvæðið. Gögn fyrir aðra hluta landsins eru ekki til fyrir svo langt tímabil. Unnið upp úr gögnum FMR.

Á þessum gögnum sést að raunverð íbúðarhúsnæðis hefur hækkað jafnt og þétt frá árinu 1960 eða um tæplega 1,1% að jafnaði árlega. En þetta hefur gengið í all nokkrum sveiflum. Á tímabilinu 1966 til 1970 lækkar húsnæðisverð um 33% að raungildi. Þá lækkar það aftur árin 1982 til 1986 um 25% og svo aftur frá árinu 1988 til 1997 um 18%. Af þessu má ráða að lækkun virðist alltaf fylgja í kjölfar hækkunartímabils en að jafnaði er um 1,1% hækkun árlega á raunverði fasteigna að ræða þegar til lengri tíma er litið (Mynd 4).

Hækkun hefur átt sér stað á raunverði íbúðarhúsnæðis á öllum landssvæðum nema þeim sem tilheyra jaðarsvæðum. Þarna sker Norðausturland sig úr frá hinum jaðarsvæðunum með hækkun. Þess er þó vert að geta að á Norðausturlandi er Akureyri sem er næst stærsti þéttbýliskjarni landsins og þjónar hlutverki miðlægs kjarna á sama hátt og höfuðborgarsvæðið gerir fyrir svæðin Suðurland, Suðurnes og Vesturland (Mynd 5 og Mynd 6).

Á Vesturlandi hækkar raunverð íbúðarhúsnæðis mest á umræddu tímabili eða um rúm 60%. Þá koma höfuðborgarsvæðið, Suðurnes og Suðurland með áþekka hækkun eða á bilinu 44 - 51%. Þar á eftir fylgir Norðausturland með um 30% hækkun og Austurland með rúmlega 24%

hækkun á fasteignaverði. Á Norðurlandi vestra hækkar fasteignaverð einungis sem nemur 1,2% og á Vestfjörðum er lækkun á fasteignaverði upp á rúmlega 27% (Mynd 5 og Mynd 6). Þróunin einkennist af nokkurri kyrrstöðu á öllum svæðum fram til ársins 1997 en þá taka þær ólíka stefnu sem endar með áðurgreindum hætti (Mynd 5). Í viðauka má sjá sambærilegar tölur settar saman en þó þannig að verðvísitala fasteigna er sett fram fyrir nafnverð og síðan er sett fram þróun á almennu verðlagi til samanburðar (Mynd 28).



Mynd 5: Þróun raunverðs fasteigna eftir landshlutum.

Unnið upp úr gögnum FMR.

Mynd 6 sýnir hækkun fasteignaverðs umfram hækkun almenns verðlags (raunbreyting) eftir svæðum á tímabilinu. Glögglega má sjá að hækkun fasteignaverðs er mest á þeim svæðum sem næst liggja höfuðborgarsvæðinu, á skeifunni. Þó eru tvær undantekningar á þessu eins og áður sagði en það eru Norðausturland og Austurland, þar sem hækkunin er veruleg eða um 30% vegna áhrifa frá stóriðjuframkvæmdum. Á öðrum svæðum, Norðvesturlandi og Vestfjörðum hefur þróunin verið í hina áttina, lækkun íbúðaverðs.

Skammstöfun sem notuð er fyrir einstaka landshluta er eftirfarandi:

Kjarni

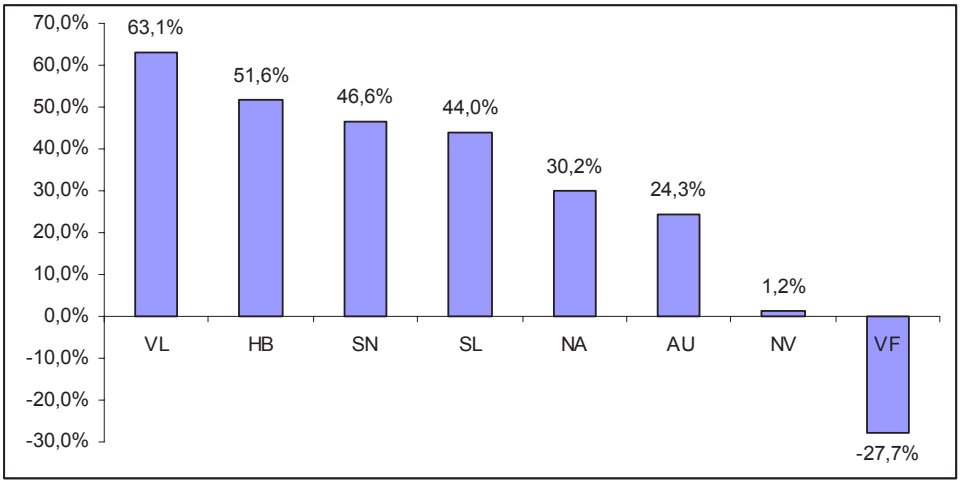
Höfuðborgarsvæðið	=	HB

Miðsvæði

Suðurnes	=	SN
Vesturland	=	VL
Suðurland	=	SL

Jaðarsvæði

Vestfirðir	=	VF
Norðurland vestra	=	NV
Norðausturland	=	NA
Austurland	=	AU



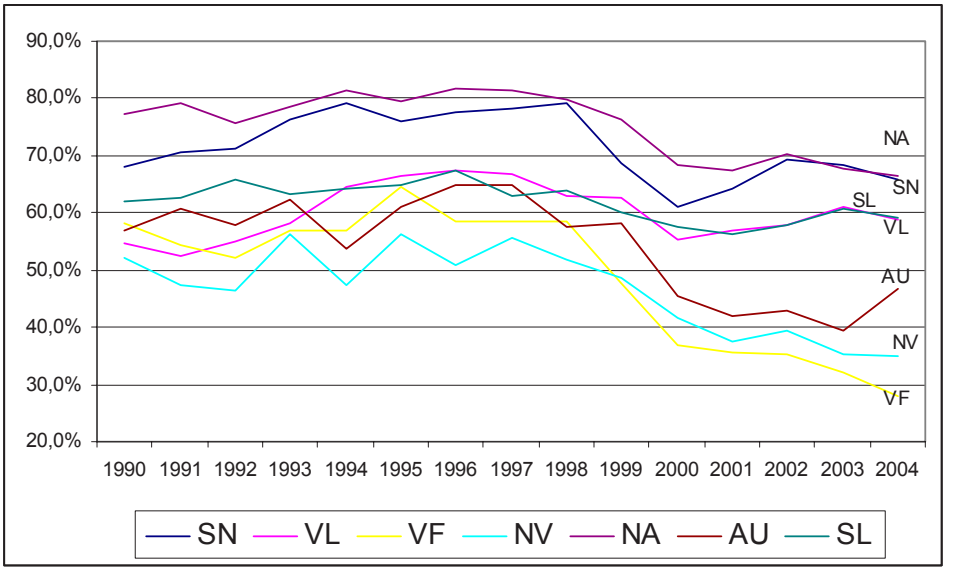
Mynd 6: Hækkun raunverðs íbúðarhúsnæðis eftir landssvæðum árin 1990-2004.

Unnið upp úr gögnum FMR.

Raunlækkun hefur átt sér stað á verði íbúðarhúsnæðis á Vestfjörðum á tímabilinu en hún varð mest eftir árið 1998. Íbúðarverð á hvern fermetra hefur hækkað úr 34.312 í 40.006 sem nemur tæpum 17% á meðan verðlag á sama tíma hefur hækkað um rúm 61%. Ef þessar tölur eru uppfærðar á verðlag ársins 2004 má sjá að raunverð íbúða á Vestfjörðum hefur lækkað úr 55.323 kr/m^2 í 40.006 kr/m^2 eða sem nemur 27,7% lækkun. Á sama tíma hefur raunverð íbúðarhúsnæðis á Vesturlandi hækkað úr rúmum 51.787 kr/m^2 í 84.474 kr/m^2 eða sem nemur rúmum 63%. Lækkanir af þessu tagi geta virkað eins og átthagafjötrar á þá sem eru skuldsettir. Vegna verðtryggingarinnar mun raunverðslækkun draga úr hreinni eignamyndun heimilanna og læsa menn inni á ákveðnum svæðum í verstu tilfellunum.

Þrátt fyrir að fasteignaverð á Vesturlandi hafi hækkað mun meira en fasteignaverð á höfuðborgarsvæðinu og að svipuð hækkun hafi átt sér stað á Suðurlandi og Suðurnesjum og á höfuðborgarsvæðinu undanfarin áratug er fasteignaverð mun lægra í þessum landshlutum en á höfuðborgarsvæðinu.

Þetta má glöggt sjá með því að skoða hlutfallslegt verð eftir landssvæðum gagnvart höfuðborgarsvæðinu (Mynd 7). Hlutfallslegt verð er fundið með því að deila söluverði fasteignar pr./m^2 á viðkomandi svæði upp í fasteignaverð pr./m^2 á höfuðborgarsvæðinu. Ástæðan fyrir því að litið er einungis til höfuðborgarsvæðisins er vegna þess togkrafts sem það svæði virðist hafa haft á landsbyggðina undanfarin ár, sérstaklega síðasta áratug síðustu aldar, en gögnin eru að mestu leyti frá þeim tíma. Einnig sést enn og aftur að þau landssvæði sem eru í hærri kantinum liggja næst höfuðborgarsvæðinu ásamt Norðausturlandi með Akureyri sem þjónustukjarna (Mynd 7).



Mynd 7: Fasteignaverð landssvæða sem hlutfall af verði höfuðborgarsvæðisins.

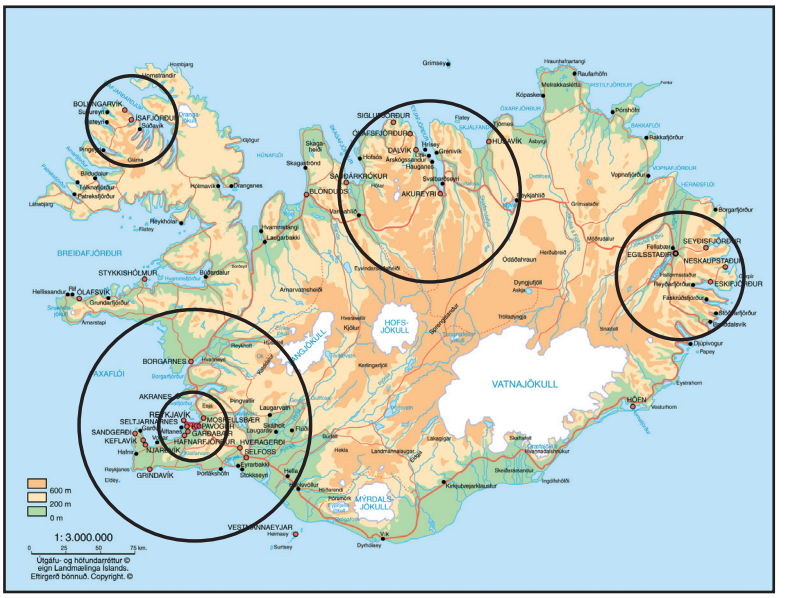
Unnið upp úr gögnum FMR.

Áberandi er hvað fjarlægð virðist skipta miklu máli en hlutfallslega hæsta verðið er þar sem fjarlægðin er minnst, á Suðurnesjum, vegna nálægðar við höfuðborgarsvæðið og á Norðausturlandi vegna Akureyrar, næst fjölmennasta kjarna landsins. Fasteignaverð á Suðurlandi og Vesturlandi virðist hafa þróast hér um bil alveg eins gagnvart höfuðborgarsvæðinu frá árinu 1994 og var á síðasta ári tæplega 60% af fasteignaverði á höfuðborgarsvæðinu en hlutfallið var mest á árinu 1996 eða tæp 70% af verði höfuðborgarsvæðisins. Fasteignaverð á öðrum svæðum, Austurlandi, Norðvesturlandi og Vestfjörðum hefur hins vegar þróast í hina áttina, ef litið er framhjá síðasta ári á Austurlandi, sem var mjög óvenjulegt vegna stóriðjuframkvæmda.

Á Vestfjörðum er hlutfallið komið niður í 27,8% en var mest á tímabilinu 64% árið 1995. Á Norðvesturlandi er hlutfallið 35% en hafði verið rokkandi sitthvoru megin við 50% frá 1990 til 1999. Austurlandið lækkar einnig töluvert gagnvart höfuðborgarsvæðinu en á síðasta ári tekur fasteignaverð þar kipp vegna áhrifa af miklum framkvæmdum í tengslum við nýja álversverksmiðju og fer hlutfallið úr 39% árið 2003 í tæp 47% árið 2004[50].

Á þessu sést að það er eins og þróun fasteignaverðs sé lagskipt. Þar eru þrjú svæði mjög greinileg. Í fyrsta lagi er það höfuðborgarsvæðið, sem skilgreina má sem **kjarna**. Í öðru lagi eru það nærliggjandi kjördæmi; Vesturland, Suðurnes og Suðurland, sem **miðsvæði**. Vegna sérstöðu Norðurlands eystra má flokka það með þeim. Í þriðja lagi er það síðustu þrjú kjördæmin; Vestfirðir, Norðurland vestra og Austurland, sem eru fjærst höfuðborgarsvæðinu, sem skilgreina má sem **jaðarsvæði**. Þetta má draga upp myndrænt með því að draga radíus í kringum höfuðborgarsvæðið (Mynd 8). Myndrænt má sjá áhrifasvæði mið-kjarna á fasteignaverð umhverfis það. Eins og sjá má þá teygja áhrif höfuðborgarsvæðisins sig til Vesturlands, Suðurnesja og Suðurlands. Með sama hætti eru áhrif Akureyrar sett fram með hring á svæði Norðausturlands. Einnig má gera ráð fyrir kjarnaáhrifum kringum Ísafjörð og mið-austurland.

[50] Fasteignamat ríkisins (2002) Upplýsingar á heimasíðu Fasteignamats ríkisins.



Mynd 8: Áhrifasvæði höfuðborgarsvæðisins, Akureyrar, Ísafjarðar og mið Austurlands

Ef litið er til þróunar fasteignaverðs á landsbyggðinni sem hlutfall af verði á höfuðborgarsvæðinu (Mynd 7) þá má segja að verðfall hafi átt sér stað á fasteignum á landsbyggðinni gagnvart höfuðborgarsvæðinu. Þó má ljóst þykja að verðið lækkar ekki heldur hækkar minna heldur en á höfuðborgarsvæðinu, þegar litið er til verðvísitölu fasteigna (Mynd 5 og Mynd 28). Þetta er trúlega af því að þegar núverandi hagvaxtarskeið fór á mikla ferð um og upp úr árinu 1996, sem átti upptök sín í endurskipulögðum fjármagnsmarkaði, vexti í umsvifum á peningamarkaði, upplýsinga- og líftækniiðnaði, varð það fyrirferðamest á höfuðborgarsvæðinu og renndi þ.a.l. frekar stoðum undir svæðisbundinn hagvöxt þar heldur en á landsbyggðinni. Þar sem fasteignaverð er verulega háð svæðisbundnum hagvexti, eins og greiningin hér eftir (Kafli 5) staðfestir, má sjá hvers vegna fasteignaverð á landsbyggðinni virðist falla í afstöðu sinni til fasteignaverðs á höfuðborgarsvæðinu (Mynd 7) eins og áður hefur komið fram.

Hagvöxtur er ekki eini áhrifaþátturinn. Mannfjöldaþróun er það líka. Svo virðist sem mikil uppsöfnuð húsnæðisþörf vegna búferlaflutninga af landsbyggð til höfuðborgar leysist úr læðingi um og upp úr lokum 10. áratugarins í samanburði sem sjá má þegar borin er saman vísitala mannfjöldaþróunar og þróunar raunverðs fasteigna (Mynd 10). Þetta samhengi verður skoðað betur í kafla hér rétt á eftir. Fleiri ástæður kunna að liggja til grundvallar, en fjallað verður um það hér á eftir.

4.3 Hugsanlegar ástæður landfræðilegs litrófs húsnæðismarkaðar á Íslandi.

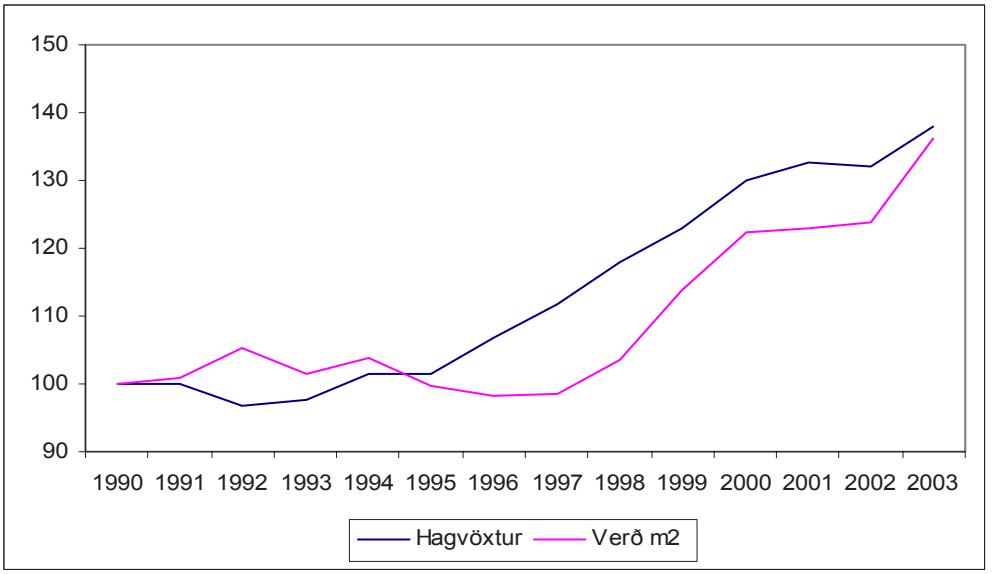
Eins og áður hefur komið fram er verðþróun milli landssvæða mjög misjöfn á því tímabili sem til skoðunar er, eða frá því að vera hækkun upp á 63% á Vesturlandi niður í að lækka um tæp 28% á Vestfjörðum. Ekki er hægt að nefna eina ástæðu fyrir þeirri þróun sem átt hefur sér stað á umræddu tímabili á hverju svæði fyrir sig en hægt er að nefna nokkra samverkandi þætti sem skýra hugsanlega verulegan hluta þeirra. Ef litið er til þeirrar hækkunar sem orðið hefur á Vesturlandi á tímabilinu 1993-2004 má sjá nokkra þætti sem vissulega hafa haft áhrif á búsetuþróun og þar af leiðandi verð. Með tilkomu Hvalfjarðarganga á árinu 1998 styttist vegalengd á milli Vesturlands og höfuðborgarsvæðsins í kringum 50 km að meðaltali og samkvæmt kenningum Von Thünens þá ætti það að hafa áhrif til hækkunar enda færist áhrifasvæði höfuðborgarsvæðisins út sem vegstyttingu nemur. Einnig má nefna stofnun Norðuráls á Grundartanga árið 1998 og stækkun þess á árinu 2001 en þá fjölgaði störfum á svæðinu ásamt afleiddum störfum.

Vinsælustu sumarbústaðasvæðin eru á Suðurlandi og á Vesturlandi. Á Suðurlandi eru mun fleiri sumarbústaðir eða rúmlega 5.000 en á Vesturlandi rúmlega 2.000. Fyrir tilkomu Hvalfjarðarganga var lengra frá höfuðborgarsvæðinu til Vesturlands heldur en Suðurlands. Eftir að göngin voru tekin í notkun má segja að þetta hafi snúist við jafnvel þó munurinn sé ekki mjög mikill. Á tímabilinu 1998-2002 fjölgar sumarbústöðum um 24% á Vesturlandi en 11% á Suðurlandi. Þessi fjölgun sumarhúsa var miklu hægari á Vesturlandi fyrir opnun ganganna. Sumarhúsaeign segir ekki bara til um fjölgun fasteigna á Vesturlandi heldur ekki síður sterk vísbending duldrar búsetu[51] á Vesturlandi. Dulin búseta getur tengst sumardvöl, skóla- eða sjúkravist[52]. Háskólarnir á Bifröst og Hvanneyri valda dulinni búsetu enda stunda þar nokkur hundruð nemenda nám sem skapar störf og umsvif á svæðinu. Á Vestfjörðum hefur hins vegar ekki orðið vart eins jákvæðrar þróunar. Veiðar og vinnsla sem hafa verið helsta undirstaða atvinnulífs hafa dregist verulega saman og valdið verulegri lækkun fasteignaverðs á undanförnum árum.

Fyrir utan þessi einstöku tilfelli þá virðist almenn hækkun raunverðs húsnæðis á borgarsvæði, tekjur heimilanna og þróun mannfjölda hafa mest með landfræðilegan breytileika fasteignaverðs að gera. Hér á eftir verður þessum atriðum lýst og síðan verður sú tilgáta sannreynd með tölfræðilegu líkani í næsta kafla.

4.4 Hagvöxtur og fasteignaverð

Þegar litið er til þróunar hagvaxtar á tímabilinu 1990-2003 má sjá að hagvöxtur hefur verið jákvæður frá árinu 1995 til ársins 2001 (Mynd 9). Hagvöxtur er mælikvarði á aukningu í landsframleiðslu milli ára og er ágætur mælikvarði á bætta afkomu landa eða þjóða. Athyglisvert er að bera saman þróun raunverðs íbúða og hagvaxtar. Nokkuð gott samræmi er á milli þeirra en það er eins og greina megi seigju upp á tvö ár, þ.e. áhrif aukins hagvaxtar á raunverð íbúða gætir ekki fyrr en um tveimur árum seinna.



Mynd 9: Vísitala hagvaxtar og raunverðs íbúðarhúsnæðis árin 1990-2003.

Unnið upp úr gögnum FMR og Hagstofu Íslands.

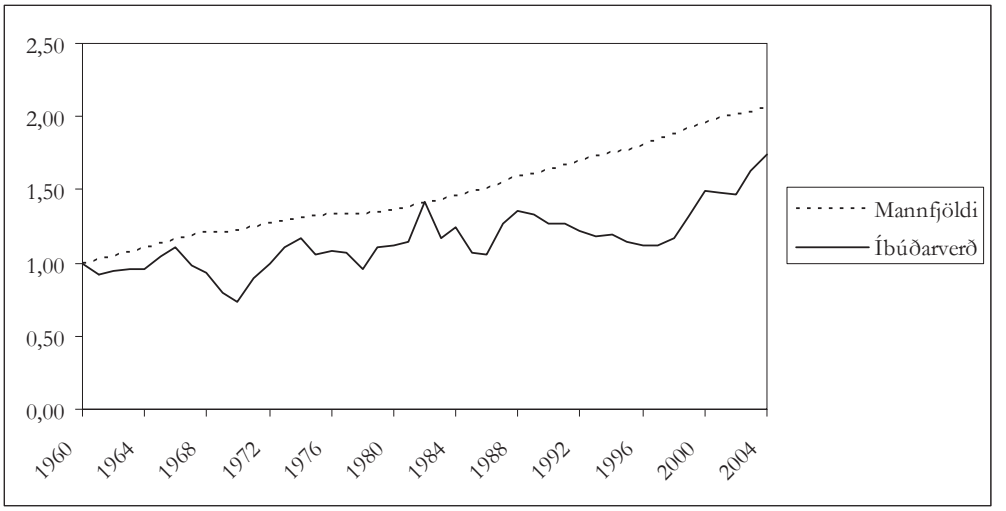
[51] Dulin búseta er dvöl einstaklings á afmörkuðu landssvæði utan lögheimilis, lengur en einn sólarhring.
[52] Vífill Karlsson (2004) Samgöngubætur og búseta – áhrif Hvalfjarðarganga á búsetuskilyrði og búsetuþróun á Vesturlandi.

Áhrifa hagvaxtar gætir þó misjafnlega milli landssvæða. Þá má í rauninni orða þetta þannig að hagvöxtur sé misjafn frá einu landssvæði til annars enda er hugtakið verg svæðaframleiðsla (e. gross area product) til í svæðahagfræði sem er algjörlega hliðstætt hugtakinu verg landsframleiðsla (e. gross domestic product) í þjóðhagfræðinni. Ástæða breytileika í svæðaframleiðslu innan sama lands er að sum svæði eru fámenn og búa yfir fábreytileika í atvinnuháttum og önnur ekki. Ekki eingöngu það heldur einkum vegna þess að atvinnulífið er misjafnlega uppbyggt frá einu landssvæði til annars. Sem dæmi má nefna Vestfirði en þar hefur mikill samdráttur átt sér stað í veiðum og vinnslu sjávarfangs sem orsakað hefur bæði fólksfækkun og samdrátt í launum á sama tíma og mestur vöxtur einstakra atvinnugreina hérlendis hefur verið í þjónustugreinum sem þetta svæði byggir síst afkomu sína á. Áhrif hagvaxtar er mest á höfuðborgarsvæðinu en rúmlega helmingur landsmanna er búsettur þar og fjölbreytileiki atvinnulífs því langmestur þar.

Þar sem ekki er hægt að fá tölur yfir svæðisbundinn hagvöxt verður litið til tveggja vísbendinga. Það eru mannfjöldi og meðaltekjur sem endurspegla stóran hluta svæðisbundins hagvaxtar. Fyrst skoðum við þróun launa og mannfjölda í sitthvoru lagi en síðan reynum við að bræða þetta betur saman.

4.5 Mannfjöldaþróun eftir landssvæðum.

Þar sem vitað er að mannfjöldaþróun hefur verið mjög mismunandi eftir landssvæðum er hún það fyrsta sem kemur upp sem áhrifaþáttur. Athyglisvert er að setja saman ferla fyrir þróun raunverðs fasteigna og mannfjöldaþróun fyrir landssvæðin 8. Það verður gert á eftir en fyrst verður mannfjöldaþróun og þróun fasteignaverðs í Reykjavík skoðuð fyrir mun lengra tímabil. Þar kemur fram nokkuð sterk fylgni (Mynd 10).



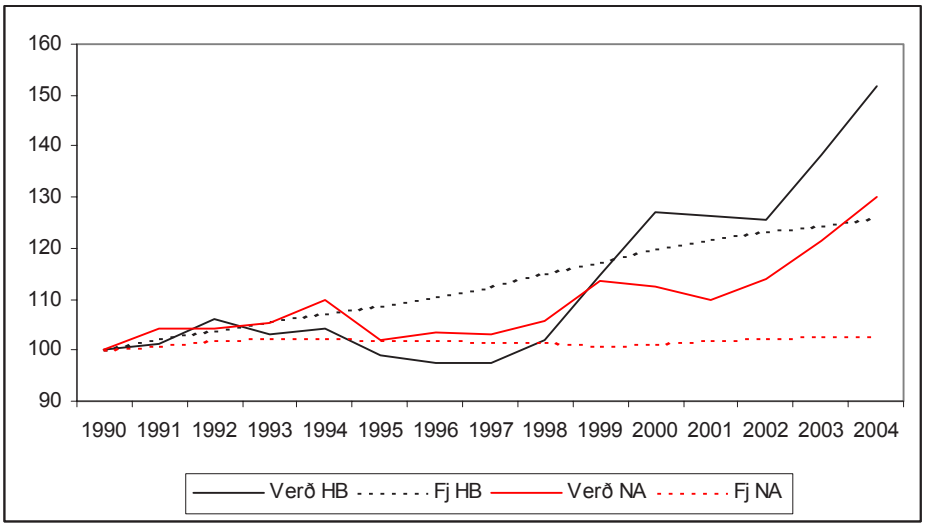
Mynd 10: Langtímaþróun mannfjölda og raunverðs íbúðarhúsnæðis.

Gögnin eru eingöngu fyrir höfuðborgarsvæðið. Gögn fyrir aðra hluta landsins eru ekki til fyrir svo langt tímabil. Þróun raunverðs húsnæðis er heil lína en mannfjöldaaukning brotalína, þar sem árið 1960 er valið sem grunnár. Leitnilína á milli þessara breyta skilar t-gildi upp á 8,69 og R^2 upp á 0,64. Unnið upp úr gögnum Hagstofu Íslands, FMR og Friðriks Márs Baldurssonar

Mannfjöldaþróunin er reyndar mjög jöfn allt tímabilið á meðan raunverð íbúðarhúsnæðis er miklu sveiflukenndara. Það gefur til kynna að ýmsir aðrir þættir eru ráðandi áhrifaþættir raunverðs íbúðarhúsnæðis, einkum þegar til skemmri tíma er litið. Þessi sveiflumunur er athyglisverður en útskýrist trúlega af því að húsnæðisþörf nýrra íbúa er að mestu leyti svarað með nýbyggingum þegar til lengri tíma er litið.

Ákveðið var að setja þennan samanburð fram í þremur aðskildum myndum. Kjördæmin með kjarnana tvo, höfuðborgarsvæðið og Norðurland eystra eru saman í einni mynd (Mynd 11), þá eru kjördæmin næst höfuðborgarsvæðinu, Vesturland, Suðurland og Suðurnes í einni (Mynd

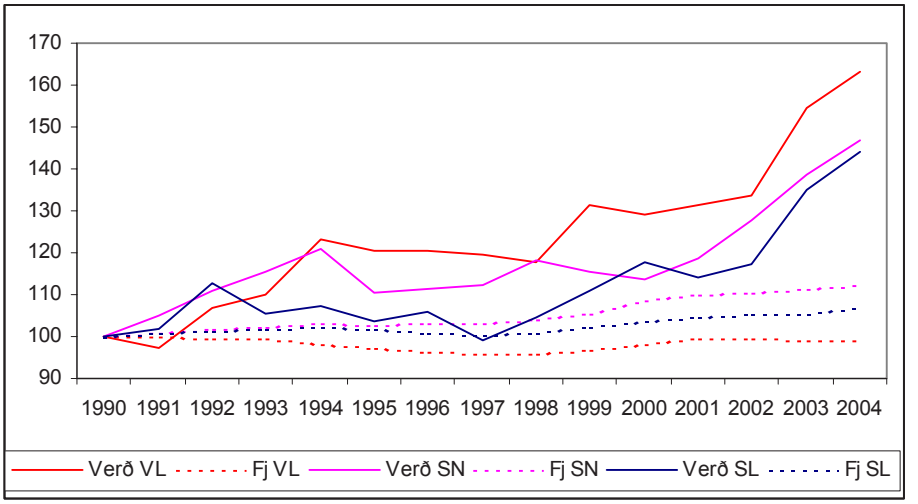
12) og að lokum eru kjördæmin þrjú sem fjærst eru höfuðborgarsvæðinu, Norðurland vestra, Austurland og Vestfirðir saman í einni mynd (Mynd 13).



Mynd 11: Íbúðaverð og mannfjöldi á höfuðborgarsvæðinu og Norðurlandi eystra.

Þróun mannfjölda og raunverðs íbúðarhúsnæðis árin 1990-2004. Þróun raunverðs íbúðarhúsnæðis er heil lína en mannfjöldaaukning brotalína, þar sem árið 1990 er valið sem grunnár.

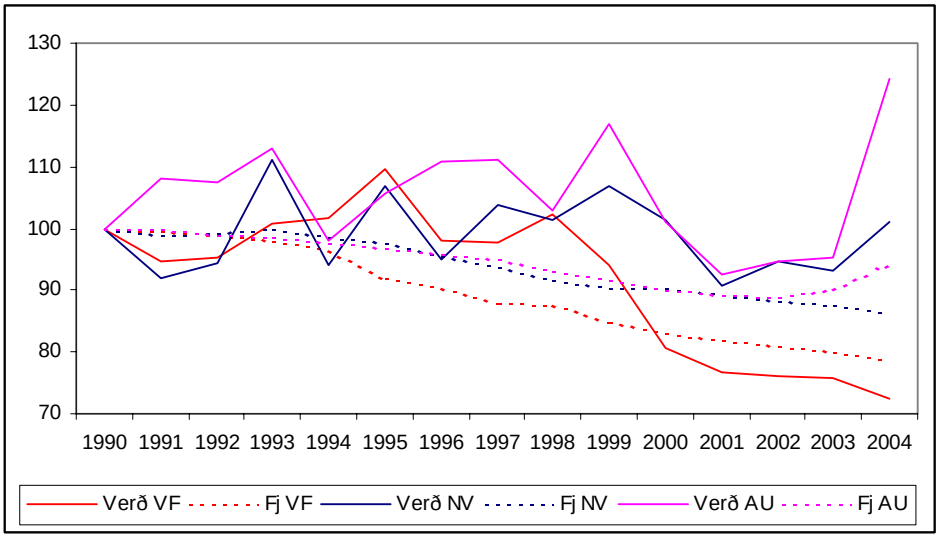
Á höfuðborgarsvæðinu sveiflast vísitala raunverðs íbúðarhúsnæðis langt niður fyrir vísitölu mannfjölda á tímabilinu 1993-1999 en nær síðan að komast upp fyrir vísitölu mannfjölda í upphafi nýrrar aldar. Þegar litið er til lengra tímabils (Mynd 10) kemur í ljós að raunverð íbúðarhúsnæðis fylgir íbúaþróun nokkuð fast eftir. Hins vegar er þróun fasteignaverðs mun sveiflukenndari en mannfjöldaþróun. Á Akureyri fylgjast þessar vísitölur nokkuð vel að á umræddu tímabili fram til ársins 1998 en þá fer vísitala raunverðs íbúða fram úr mannfjöldavísitölunni (Mynd 11).



Mynd 12: Íbúðaverð og mannfjöldi á Vesturlandi, Suðurlandi og Suðurnesjum.

Þróun mannfjölda og raunverðs íbúðarhúsnæðis árin 1990-2004. Þróun raunverðs íbúðarhúsnæðis er heil lína en mannfjöldaaukning brotalína, þar sem árið 1990 er valið sem grunnár.

Þróunin á miðsvæðinu í kringum höfuðborgarsvæðið er almennt þannig að vísitala raunverðs íbúðarhúsnæðis hækkar meira heldur en mannfjöldaþróunar sem má túlka þannig að þar hækki fasteignaverð hlutfallslega meira heldur en íbúum. Bæði á Suðurnesjum og Vesturlandi hefst þessi þróun snemma á tímabilinu en á Suðurlandi gerist þetta sérstaklega upp úr miðju tímabilinu eða eftir árið 1998 líkt og gerðist á Norðurlandi eystra.



Mynd 13: Íbúðaverð og mannfjöldi á Vestfjörðum, Norðurlandi vestra og Austfjörðum.

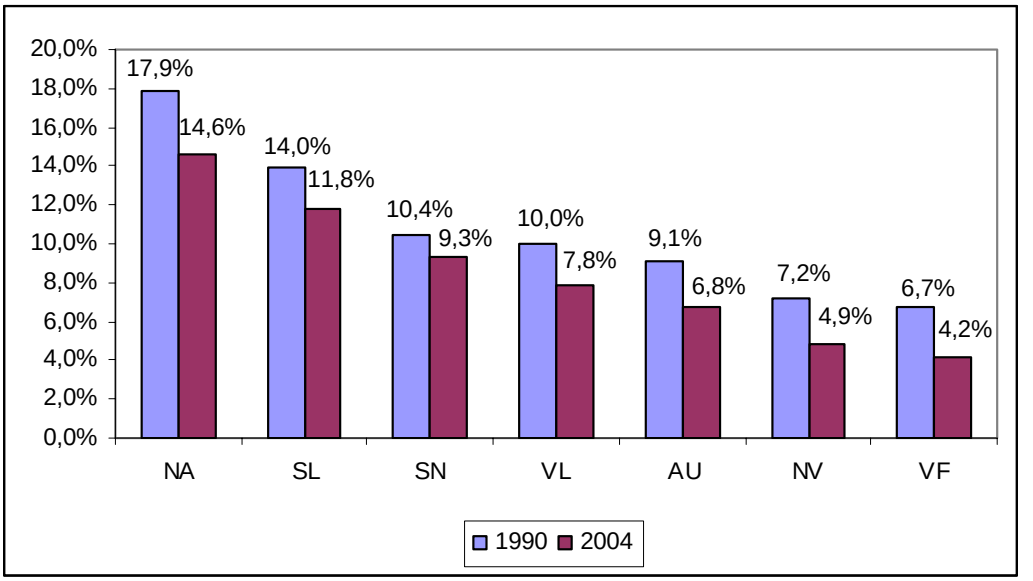
Þróun mannfjölda og raunverðs íbúðarhúsnæðis árin 1990-2004. Þróun raunverðs íbúðarhúsnæðis er heil lína en mannfjöldaaukning brotalína, þar sem árið 1990 er valið sem grunnár.

Á jaðarsvæðinu virðast þessar vísitölur fylgjast nokkuð vel að í neikvæða átt allt tímabilið, að síðasta ári undanskildu á Austurlandi af fyrrgreindum ástæðum. Á Austurlandi og á Norðurlandi vestra liggur vístala raunverðs íbúaþróunar heldur fyrir ofan mannfjöldaþróun og það er líka tilfellið á Vestfjörðum framan af tímabilinu en í lok þess fer hún niður fyrir.

Það má segja að athyglisvert mynstur komi fram í þessum tölum. Á höfuðborgarsvæðinu virðist fasteignaverð fylgja íbúaþróun nokkuð vel eftir jafnvel þó það komi ekki glöggt fram á höfuðborgarsvæðinu nema að litið sé til lengra tímabils (Mynd 10) því þá sést að niðursveifla fasteignaverðs gagnvart þróun mannfjölda sem kemur fram (Mynd 13) sker sig algerlega úr.

Á miðsvæðinu fer þróun fasteignaverðs almennt fram úr þróun mannfjölda sem útskýra má með togkrafti frá höfuðborgarsvæðinu (Kafli 5). Á jaðarsvæðinu er fylgni íbúðaverðsþróunar og mannfjölda aftur orðin mun sterkari og neikvæð. Síðar í skýrslunni verður gerð ítarlegri greining á þessu (Kafli 5). Nú verður hins vegar gerð frekari grein fyrir mannfjöldaþróun eftir landssvæðum.

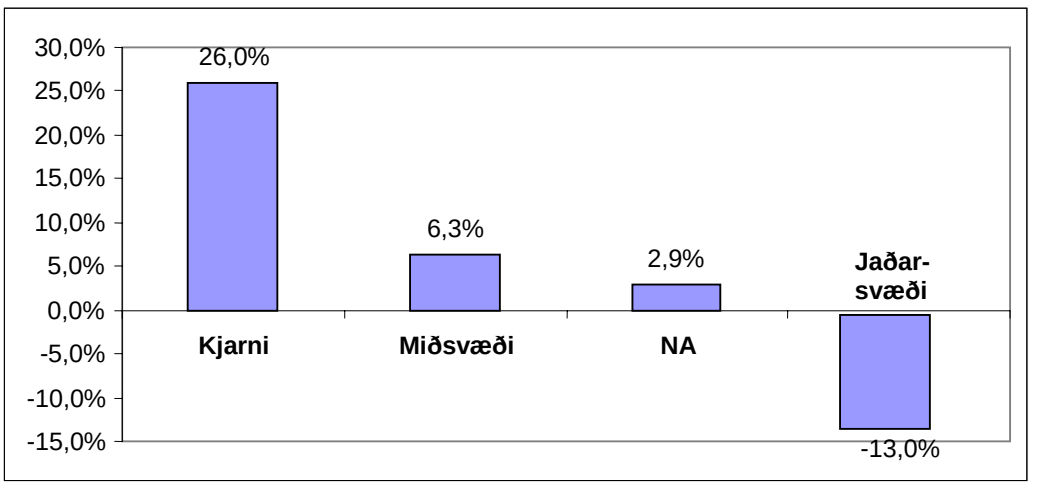
Á undanförnum áratugum hefur vöxtur þéttbýlis verið mun meiri en vöxtur dreifbýlis. Þetta má sjá á tölum yfir íbúaþróun (Mynd 14 og Mynd 15).



Mynd 14: Hlutfallslegur fjöldi íbúa landssvæða gagnvart höfuðborgarsvæðinu.

Unnið upp úr gögnum Hagstofu Íslands.

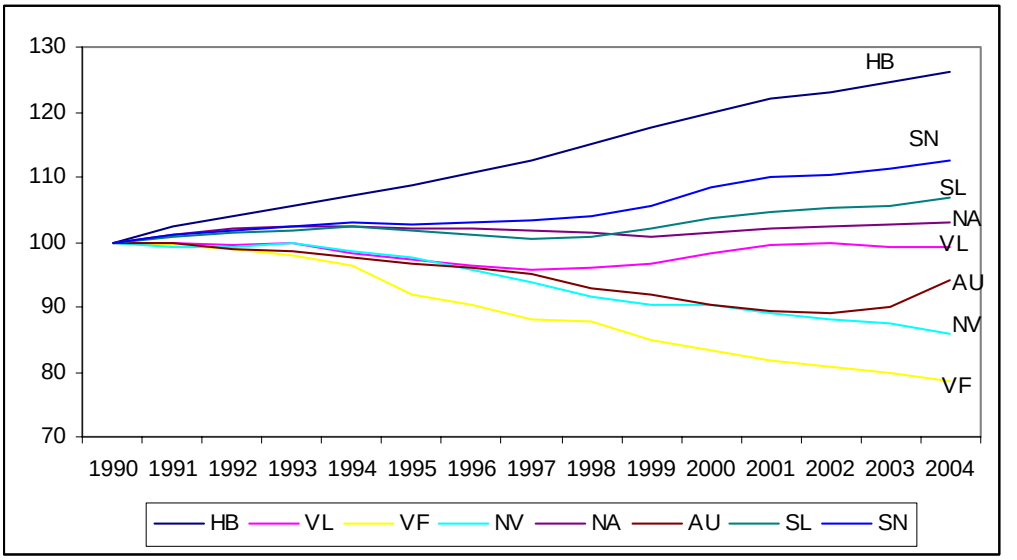
Íbúum hefur fækkað í öllum landshlutum gagnvart höfuðborgarsvæðinu á árunum 1990 – 2004 en mismikið þó (Mynd 14). Ef landinu er skipt upp í höfuðborgarsvæðið, miðsvæði og jaðarsvæði í samræmi við áðurnefndar kenningar í svæðahagfræði, má sjá að á höfuðborgarsvæðinu hefur fjölgað um 26% á tímabilinu, 6,3% á miðsvæðinu en fækkað á jaðarsvæðinu um 13% ef Norðausturland er tekið sérstaklega út úr, þar er undantekningin frá reglunni á miðsvæðinu vegna sterks kjarna, en þar hefur fjölgað um 2,9% á tímabilinu (Mynd 15).



Mynd 15: Þróun íbúafjölda 1990-2004.

Unnið upp úr gögnum Hagstofu Íslands.

Fjölgun landsmanna í heild á tímabilinu 1990 – 2004 nam alls 37.583, en fjölgun á höfuðborgarsvæðinu var 38.010. Þetta þýðir að fjölgun íbúa á höfuðborgarsvæðinu er á kostnað annarra svæða en mesta fólksfækkun var á Vestfjörðum alls 2.100 manns[53].



Mynd 16: Þróun íbúafjölda 1990-2004, vísitölur landssvæða.

Unnið upp úr gögnum Hagstofu Íslands.

Þegar litið er til vísitalna yfir íbúaþróun eftir landssvæðum á tímabilinu 1990-2004 kemur í ljós að grófflokka má landssvæðin í þrennt: Höfuðborgarsvæðið með meira en 25% fólksfjölgun, miðsvæðið með fólksfjölgun á bilinu 0-20% og jaðarsvæðið með fólksfækkun á bilinu 0-20%. Hér er Norðausturland undantekning frá þessari reglu en það skipar sér í hóp landssvæða á miðsvæðinu, þ.e. þeirra landssvæða sem eru með fólksfjölgun á bilinu 0-20%. Athygli vekur viðbótaraukning og viðsnúningur í fólksfjölgun á miðsvæðinu á árinu 1998-1999 (Mynd 16). Það er hugsanlegt að fasteignaverð á höfuðborgarsvæðinu hafi eitthvað með það að gera en fasteignaverð hefur hækkað umtalsvert frá þeim tíma fram á þennan dag eftir langvarandi stöðnun, með stuttu hléi á árunum 2000-2001.

Ein af hugsanlegum ástæðum fækkunar í dreifbýli er, að meiri vöxtur hefur verið í þjónustugreinum en frumvinnslugreinum, en vægi þeirrar fyrrnefndu er meira á höfuðborgarsvæðinu og þeirrar síðarnefndu á landsbyggðinni. Ástæða fyrir vexti á miðsvæðinu er þrýstingur sem hefur myndast á plássfrekan iðnað frá höfuðborgarsvæðinu til þeirra svæða. Vegna mikillar stærðarhagkvæmni hjá fyrirtækjum í þjónustugreinum er minna um þess konar störf á landsbyggðinni þar sem þau kjósa að staðsetja sig þar sem fjöldi viðskiptavina er mestur og þar með hagnaðarvon mest. Má því segja að aukin eftirspurn eftir sérhæfðum störfum, menntun og þjónustu ýti undir fækkun íbúa í dreifbýli og valdi enn meiri fólksflótta af jaðarsvæði í framtíðinni. Það er því eðlilegt að fyrirtækin vilji vera þar sem stærsti vinnumarkaðurinn er og fólkið þar sem störfin og tækifærin eru.

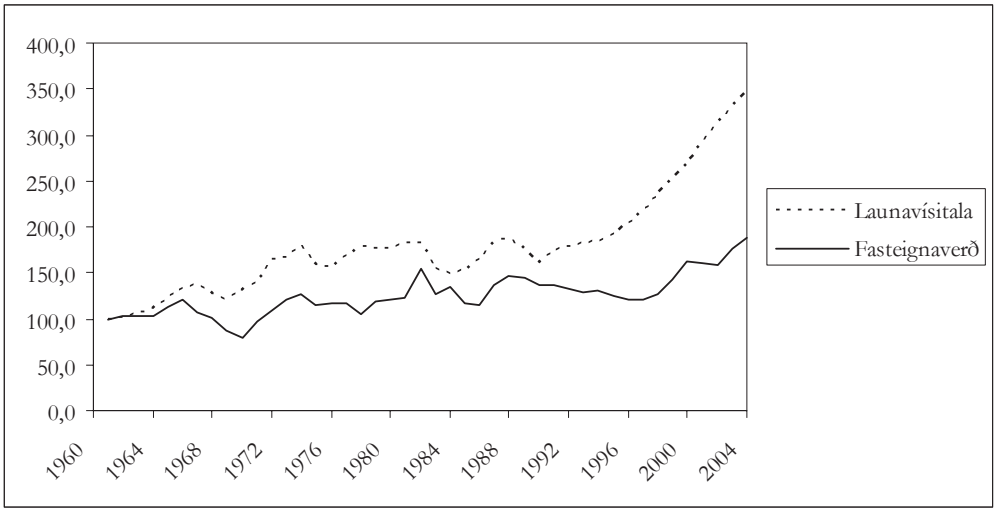
Þessi þróun er í samræmi við kenningar sem koma fram í kjarna-jaðars líkaninu sem áður hefur verið nefnt og ef fer fram sem horfir er hætta á minnkandi samkeppnishæfni dreifbýlis gagnvart höfuðborgarsvæðinu til að halda í ungt og framagjarnt fólk sem skapar mikla framlegð. Vikið verður nánar að þessari þróun í næsta kafla.

[53] Hagstofa Íslands (2004) Upplýsingar af heimasíðu Hagstofu Íslands.

4.6 Launaþróun eftir landssvæðum

Eins og komið hefur fram hér á undan hefur það verið staðfest í mörgum rannsóknum að tekjur almennings hafa mikið með fasteignaverð að gera. Í umfjölluninni hér að framan kom fram að launaþróun hefur verið með mjög misjöfnum hætti á landssvæðunum átta sem litið hefur verið til í þessari umfjöllun og er því rökrétt að þar liggi hluti af skýringunni fyrir mismunandi þróun fasteignaverðs. Þess vegna er áhugavert að gera enn betur grein fyrir launaþróun eftir landssvæðum.

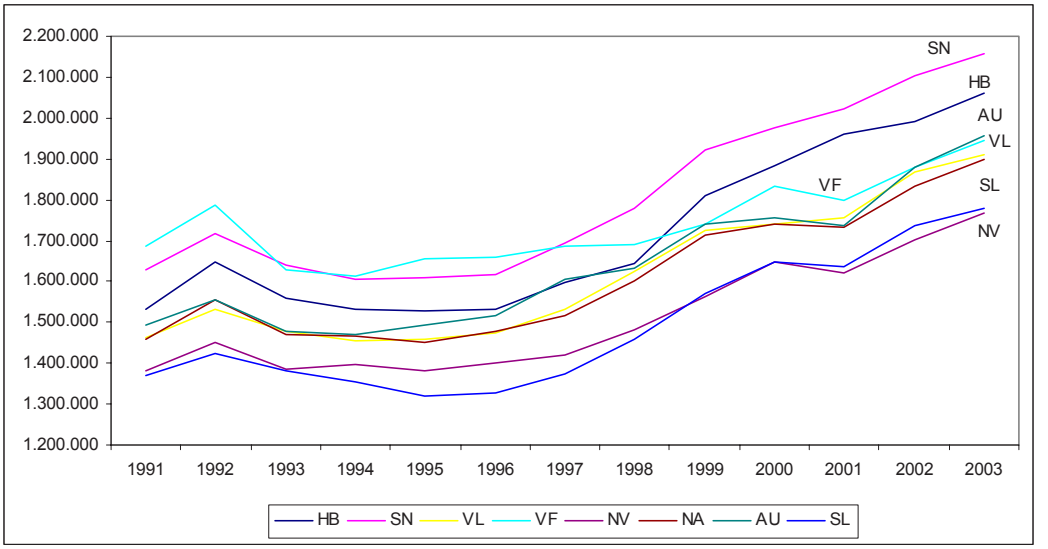
Áður en það verður gert verður brugðið upp mynd af langtímaþróun raunlauna (kaupmáttar) og raunverði fasteigna (Mynd 17).



Mynd 17: Langtímaþróun vísitalna raunlauna og raunverðs fasteigna.

Gögnin yfir fasteignaverð eru eingöngu fyrir höfuðborgarsvæðið. Gögn fyrir aðra hluta landsins eru ekki til fyrir svo langt tímabil. Vísitala raunlauna er fyrir Reykjavík en landið allt frá 1990. Leitnilína á milli þessara breyta skilar t-gildi upp á 10,45 og R^2 upp á 0,72. Unnið upp úr gögnum Hagstofu Íslands, FMR og Friðriks Márs Baldurssonar.

Á þessum samanburði sést að raunverð íbúða fylgir þróun raunlauna fast eftir um langt árabil. Upp úr miðjum 7. áratugnum virðist myndast ákveðið bil á milli vísitalnanna sem helst nokkuð óbreytt eftir það fram til upphafs tíunda áratugarins. Þá breikkar bilið aftur. Þessar breikkanir geta verið vísbendingar fyrir minna vægi húsnæðiskostnaðar heimilanna í heildarútgjöldum. Ef það er rétt þá er húsnæði hluti af nauðsynjavörum heimilisins sem vega hlutfallslega minna í útgjöldum vestrænna heimila. Myndin getur hins vegar líka verið gróf vísbending fyrir að húsnæðisverð eigi eftir að hækka enn frekar á árinu (Mynd 17).

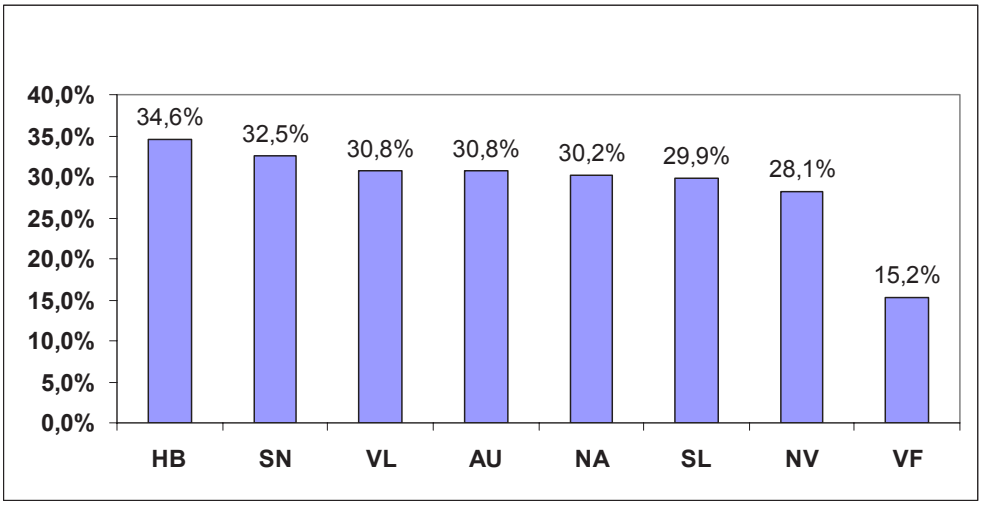


Mynd 18: Laun á hvern framteljanda eftir landssvæðum á verðlagi ársins 2003.

Unnið upp úr gögnum ríkisskattstjóra.

Nú skal litið til þess hvernig raunlaun hafa verið að þróast eftir landssvæðum. Tölurnar hafa verið reiknaðar til verðlags ársins 2003 (Mynd 18). Í þeirri greiningu er litið til launaþróunar á hvern framteljanda samkvæmt upplýsingum unnum af Páli Kolbeins hjá ríkisskattstjóra (Mynd 18). Helstu breytingar frá upphafi tíunda áratugarins fram til ársins 2003 eru veruleg lækkun launa á Vestfjörðum gagnvart öðrum landssvæðum. Í upphafi tímabilsins voru tekjur á hvern framteljanda hæstar á Vestfjörðum í kringum 1,68 milljón króna á ári samanborið við 1,53 milljón króna á hvern framteljanda á höfuðborgarsvæðinu. Á árinu 2003 eru tekjur á Vestfjörðum orðnar 1,94 milljón króna en 2,06 milljón króna á höfuðborgarsvæðinu. Með öðrum orðum þá var hver framteljandi með rúm 10% hærri laun en íbúi á höfuðborgarsvæðinu en á árinu 2003 var hver framteljandi á höfuðborgarsvæðinu með tæp 6% hærri laun en hver framteljandi á Vestfjörðum[54].

[54] Ríkisskattstjóri (2004) Gögn úr skattframtölum einstaklinga.



Mynd 19: Raunhækkun launa eftir landssvæðum á tímabilinu 1990 til 2003.

Unnið upp úr gögnum ríkisskattstjóra.

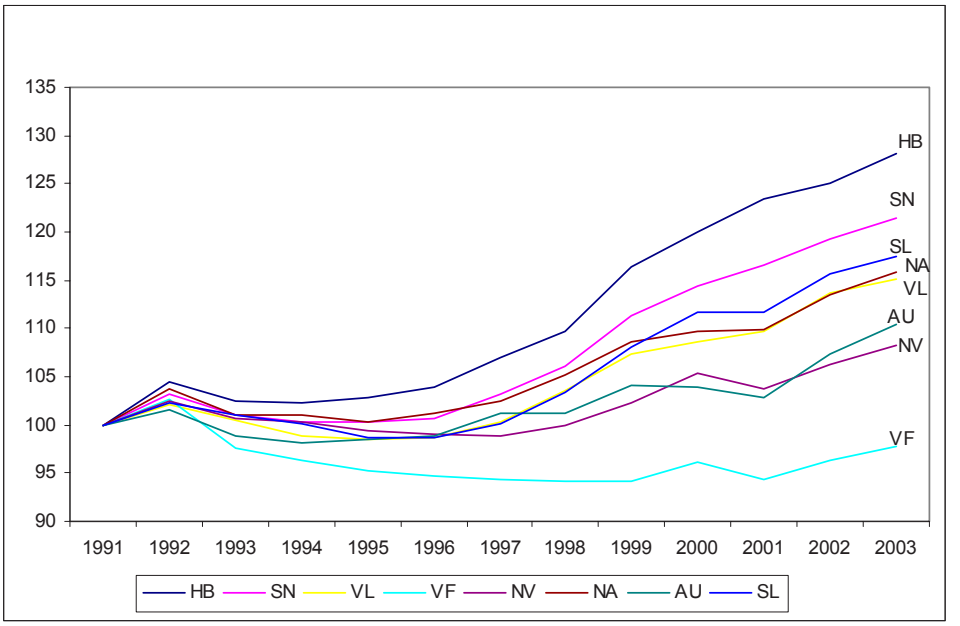
Þegar litið er til raunhækkunar launa á tímabilinu 1990 til 2003 kemur í ljós að þau hækka mest á höfuðborgarsvæðinu en minnst á Vestfjörðum (Mynd 19). Þar sést einnig glöggt hvað Vestfirðir skera sig úr öðrum landssvæðum með um 15% hækkun miðað við 35% hækkun á höfuðborgarsvæðinu, þ.e. munurinn er meira en tvöfaldur. Það svæði sem er næst lægst Norðurland vestra er þó ekki nema tæpum 7% lægra en höfuðborgarsvæðið.

4.7 Mannfjöldi, laun og fasteignaverð

Til að kanna svæðisbundinn hagvöxt og tengsl hans við fasteignaverð á viðkomandi svæði voru vísitölur launa og mannfjölda á hverju svæði fyrir sig settar saman þar sem mannfjöldi og laun ættu að vera vísbending um heildarhagvöxt viðkomandi svæðis (Mynd 20). Heildarhagvöxtur er trúlega mikilvægari skýringarþáttur heldur en hagvöxtur á hvern íbúa vegna þess að mörg landssvæði utan höfuðborgarsvæðisins eru mjög fámenn og geta verið farin að nálgast krítískan massa. Með krítískum massa er átt við þann íbúafjölda sem þarf til þess að fjármagna lágmarksþjónustu sem íbúar krefjast á hverjum tíma frá sveitarfélögum. Ef íbúar verða mjög fámennir rýrist möguleiki sveitarfélagsins til að sinna þjónustuhlutverki sínu sem getur orðið rótin að frekari íbúafækkun á svæðinu með tilheyrandi áhrifum á þróun íbúðaverðs.

Eins og sjá má á myndinni þá er höfuðborgarsvæðið með hæstu vísitöluna, enda er fasteignaverð og raunlaun þar með því hæsta sem gerist á landinu, þar á eftir koma Suðurnes, Suðurland og Norðausturland. Athygli vekur að röð landssvæða er allt að því sú sama og röð þeirra í fermetraverði eins og fram kom hér á undan. Ein undantekning er þó á þessu en það er vísitala Vesturlands (Mynd 20).

Á Vesturlandi hafa tekjur hækkað í takt við önnur sambærileg svæði (svæði innan skeifunnar og Norðausturland) en Vesturland er eina svæðið sem tilheyrir skeifunni sem hefur þurft að þola fækkun íbúa á tímabilinu. Ekki er þó hægt að fullyrða þetta með vissu þar sem meiri líkur eru á duldri búsetu þar en á öðrum svæðum vegna sumarhúsa og háskóla í Borgarfirði. Því virðist sem skýring á hækkun fasteignaverðs sé ekki vegna hagvaxtar innan svæðisins heldur af einhverjum öðrum völdum. Nærtækast er að líta til tilkomu Hvalfjarðarganga 1998 en með þeim stækkaði áhrifasvæði höfuðborgarsvæðisins til Vesturlands. Einnig hafa einstakir atburðir áhrif á fasteignaverð á Vesturlandi svo sem aukin umsvif á Grundartanga á undanförnum áratug. Á þessu stigi skal ekki fullyrt að þetta sé tilfellið heldur beðið heildarmats á líkaninu sem fer fram hér á eftir (Kafli 5). Það kann að gefa aðra niðurstöðu og marktækari heldur en sjónrænt mat eins og hér er beitt.

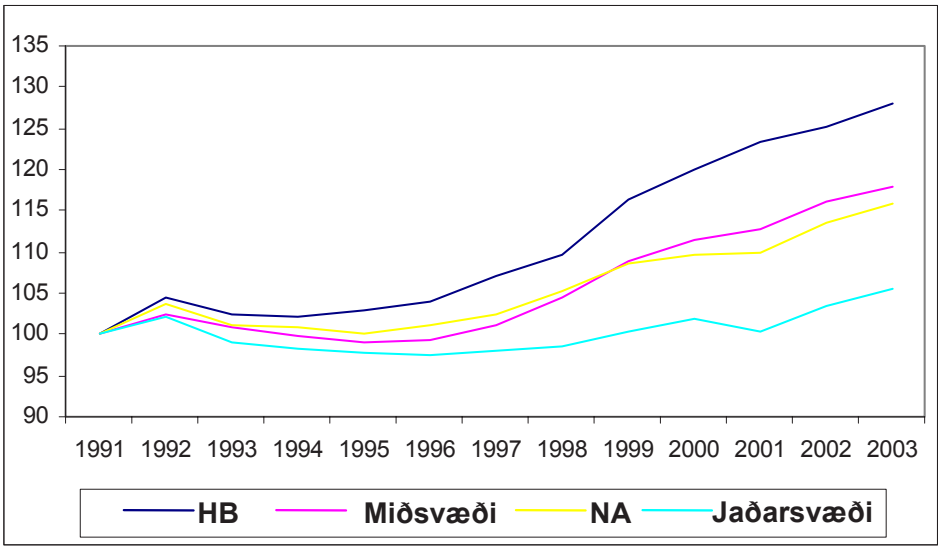


Mynd 20: Vísitala launa og mannfjölda eftir landssvæðum.

Unnið upp úr gögnum Hagstofu Íslands og SSV.

Eins og áður hefur komið fram þá er fasteignaverð lægst og hefur farið mest lækkandi á Vestfjörðum og er vísitala launa og mannfjölda í samræmi við þá þróun. Á Vestfjörðum hefur fækkað í kringum 2.000 manns og hefur raunhækkun launa einungis verið um 15%, á tímabilinu, sem er mun minni en í öðrum landshlutum eða nærri helmingi minni. Vísitala launa og mannfjölda virðist því vera sterk vísbending fyrir svæðisbundnum hagvexti enda virðist vera samræmi milli hennar og fasteignaverðs. Ef vísitala launa og mannfjölda er sett saman eftir skiptingunni: Höfuðborgarsvæðið, miðsvæði, Norðausturland og jaðarsvæði kemur í ljós að þróun hennar hefur verið jákvæðust á höfuðborgarsvæðinu næst kemur miðsvæðiðn svo Norðausturland og síðast jaðarsvæðiðinn (Mynd 21).

Hækkun vísitölunnar er um 28% á höfuðborgarsvæðinu, 18% á skeifunni, 16% á Norðausturlandi en einungis 6% á bolnum. Þessi þróun er í fullu samræmi við þróun fasteignaverðs á tímabilinu og rennir enn frekar stoðum undir að laun og mannfjöldi sé vísbending um svæðisbundinn hagvöxt.



Mynd 21: Vísitala launa og mannfjölda.

Unnið upp úr gögnum Hagstofu Íslands og SSV.

Þróun fasteignaverðs virðist vera í samræmi við kenningar von Thünens. Eins og áður hefur komið fram þá byggðu kenningar hans á staðsetningu dreifbýlis í nálægð við borgir þar sem samspil landviðis og hagkvæmni flutninga afurða á markað voru aðal áhrifaþættirnir í grunnlíkaninu en togstreyta á milli aðgengis og landrýmis í tilfelli íbúanna. Með þetta fyrir augum var fróðlegt að kanna áhrif fjarlægðar og tekna og greina þar með misræmi í þróun fasteignaverðs milli landshluta. Þess vegna verður keyrð aðhvarfsgreining þar sem áhrifaþættir fasteignaverðs eru fjarlægð í km frá höfuðborgarsvæðinu, mannfjöldi og tekjur einstaklinga á hverju landssvæði.

5 Greining á misræmi í þróun fasteignaverðs milli landshluta

Eins og þegar hefur komið fram í umfjölluninni hér á undan þá virðist það nokkuð ljóst að verð íbúðarhúsnæðis sé hærra á því svæði sem nefnt hefur verið miðsvæði ásamt Norðausturlandi, þ.m.t. Akureyri. Til að fá tölfræðilega staðfestingu á þessari leitni og til að greina áhrif ýmissa þátta nánar var keyrð línuleg aðhvarfsgreining. Sett er fram tilgáta sem ætlunin er prófa með þessari tölfræðilegu greiningu.

Tilgátan er : ***Fjarlægð frá miðlægum kjarna hefur marktæk áhrif á fasteignaverð á Íslandi ásamt tekjum og mannfjölda.*** Til að kanna áhrif fjarlægðar frá miðlægum þjónustukjarna var keyrð línuleg aðhvarfsgreining þar sem litið er til þess hvernig fjarlægð, ***k***, tekjur, ***t*** og mannfjöldi, ***m***, hafa haft áhrif á virði íbúðarhúsnæðis eftir landssvæðum. Gögn greiningarinnar eru þau sömu og þegar hefur verið fjallað um hér á undan. Byggt er á tímabilinu 1991 til 2003 og gögnin eru í tímaröð. Áhrif Hvalfjarðarganga eru innbyggð í gögnin í samræmi við hlutfallslega styttingu leiðar íbúa á hverju landssvæði. Verðgögn íbúðarhúsnæðis eru á logarithma formi. Greining 1 inniheldur gögn frá öllum svæðum þ.e.a.s. hér er um alla landshluta að ræða.

Skilgreind jafna greiningar 1 höfuðborgarsvæði, miðsvæði og jaðarsvæði:

$$\ln V_{HB,VL,NV,NA,AU,SL,SN} = \alpha + t\,\beta_1 + k\,\beta_2 + m\,\beta_3 + \varepsilon$$

Niðurstöður greiningarinnar eru:

$$\ln V = \underset{(77,9)}{10,6} + \underset{(2,9)}{0,0000002}\,t - \underset{(-3,4)}{0,0003}\,k + \underset{(8,9)}{0,000003}\,m$$

þar sem t-gildi eru innan sviga fyrir framan metnu stikana. Frekari upplýsingar um niðurstöðurnar eru settar fram í töflu 1. Niðurstöður sýna að áhrif tekna og mannfjölda eru jákvæð en áhrif fjarlægðar frá höfuðborgarsvæðinu eru neikvæð á fasteignaverð sem er í samræmi við umfjöllunina hér á undan. Við hverja hundrað þúsund króna hækkun tekjuskattsstofns þá má gera ráð fyrir hækkun fasteignaverðs um 2,4%. Áhrif fjarlægðar frá höfuðborgarsvæðinu er lækkun um 0,3% við hverja 10 kílómetra frá höfuðborgarsvæðinu. Áhrif mannfjöldabreytinga eru um 0,3% hækkun á verði íbúðarhúsnæðis við hverja 1000 íbúa fjölgun. Ekki er hægt að fullyrða um gildi þessarar greiningar þar sem fram kom misdreifni í gögnunum (Tafla 2).

Gerð var tilraun til að fá fram sterkari áhrif fjarlægðar frá höfuðborgarsvæðinu og koma í veg fyrir misdreifni með því að keyra aðhvarfsgreiningu með sömu áhrifaþáttum en aðeins með þeim svæðum sem liggja að höfuðborgarsvæðinu og líklegt er að höfuðborgarsvæðið hafi verðmyndandi áhrif á samkvæmt kenningum von Thünens. Þessi svæði tilheyra höfuðborgarsvæðinu og skeifunni og eru HB, VL, SN, og SL.

Skilgreind jafna greiningar 2 höfuðborgarsvæði og miðsvæði:

$$\ln V_{HB,VL,SL,SN} = \alpha + t\,\beta_1 + k\,\beta_2 + m\,\beta_3 + \varepsilon$$

Niðurstöður greiningarinnar eru:

$$\ln V = \underset{(142,4)}{10,5} + \underset{(10,2)}{0,0000004}\,t - \underset{(-4,6)}{0,0012}\,k + \underset{(11,4)}{0,000002}\,m$$

þar sem t-gildi eru innan sviga fyrir framan metnu stikana. Frekari upplýsingar um niðurstöðurnar eru settar fram í töflu 1. Áhrif tekna á fasteignaverð eru meiri en í greiningu 1 en þar voru öll landssvæði í aðhvarfsgreiningunni. Við hverja hundrað þúsund króna hækkun tekjuskattsstofns í skeifunni má gera ráð fyrir hækkun fasteignaverðs um 4%. Neikvæð áhrif fjarlægðar frá höfuðborgarsvæðinu aukast í þessari greiningu, frá þeirri fyrri, þar sem verð íbúðarhúsnæðis lækkar um 1% við hverja 10 kílómetra, í stað 0,3% í fyrri greiningu, sem við bætist í fjarlægð frá höfuðborgarsvæðinu. Áhrif mannfjöldabreytinga nema 0,2% hækkun á verði íbúðarhúsnæðis við hverja 1000 íbúa fjölgun en það eru minni áhrif en í fyrri greiningu (Tafla 2).

Tafla 2: Töluleg greining: Áhrif fjarlægðar, tekna og mannfjölda á á fasteignaverð.

	Höfuðbsv. og miðsvæði Greining 2	Höfuðbsv, mið- og jaðarsvæði Greining 1
α	10,5 (142,4)	**10,6** **(77,9)**
β_1: Tekjur í kr.	3,9E-07 (10,2)	**2,4E-07** **(2,9)**
β_2: Fjarlægð í km.	-0,0012 (-4,6)	**-0,0003** **(-3,4)**
β_3: Mannfjöldi	2,1E-06 (11,4)	**3,1E-06** **(8,9)**
n	52	**104**
R^2	0,945	**0,641**
L – R^2	0,941	**0,631**
F-gildi	276,61	**59,65**
DW-gildi	1,81	**2,14**
B-P-gildi	**2,709**	**5,274**

Athugið:
- **Fyrir neðan metnu stikana eru t-gildi innan sviga.**
- **B-P gildi stendur fyrir gildi úr Breuch-Pagan prófi**

Við samantekt niðurstaðna vegna aðhvarfsgreininganna er ábyggilegra að líta til greiningar 2 þar sem fram kom misdreifni í greiningu 1. Einnig er greining 2 í betra samræmi við kenningar von Thünens þar sem fjarlægð er orðin heldur mikil til að höfuðborgarsvæðið geti talist áhrifasvæði landsbyggðarinnar á fasteignaverð þegar litið er til allra landssvæða. Þessu er hægt að færa rök fyrir með því að benda á sterkari áhrif fjarlægðar þegar einungis er litið til skeifunnar, úr 0,3% áhrifa 10 km á öllum svæðum í 1% áhrifa skeifunnar.

Þessar meginniðurstöður eru í all nokkru samræmi við nýlegar niðurstöður Seðlabanka Íslands[55] þar sem staðfest er að fasteignaverð á landinu öllu er háð raunvöxtum og aðgengi að lánsfé þegar til skemmri tíma er litið en launum, ráðstöfunartekjum, skuldsetningu heimilanna og kostnaði við nýbyggingar þegar til lengri tíma er litið. Laun, ráðstöfunartekjur og kostnaður við nýbyggingar hafa jákvæð áhrif á fasteignaverð en skuldsetning heimilanna neikvæð. Greining Seðlabankans er í einu atriði nokkuð frábrugðin greiningu þessarar rannsóknar sem fólgin er í að hér er verið að vinna með svæðisbundið líkan og er því nokkur grundvallarmunur á[56].

Þess má geta að önnur nýleg greining KB banka er í nokkrum samhljómi við niðurstöður þessarar skýrslu. Þar eru rakin áhrif fjarlægða (eða aksturskostnaðar) vaxta og mannfjöldaþróunar og hagvaxtar á fasteignaverð. Í greiningunni virðast niðurstöðurnar gera ráð fyrir mun varanlegri áhrifum vaxta á fasteignaverð[57] heldur en kemur fram í rannsókn Seðlabanka Íslands. Þó verður að hafa í huga að greining KB banka einskorðast við fasteignamarkaðinn á höfuðborgarsvæðinu eða áhrif breytinganna á fjármagnsmarkaði, lækkun vaxta og veðhlutfall, á fasteignaverð þar. Í greiningu KB banka er gerð tilraun til að draga áhrif staðsetningar á fasteignaverð, en staðsetningar geta verið mis eftirsóknarverðar, bæði hvað varðar aðgengi og útsýni og önnur umhverfisgæði. Þar kemur fram að lóðir með góðu aðgengi og útsýni muni verða stöðugt verðmætari eftir því sem borgin stækkar.

Samkvæmt þessum niðurstöðum má gera ráð fyrir að ein ástæða skyndilegrar hækkunar fasteignaverðs á Vesturlandi, umfram önnur landssvæði, á tímabilinu geti verið stytting

[55] Seðlabanki Íslands (2004) Efnahagsleg áhrif breytinga á fyrirkomulagi lánsfjármögnunar íbúðarhúsnæðis.
[56] Seðlabanki Íslands (2004) Efnahagsleg áhrif breytinga á fyrirkomulagi lánsfjármögnunar íbúðarhúsnæðis.
[57] Ásgeir Jónsson, Snorri Jakobsson og Steingrímur Finnsson (2004) *Framtíðin á fasteignamarkaði*. Reykjavík: 1 og 6-7.

vegalengdar frá höfuðborgarsvæðinu með tilkomu Hvalfjarðarganga á árinu 1998. Ekki er þó hægt að fullyrða að stytting vegalengdar frá höfuðborgarsvæðinu sé eina ástæðan enda þurfa vegfarendur að greiða veggjald til að geta farið göngin. Því má gera ráð fyrir að veggjaldið hafi að einhverju leyti áhrif til lækkunar fasteignaverðs á meðan þau eru við lýði samkvæmt kenningum von Thünens. Tilgátan: ***Fjarlægð frá miðlægum kjarna hefur marktæk áhrif á fasteignaverð á Íslandi ásamt tekjum og mannfjölda,*** stenst samkvæmt greiningu hér á undan og er því sterk vísbending til þess að þetta séu helstu ástæður landfræðilegs litrófs fasteignamarkaðar á Íslandi.

Við nánari rýni í niðurstöður greiningarinnar og þegar litið er til beggja líkana (Tafla 2) þá er ljóst að tekjurnar hafa haft meiri áhrif á þróun fasteignaverðs heldur en mannfjöldi á höfðborgarsvæðinu og miðsvæðinu, en þetta virðist snúast við þegar komið er út á jaðarsvæði.

6 Hugsanlegar ástæður fyrir landfræðilegum mismun á hagvexti og mannfjöldaþróun.

Hér verður reynt að varpa ljósi á það hvers vegna tekjur hafa þróast með mismunandi hætti eftir landssvæðum og hvers vegna fólk hefur flutt af landsbyggðinni til höfuðborgarsvæðisins og sveitarfélaganna í kringum það. Í sumum tilfellum er um skýringatilraunir að ræða en í öðrum tilfellum liggja fyrir frekari sönnunargögn og rannsóknir því til stuðnings.

6.1 Þróun atvinnuveganna

Þrátt fyrir miklar breytingar á atvinnuháttum undanfarna áratugi má samt fullyrða að megin undirstaða byggðar í langflestum smærri byggðarlögum á landinu sé sjávarútvegur og vinnsla sjávarfangs. Nútíma atvinnurekstur kallar á sífellda hagræðingu og má sjá þessa hagræðingu í sjávarútvegi t.d. á sjófrystingu afurða, aukningu á svokölluðum gámafiski og flugfiski vegna betri samgangna og sameiningu fyrirtækja sem oft veldur tilflutningi á vinnslu milli landshluta. Einnig hafa miklar tækninýjungar komið fram bæði í veiðum og vinnslu sem hefur valdið auknum afköstum. Tækniþróun í veiðum hefur einnig orðið til þess að nálægð við fiskimiðin skiptir sífellt minna máli. Þessu hefur fylgt verulegur samdráttur í ársverkum í þessari atvinnugrein, þó sérstaklega vegna vinnslunnar.

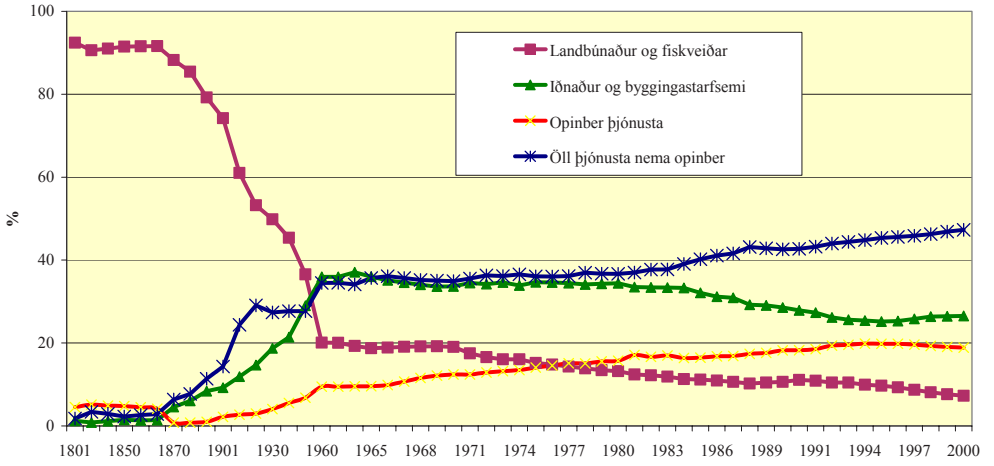
Árið 1980 voru ársverk í fiskveiðum talin 5.545 og 9.562 í fiskiðnaði en tveimur áratugum síðar voru þessi störf 5.520 í veiðum og 7.160 í fiskiðnaði. Áhrif þessarar þróunar má sjá enn betur ef litið er á þessar tölur sem hlutfalli af vinnuafli en þá kemur í ljós að árið 1980 var hlutfall vinnuafls í veiðum 5,3% og 9,1% í fiskiðnaði en árið 2000 þá var hlutfallið komið niður í 3,9% í veiðum og 5,1% í fiskiðnaði. Þetta veldur auðvitað neikvæðum margfeldisáhrifum vegna annarrar starfsemi í byggðum landsins þannig að samdráttur verður mun meiri en þessar tölur gefa til kynna[58].

Landbúnaður hefur einnig verið nefndur sem undirstöðuatvinnugrein í dreifðum byggðum landsins. Ein helsta ástæða þess að landbúnaður hefur verið úti á landsbyggðinni er þörf hans fyrir landrými. Þróun hans hefur hins vegar ekki verið á jákvæðan hátt þar sem ársverk árið 1980 voru um 8.400 en einungis 4.650 árið 2000. Þá hefur neysla á kindakjöti dregist saman á þessum tíma um 30% og hefur sala á drykkjarmjólk dregist saman um 38% á hvern íbúa landsins frá árinu 1993 til 2003. Ef litið er til annarra Norðurlanda þá eru vísbendingar fyrir því að sala drykkjarmjólkur eigi eftir að dragast meira saman því ennþá er neysla Íslendinga á henni meiri heldur en þar[59]. Einnig eru ákveðnar tæknibreytingar sem minnkað hafa þörfina fyrir landrými t.d. mikill vöxtur í neyslu á hvítu kjöti[60]. Hins vegar hefur ostaneysla hérlendis verið að aukast mikið sem eru jákvæðar vísbendingar á móti.

Því má segja að þær tvær greinar sem hafa verið undirstaða atvinnulífs og þar með búsetu á landsbyggðinni hafi dregist töluvert saman, einkum þegar litið er til vinnuaflsþarfar, og ekki sé útlit fyrir að á því verði breyting allra næstu árin.

---

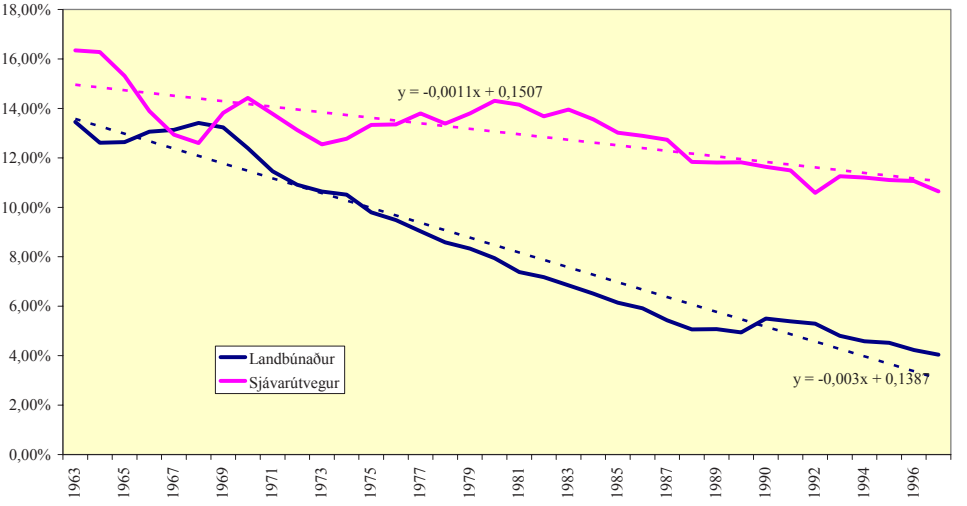
[58] Hagstofa Íslands (2004) Upplýsingar af heimasíðu Hagstofu Íslands.
[59] Nordic Council of Minister (2002) Nordic Statistical Yearbook.
[60] Hagstofa Íslands (2004) Upplýsingar af heimasíðu Hagstofu Íslands.



Mynd 22: Hlutfallsleg atvinnuskipting 1801-2000.

Unnið upp úr gögnum Hagstofu Íslands.

Þróun atvinnuvega hefur mikil áhrif á tekjur manna og búsetu og þar með húsnæðismál almennt. Hér að neðan sést yfirlit um þróun helstu atvinnuvega síðastliðin 200 ár. Á meðfylgjandi mynd sést hvernig atvinnuskipting hefur þróast. Mannafli í landbúnaði dregst mjög saman vegna framleiðnibyltingar í greininni á seinni hluta nítjándu aldar og í byrjun þeirrar tuttugustu. Framleitt er miklu meira af færri og færri vinnandi mönnum. Fólk flytur sig yfir í iðnað og þjónustu og um leið flytur það búferlum til þéttbýlis (Mynd 22).



Mynd 23: Vinnuafl í sjávarútvegi og landbúnaði síðastliðin 40 ár.

Unnið upp úr gögnum Hagstofu Íslands.

Á eftirfarandi mynd sést hlutfall vinnuafls í landbúnaði og sjávarútvegi (veiðum og vinnslu samanlagt) síðastliðin 40 ár og er augljóst að þessi þróun heldur áfram (Mynd 23). Með aflamarkskerfi og hagræðingu í sjávarútvegi má búast við að þessi þróun eigi eftir að ganga

mun lengra á næstu árum og þar fari líkt og í landbúnaði. Miklar tækniframfarir hafa orðið í vinnslu, e.t.v. verður frystihús framtíðarinnar mannlaust[61]. Í skýrslu Hagfræðistofnunar Háskóla Íslands, "Fólk og fyrirtæki: Um búsetu og starfsskilyrði fyrirtækja á landsbyggðinni" frá því í desember 2003[62] er þessu ferli lýst þannig að fyrst hafi fólk flutt í þéttbýli úr sveitum, en nú standi yfir flutningar frá þéttbýlisstöðum á landsbyggðinni til suðvestur-hornsins.

Ákaflega ólíklegt er að hægt sé að sporna við þessari þróun. Hugsanlega er hægt að tefja hana en um síðir er trúlegt að byggð muni dragast enn frekar saman allt í kringum landið og engin leið að segja fyrir um hvert það muni leiða. Það eina sem gæti snúið við slíkri þróun er uppbygging atvinnustarfsemi sem byggir á öðrum grunni en þessum hefðbundna, til dæmis stóriðja og ferðaþjónusta.

6.2 Vöxtur og atferli hins opinbera

Hið opinbera er fyrirferðarmikið í vestrænum hagkerfum. Atferli þess hefur mjög mikil áhrif á einstaklinga og fyrirtæki, svo og vöxt og viðgengi byggðarlaga og landssvæða. Hið opinbera getur ómeðvitað stuðlað að landfræðilegum breytileika í launa- og mannfjöldaþróun jafnvel þó að meðvitað hafi verið reynt að vinna gegn henni. Í þessum tilgangi verður fjallað um landfræðileg áhrif hefðbundinnar fjármála- og peningamálastefnu hins opinbera.

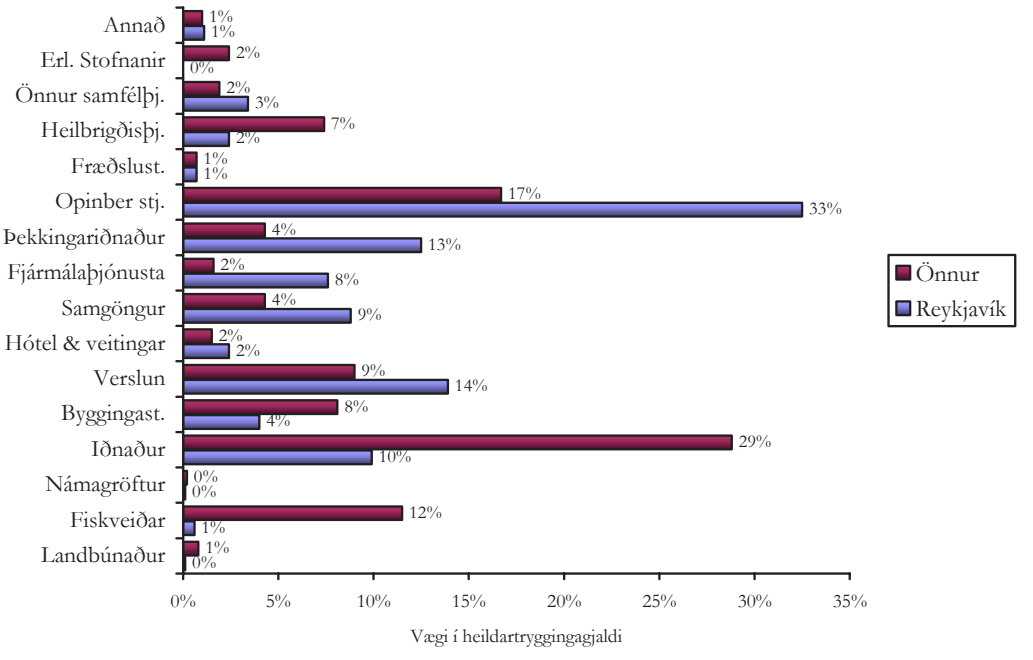
6.2.1 Peningamálastefna

Peningamálastefna Seðlabanka Íslands snýst um að hafa áhrif á þróun verðbólgu og raungengis íslensku krónunnar, en meginmarkmið bankans er að halda verðbólgu innan ákveðinna skilgreindra vikmarka.

Raungengi krónunnar hefur mikil áhrif á allar greinar sem standa í alþjóðlegri samkeppni. Það er kunnara en frá þarf að segja að vægi útflutningsgreina er miklu hærra á landsbyggðinni en á höfuðborgarsvæðinu. Þar má nefna sjávarútveg, stóriðju, ferðaþjónustu þess utan sem vöxtur og viðgengi verslunar og þjónustu á landsbyggðinni er trúlega miklu háðari ferðaþjónustu á meðan verslun og þjónusta á höfuðborgarsvæðinu er það miklu síður. Þetta styðja tölur um vægi atvinnugreina að nokkru leyti. Til viðbótar skal það nefnt að vægi innflutningsverslunar og heildverslana er hærra á höfuðborgarsvæðinu heldur en á landsbyggðinni. Auk þess sker höfuðborgarsvæðið sig sérstaklega úr hvað varðar opinbera stjórnsýslu, þekkingariðnað, fjármálaþjónustu og flutningastarfsemi. Þess vegna er auðvelt að færa rök fyrir því að hátt raungengi og gengissveiflur grafi meira undan hagvexti á landsbyggðinni heldur en á höfuðborgarsvæðinu.

---

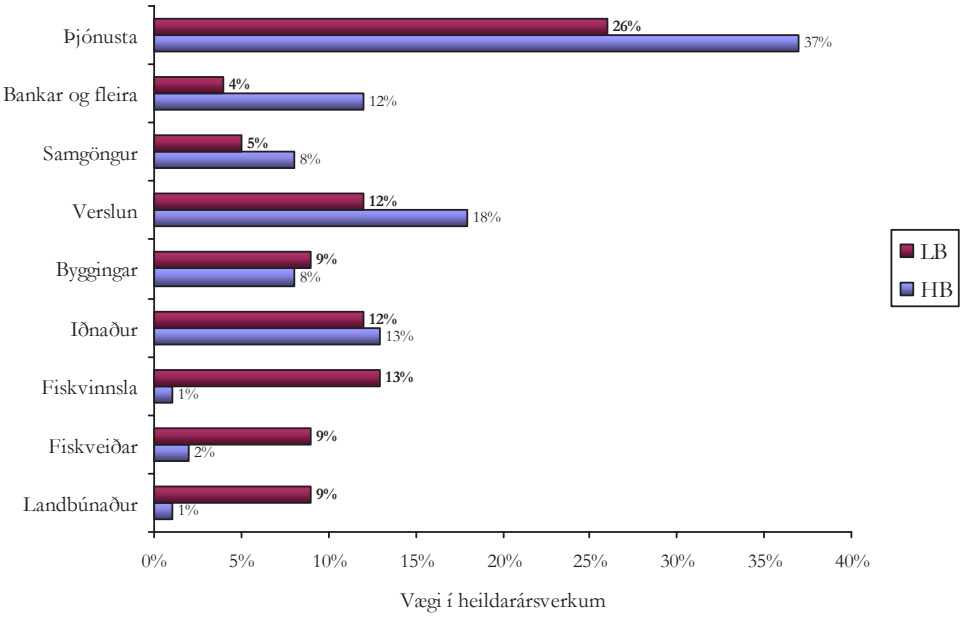
[61] Haft eftir dr. Ágústi Einarssyni.
[62] Hagfræðistofnun Háskóla Íslands og Byggðarannsóknastofnun (2003) Fólk og fyrirtæki: Um búsetu og starfsskilyrði á landsbyggðinni.



Mynd 24: Vægi atvinnugreina í heildartryggingagjaldi eftir svæðum.

Reykjavík (skyggt) í samanburði við önnur skattaumdæmi (gegnsætt) árið 2003. Byggt á gögnum ríkisskattstjóra.

Til öryggis þá var litið til annarra talna sem gefa vísbendingu fyrir vægi atvinnuveganna á landsbyggðinni og höfuðborgarsvæðinu. Þetta voru ársverkatölur sem fengnar voru hjá Byggðastofnun. Ekki fengust nýrri tölur en fyrir árið 1997. Á þeim staðfestist það sem áður hefur verið sagt um mismuninn í öllum meginatriðum, að á landsbyggðinni er vægi útflutningsgreina landsins miklu hærra en á höfuðborgarsvæðinu og þar með að vægi atvinnugreina sem er ekki í alþjóðlegri samkeppni er mun hærra á höfuðborgarsvæðinu en á landsbyggðinni. Athyglisvert er að iðnaður og fiskvinnsla eru í sitthvorri tölunni en sameiginleg í tölum skattstjóra. Í tölum Byggðastofnunar yfir þjónustu er einnig um að ræða opinbera þjónustu og þar með stjórnsýslu.



Mynd 25: Vægi atvinnugreina í heildarársverkum eftir landssvæðum.

Höfuðborgarsvæði (skyggt) í samanburði við landsbyggð (gegnsætt) árið 1997. Byggt á gögnum Byggðastofnunar.

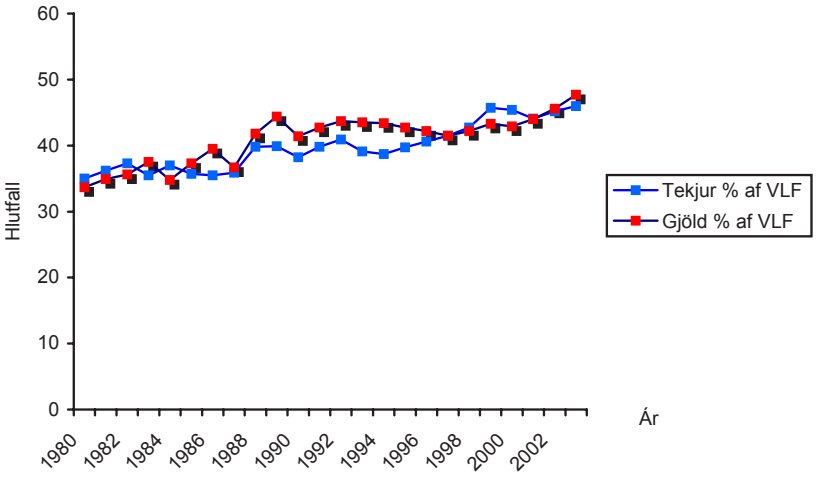
Aðalmarkmið í peningamálastjórn Seðlabankans varð tengt verðbólgu og gengið látið fljóta. Fyrir um 3 árum síðan var þetta markmið tekið upp en hafði verið tengt fastgengisstefnu í marga áratugi þar á undan. Aðstæður í gengismálum eru því töluvert breyttar frá því sem áður var og erfiðara að átta sig á hvernig þróunin geti orðið. Þó má gera ráð fyrir að gengi krónunnar geti orðið sveiflukenndara heldur en fyrr og tímabil með "óvenjulega" háu eða lágu gengi orðið lengri en áður þekktist ef ytri sem innri aðstæður í hagkerfinu taka miklum breytingum. Raungengi krónunnar hefur haldist mjög hátt núna í nokkuð langan tíma og ekki verður annað séð en að það haldist óbreytt eitthvað áfram. Þess ber að geta að hátt raungengi og sveiflur í gengi má m.a rekja til margvíslegra erlendra áhrifaþátta s.s. til lækkunar dollars gagnvart helstu gjaldmiðlum seinustu ár og innlendra áhrifaþátta m.a. kerfisbreytinga á húsnæðismarkaði, einstakra stórverkefna, mikils hagvaxtar sem og smæðar íslenska gjaldeyriskerfisins. Ætla má að það séu einkum fyrirtæki sem eigi í viðskiptum í dollurum sem líði helst fyrir núverandi ástand. Evran hefur líka veikst gagnvart íslensku krónunni. Frá því um mitt ár 2003 hefur hún veikst um 10% og jafnvel enn meir ef þróun síðustu vikna er tekin með í reikninginn. Evrópa er helsta viðskiptasvæði útfluttra sjávarafurða frá Íslandi eða í kringum 70% af heildinni.

Afkoma smærri útflutningsfyrirtækja er líklegri til að sveiflast meira með sveiflum í gengi krónunnar en þeirra stærri. Stærri fyrirtæki hafa meiri möguleika til þess að gera ráðstafanir til þess að draga úr þeim. Þau eru bæði líklegri til að vera með stærri efnahagsreikning og geta þar með skuldsett sig í erlendri mynt auk þess að vera með vel þjálfaða/menntaða fjármálastjóra. Verðbólga getur einnig myndað skekkju á milli landssvæða. Eftirspurnardrifin verðbólga eins og hún birtist á árunum 2000-2001 er hugsanlega dæmi um þetta. Þá hafði mikil ofþensla verið í hagkerfinu sem aðallega átti rætur sínar að rekja til launaskriðs á höfuðborgarsvæðinu. Til að sporna við þenslu hækkaði Seðlabankinn vexti. Þetta kom í veg fyrir að verðbólgan næði að hreiðra um sig hér í kringum aldamótin en háir vextir og hátt raungengi voru viðvarandi ástand um nokkurt skeið. Þar sem háir vextir eða verðbólga leggjast jafnt niður á alla landsmenn óháð búsetu, en launaskriðið sem varð kveikjan að þeim hækkunum vógu þyngra á höfuðborgarsvæðinu, er líklegt að landfræðileg eignatilfærsla hafi átt sér stað á þeim tíma frá almenningi á landsbyggðinni til höfuðborgarsvæðisins.

6.2.2 Fjármálastefna

Fjármálastefna stjórnvalda snýst um tvennt, þ.e. útgjöld og tekjur hins opinbera. Ef skattar eru hækkaðir og þeim ekki veitt aftur út í hagkerfið þá dregur það úr hagvexti og er oft talin nauðsynlegt hagstjórnartæki t.a.m. í mikilli uppsveiflu til þess að draga úr líkum á ofþenslu. Umfjöllun þessa kafla byggir á nýlegri greiningu á þessu sviði[63].

Markmið hins opinbera snýst um fleira en sveiflujöfnun. Vegna markaðsbresta sinnir hið opinbera þjónustuhlutverki á sviði heilsugæslu- og menntamála svo eitthvað sé nefnt. Á síðustu áratugum hafa ýmsir málaflokkar orðið sífellt fyrirferðarmeiri. Með útgjöldum hins opinbera má nefna hina ýmsu málaflokka hins opinbera sem hafa vaxið mikið á undanförnum árum, eða úr 35% af VLF árið 1980 í um tæp 50% árið 2002 (Mynd 26). Þetta er mikið því hafa verður í huga að á sama tíma hefur VLF aukist mikið.



Mynd 26: Tekjur og gjöld hins opinbera sem hlutfall af VLF árin 1980-2003.

Unnið upp úr gögnum Hagstofu Íslands.

Þegar þetta er haft í huga þá vaknar sú spurning á hvaða landssvæðum hefur þessi mikli vöxtur verið. Þetta er afar spennandi viðfangsefni þegar haft er í huga að fjármögnun á rekstri hins opinbera ætti að fara nokkuð jafnt fram yfir landið. Sé misræmi í öflun og ráðstöfun opinberra útgjalda getur slíkt grafið undan svæðisbundnum hagvexti á einu svæði en rennt stoðum undir hann á öðru eins og fjallað hefur verið um í nýlegri greinargerð og víðar[64].

Ef opinberum útgjöldum er ekki eytt landfræðilega í hlutfallslegu samræmi við fjármögnun þeirra þá eykst hagvöxtur annars svæðis á kostnað hins eins og áður sagði. Ef sköttun tiltekins svæðis er meiri heldur en umsvif hins opinbera, líkt og gerist þegar fjármálastefnu hins opinbera er beitt til að draga úr ofþenslu á hagvaxtarskeiði, dregur úr svæðisbundnum hagvexti. Að sama skapi má segja að ef sköttun tiltekins svæðis er minni heldur en umsvif hins opinbera, líkt og gerist þegar fjármálastefnu hins opinbera er beitt til að örva hagkerfið á samdráttarskeiði, eykst svæðisbundinn hagvöxtur. Á grundvelli þessa má draga þá ályktun á grundvelli líkansins að ef landfræðilegt misræmi í fjármögnun og umsvifum hins opinbera er

[63] Vífill Karlsson (2005) Um landfræðilegt misræmi á milli fjármögnunar og umsvifa hins opinbera og afleiðingar fyrir landshluta á Íslandi.
[64] Vífill Karlsson (2005) Um landfræðilegt misræmi á milli fjármögnunar og umsvifa hins opinbera og afleiðingar þess fyrir landshluta á Íslandi;Vårdal (1994) Internasjonal makroökonomi: 55.

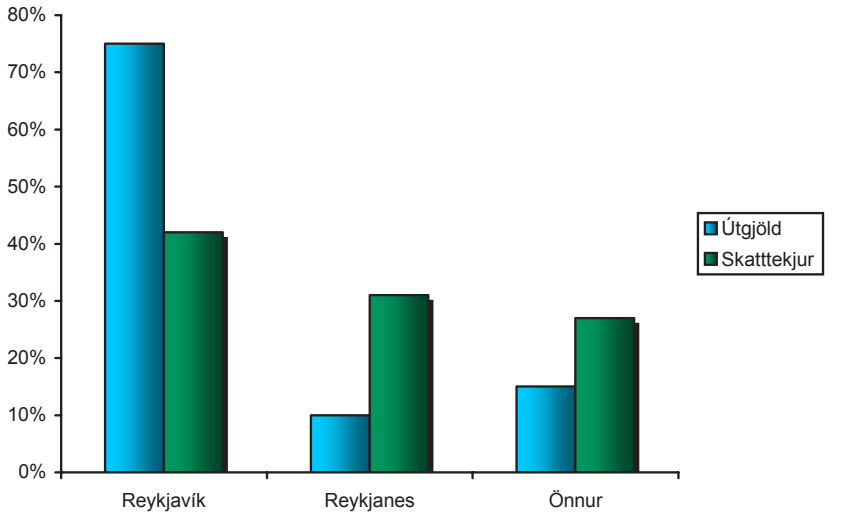
með fyrrgreindum hætti, höfuðborgarsvæðinu í vil, dregst svæðisbundinn hagvöxtur saman á landsbyggðinni en eykst á höfuðborgarsvæðinu, að öllu öðru óbreyttu.

Þá skal vikið að viðskiptatengslum þessara svæða. Nú væri vöxtur eins svæðis á kostnað annars lítið áhyggjuefni ef það svæði sem hagnast í fyrrgreindu dæmi verslar mikið við það svæði sem tapar. Það er vegna þess að sá tekjuauki sem verður á svæði sem hagnast skilar sér í auknum útflutningi þess svæðis sem tapar og skilar sér í rauninni til baka í einhverjum og hugsanlega miklum margfeldisáhrifum.

Auðvelt er að færa rök fyrir því að verslun landsbyggðarfólks sé meiri við lögaðila á höfuðborgarsvæðinu heldur en höfuðborgarbúa á landsbyggðinni. Verslun landsbyggðarinnar er fólgin í viðskiptum við innflutningsverslun, sérvöruverslun, sérfræðiþjónustu og jafnvel umtalsverðri matvöruverslun. Þessi verslun fer fram nokkuð jafnt allt árið. Verslun höfuðborgarsvæðisins við landsbyggðina er fólgin í ferðaþjónustu sem er að öllum líkindum töluvert minni að umfangi auk þess sem hún er að miklu leyti bundin við sumarmánuðina. Á grundvelli þessa hefur verið sýnt fram á að ofangreind hugsanleg skekkja er mun alvarlegri fyrir landsbyggðina en upphaflega hefði mátt gefa í skyn.

En er þessi skekkja fyrir hendi? Tölur ríkisskattstjóra yfir tryggingagjald og tekjuskatt gefa vísbendingar um það. Samkvæmt þeim kemur 40% tekjuskatts af höfuðborgarsvæðinu, 30% af Reykjanesi og 30% af öðrum svæðum (Mynd 27). Landfræðilegt vægi tryggingagjalds í ÍSAT-flokknum opinber stjórnsýsla og almannatryggingar gefur vísbendingar um hvar þessum útgjöldum er ráðstafað. Samkvæmt því er nokkuð ljóst að slagsíða kann að vera á, þar sem gjöld hins opinbera eru meiri á höfuðborgarsvæðinu en tekjur. Á Reykjanesi og öðrum svæðum er þetta hins vegar gagnstætt þar sem opinberar tekjur eru meiri en útgjöld. (Mynd 27).

Flest öll opinber embætti eiga höfuðstöðvar sínar á höfuðborgarsvæðinu og langstærsti hluti starfseminnar fer þar fram. Einstaka stofnanir eiga útibú á landsbyggðinni en það er afar misjafnt. Hér skal ósagt látið hvort það er eðlilegt eða óeðlilegt en á það bent að vöxtur hins opinbera, sem að sumra mati hefur verið mikill á undanförnum áratugum (Mynd 26), virðist vera afar misjafn þegar litið er til landssvæða og í litlu samræmi við fjármögnun á rekstri hins opinbera í landfræðilegu tilliti ef marka má vísbendingarnar (Mynd 27). Slíkt misræmi rennir afar misjöfnum stoðum undir svæðisbundna landsframleiðslu. Þess skal einnig getið hér að líklegt er að hið opinbera sé með langhæsta hlutfall menntaðs vinnuafls í sínum röðum. Því má segja að ofangreind landfræðileg skekkja á umsvifum hins opinbera virðist vinna gegn hagvexti á landsbyggðinni en ýta undir hagvöxt á höfuðborgarsvæðinu og niðurstaðan kann því að vera sú að þetta misræmi í tekjum og gjöldum hins opinbera hafi rennt stoðum undir mismunandi þróun fasteignaverðs. Þetta þyrfti þó að rannsaka betur.



Mynd 27: Vísbending fyrir öflun og ráðstöfun opinbers fjármagns eftir svæðum.

Um er að ræða hlutfall launagreiðsla opinberrar stjórnsýslu og almannatrygginga í samanburði við skatttekjur eftir landssvæðum árið 2002. Unnið upp úr gögnum ríkisskattstjóra.

Þar fyrir utan má færa rök fyrir því að vegna viðskiptatengsla þessara svæða hefur skekkjan orðið enn meiri, þ.e.a.s. aukinn hagvöxtur vegna meiri aukningar á umsvifum hins opinbera á höfuðborgarsvæðinu heldur en á landsbyggðinni, hefur að sáralitlu leyti skilað sér í margfeldisáhrifum til baka út á landsbyggðina.

6.3 Ýmsar aðrar ástæður

Hér á eftir verður fjallað um ýmsar aðrar ástæður sem kunna að hafa haft áhrif á landfræðilegan breytileika tekna- og mannfjöldaþróunar.

6.3.1 Aflamarkskerfi og fiskafli

Áður en aflamarkskerfi var tekið upp við stjórnun fiskveiða voru Íslendingar að taka 300-400 þúsund tonn af þorski upp úr sjó á hverju ári[65]. Skömmu eftir að kerfið var tekið í notkun var gert ráð fyrir að það næðust 380-400 þúsund tonn af þorski upp úr sjó að jafnaði þegar stofninn hefði náð fullum vaxtarhraða, svokallaður jafnstöðuafli (e. maximum sustainable yield)[66]. Þegar litið er til heildarafla upp úr sjó, einkum þorsksins, sem hefur skilað mestum virðisauka af því sjávarfangi sem fengist hefur upp úr sjó við strendur Íslands, er hann aðeins rétt rúmur helmingur af áætluðum jafnstöðuafla. Nánar tiltekið í kringum 220.000 tonn á ári og hefur gert það frá árinu 1993[67] og ekki útlit fyrir að það breytist á næstu misserum. Þetta er minna en gert var ráð fyrir.

Sýnt hefur verið fram á það með mælingum að aflamarkskerfið hafði einhver neikvæð áhrif á búsetuþróun á minni þéttbýlisstöðum[68]. Á móti má segja að aflamarkskerfið hafi stuðlað að auknu aflaverðmæti upp úr sjó sem átt hefur sér stað á þessum tíma. Til marks um það má nefna að heildaraflaverðmæti var um 80 ma.kr. árið 1982, á verðlagi ársins 2002, en var um

[65] Fiskifélag Íslands (1983) Útvegur.
[66] Framkvæmdarnefnd um framtíðarkönnun á vegum forsætisráðuneytis (1986) *Auðlindir um aldamót:* 24.
[67] Fiskifélag Íslands (2002) Útvegur.
[68] Vífill Karlsson (2001) Eftirspurnarspá Akranesveitu. Sjá umfjöllun um áhrif aflamarkskerfisins á Akranesi.

129 ma.kr. árið 2002 þrátt fyrir mun minni þorskafla.[69] Hins vegar hefur aflaverðmæti ekki mikil áhrif á ársverk eins og áður hefur komið fram.

6.3.2 Uppbygging samgöngukerfisins

Fjarað hefur undan fiskvinnslu á landsbyggðinni. Margar ástæður eru fyrir því að fiskvinnsla hefur dregist mikið saman á landsbyggðinni en styrkst á höfuðborgarsvæðinu og í ca. 30 mínútna akstursfjarlægð frá höfuðborginni[70]. Ein aðalástæðan virðist vera sú að samgöngukerfið dregur taum þess svæðis því þangað liggja allir vegir í þeim skilningi að þar hafa allar vöruflutningamiðstöðvar aðsetur þar sem vörum er umskipað til frekari flutninga auk þess sem þar er bæði útflutningshöfn og alþjóðaflugvöllur[71]. Ýmsar aðrar ástæður koma til en þetta er sennilega sú áhrifamesta.

6.3.3 Aukin menntun.

Almenningur hefur í auknum mæli gengið menntaveginn eins og víða í hinum vestræna heimi. Sú sérhæfing hefur þrýst almenningi í auknum mæli að stærri atvinnusvæðum sem er því næst einungis að finna á höfuðborgarsvæðinu. Þetta gerist gjarnan þannig að unglingar í dreifbýli fara í mennta- eða háskóla og foreldrar fylgja í sumum tilfellum á eftir. Þegar skólagöngu lýkur þá reynist dreifbýlið ekki nægjanlega aðlaðandi. Unga fólkið skilar sér þ.a.l. ekki til baka. Meginástæðan er trúlega sú að sérhæfð störf og önnur störf fyrir sérfræðinga eru fá á vinnumarkaði í dreifbýli.

6.3.4 Þátttaka kvenna á vinnumarkaði.

Aukin sókn kvenna inn á vinnumarkaðinn samhliða aukinni menntun þeirra gerir hjónum erfiðara um vik að finna hentug störf fyrir báða aðila í dreifbýli. Þess utan hefur verið sýnt fram á að staða kvenna á vinnumarkaði og félagslegar aðstæður hafa ýtt undir að þær lágmarki fjarlægð á milli heimilis síns og vinnustaðar. Þetta ásamt hratt vaxandi menntunarstigi þeirra laðar þær að borgarsamfélögum. Með þessu er átt við að ef konan ætlar að ná að klífa upp metorðastigann þá þarf hún að standa sig a.m.k. jafnvel og karlmaður en þar sem konur bera almennt meirihlutann af ábyrgð heimilisins þurfa þær að lágmarka fjarlægðir á milli heimilis, vinnustaðar og jafnvel skóla sem börn þeirra sækja. Þegar fram í sækir myndar þessi viðleitni þeirra meiri þrýsting á þátttöku makans sem leiðir til þess að hann fer einnig að lágmarka fjarlægðir[72].

6.3.5 Landfræðilegt misræmi í fjárhagslegri áhættu.

Í rannsókn sem er í vinnslu er fjallað um þátt landfræðilegs misræmis í fjárhagslegri áhættu í búferlaflutningum sem einkennst hafa af fólksfækkun í dreifbýli og fólksfjölgun í þéttbýli[73]. Óvissa eða áhætta er eitthvað sem hinn hagræni maður reynir að forðast eða lágmarka. Fjárfestir fer t.a.m. ekki út í fjárfestingavalkost nema að vænt arðsemi sé miklu meiri heldur en annarra áhættuminni valkosta. Val einstaklingsins á atvinnu, búsetu og húsnæði má líkja við

---

[69] Fiskifélag Íslands (1983) Útvegur; Fiskifélag Íslands (2002) Útvegur.
[70] Vífill Karlsson (2004) Samgöngubætur og búseta: Áhrif Hvalfjarðarganga á búsetuskilyrði og búsetuþróun á Vesturlandi.
[71] Vífill Karlsson (í vinnslu) Staðsetning landvinnslu á Íslandi: Áhrif sveiflna í framboði og eftirspurn á aðfangamarkaði; Axel Hall, Ásgeir Jónsson og Sveinn Agnarsson (2002) Byggðir og búseta, þéttbýlismyndun á Íslandi.
[72] Freedman og Kern (1997) A model of workplace and residence choice in two-worker household.; Clark, Huang og Whithers (2003) Does commuting distance matter? Commuting tolerance and residential change.
[73] Vífill Karlsson (í vinnslu) Staðsetning landvinnslu á Íslandi: Áhrif sveiflna í framboði og eftirspurn á aðfangamarkaði.

val á fjárfestingavalkostum vegna þess að þeir fela í sér höfnun á öðrum og bera ákveðnar væntingar um þróun tekna og kostnaðar. Húsnæði er og hefur verið stór hluti lífeyrissparnaðar heimilanna og verður því að líta á sem fjárfestingavalkost þeirra. Með auknu vægi annarra góðra valkosta má kannski segja að dregið hafi úr vægi þess en hlutdeildin er ennþá mikil. Allir þættir sem ýta undir óstöðugleika í afkomu tiltekinna svæða ýta undir fólksflutninga frá þeim eða koma í veg fyrir búsetu aðfluttra. Sambærilegar tilgátur hafa verið settar fram og sannaðar í rannsóknum innan svæðahagfræði.[74]

Efnahagslegur óstöðugleiki hefur tilhneigingu til að auka áhættu og óvissu í hverju hagkerfi og er því einn af stórum áhrifaþáttum áhættu er tengjast búsetu sem stjórnvöld geta haft áhrif á með hagstjórnartækjum sínum. Ýmislegt bendir til þess að efnahagslegur stöðugleiki hafi alltaf verið meiri á höfuðborgarsvæðinu en utan þess. Þar má nefna:

- ✓ **Veðurfar.** Veðurfar landsins einkennist af miklum sveiflum. Þar sem afkoma í sjávarútvegi og landbúnaði er háð veðurfari eru sveiflur í þeim greinum meiri en öðrum og hafa um leið meiri áhrif á landsbyggð en höfuðborgarsvæðið.
- ✓ **Gæftir.** Afkoma í sjávarútvegi hefur einkennst af öðrum náttúrulegum sveiflum en sem lúta að veðurfari og ástandi sjávar sem tengjast meira atvinnumálum landsbyggðarinnar. Miklar sveiflur geta verið í gengd fiskistofna. Ófyrirsjáanlegar aflahrotur eða aflabrestir einkenndu umhverfi hans einkum um miðja 20. öldina. Í seinni tíð hefur verið reynt að sjá slíka hluti fyrir og jafnvel slá á náttúrulegar sveiflur með hjálp hafrannsókna og fiskveiðistjórnar.
- ✓ **Sveiflur raungengis.** Raungengi tengist afkomu atvinnuveganna með beinum hætti einkum þeirra sem standa í beinni alþjóðlegri samkeppni. Eins og áður var getið er vægi slíkra atvinnugreina hærra á landsbyggðinni en á höfuðborgarsvæðinu og verður sveiflna í raungengi því fyrr vart þar og trúlega með meira afgerandi hætti. Þess utan hefur meiri þekking meðal nútíma stjórnenda og aukið frelsi til athafna fært mörgum þessara fyrirtækja leiðir til að draga úr gengisáhættu með skuldsetningu í erlendum myntum og beitingu framvirkra samninga.
- ✓ **Aflamarkskerfi og sveiflur.** Fiskveiðistjórnun við Íslandsstrendur er aflamarkskerfi. Í upphafi þess kerfis var fiskiskipum úthlutað veiðiheimildum og fljótlega eftir að kerfinu var komið á var handhafa veiðiheimildarinnar heimilt að selja hana frá sér til íslenskra útgerðarfyrirtækja. Margar útgerðir hafa nýtt sér þennan rétt og í allnokkrum tilfellum hefur það haft nokkur áhrif á hagsmuni sjómanna, landverkafólks og fiskvinnslu á landsbyggðinni. Eitt af markmiðum aflamarkskerfisins var að draga úr sveiflum og óvissu í gæftum og það hefur að nokkru leyti orðið raunin og hefur komið útgerðunum sérstaklega vel en hreyfanleiki veiðiheimilda stuðlar hins vegar að óvissu í afkomu vinnuaflsins vegna þess að það er treghreyfanlegt. Virtur fræðimaður[75] í svæðahagfræði hefur fjallað um þetta vandamál, sem einkennist af mishreyfanlegum framleiðsluþáttum, vinnuafls og fjármagns, þar sem fjármagnið er mjög kvikt en ekki vinnuaflið. Hann hefur jafnvel gengið svo langt að leggja til vissar hömlur á flutning fjármagns til að draga úr afleiðingum sem þetta misræmi getur valdið.

6.3.6 Fábreytni atvinnulífsins

Líkurnar á að verða atvinnulaus í skemmri eða lengri tíma aukast við fábreytni í atvinnulífi og myndar þar með ýtikraft frá landsbyggð til höfuðborgarsvæðis og/eða lægri ævitekjur. Þegar fábreytni í atvinnulífi fer saman með sérhæfingu vinnuafls og hjónafólks þá myndar þetta sterkari ýtikraft af landsbyggð til höfuðborgarsvæðisins og/eða lægri ævitekjur. Vegna þessa er afar mikilvægt að auka sem mest fjölbreytni í atvinnumálum landsbyggðarinnar s.s. með uppsetningu annarra atvinnugreina m.a. í formi stórverkefna eins og stóriðju.

---

[74] Kan (2003) Residential mobility and job changes under uncertainty; Andrulis (1980) Intra-urban workplace and residential mobility under uncertainty.
[75] Storper (1989) The Capitalist Imperative.

6.3.7 Landfræðilegir markaðsbrestir

Rétt er að nefna það á þessu stigi að undirrótina að þessum vandamálum sem að framan er lýst er að rekja til landfræðilegra markaðsbresta sem felast í upplýsingaskorti, krítiskum massa, óhreyfanlegum fasteignum og treghreyfanlegu vinnuafli. Byggðavandamál yrðu svipur hjá sjón ef almenningur gæti t.a.m. valið sér starf óháð búsetu, og búsetu óháð staðsetningu vinnuveitandans. Slíkt ástand er óraunhæft en samgöngubætur og nútímatækni geta bætt nokkuð úr. Fjallað verður nánar um það í næsta kafla.

7 Hugsanleg ráð gegn landfræðilegu litrófi fasteignamarkaðar

Það er álit höfunda að draga megi úr mismun á þróun fasteignaverðs með eftirfarandi hætti. Í fyrsta lagi með því að stuðla að bættri samkeppnisstöðu landsbyggðarinnar, draga úr landfræðilegum markaðsbrestum og stuðla að minna misræmi í fjárhagslegri áhættu.

7.1 Stuðla að bættri samkeppnisstöðu landsbyggðarinnar

Flutningsjöfnun og öflugri samgöngur. Eins og færð hafa verið rök fyrir þá hefur alþjóðaflugvöllur og útflutningshöfn í nágrenni höfuðborgarsvæðisins dregið úr samkeppnisstöðu fiskvinnslunnar á landsbyggðinni sem leitt hefur til þess að stöðugt meira af hráefni sem kemur að landi á landsbyggðinni er unnið á höfuðborgarsvæðinu eða í nágrenni þess. *Með opinberri flutningsjöfnun mætti hugsanlega hægja á og jafnvel stöðva þessa þróun, að mati sumra aðila í þjóðfélaginu. Líklegt er þó að öflugri flugvellir og útflutningshafnir úti á landi myndu stuðla að auknu jafnræði á þessu sviði. Slíkt kynni að vera hluti af öflugri innri gerð þjóðfélagsins (infrastructure). Vísir að slíkri þróun má þegar sjá á Austurlandi með sívaxandi skipa- og flugsamgöngum á milli Austfjarða og Evrópu.

Háskólar og rannsóknastofnanir. Í nýlegri skýrslu um áhrif Hvalfjarðarganga á Vesturland[76] kemur fram að Borgarfjörður sker sig úr öðrum svæðum á Vesturlandi hvað varðar vöxt og viðgengi þekkingariðnaðar. Þar eru færð sterk rök fyrir því að háskólarnir þar skapi frjósaman jarðveg fyrir vöxt iðnaðarins og rennir það stoðum undir að menntaðir einstaklingar geti sest að í dreifbýli og jafnvel stofnað fyrirtæki í þekkingariðnaði.

Klasar. Það má finna fjölmörg dæmi í Evrópu og Bandaríkjunum um að klasamyndun meðal atvinnugreina styrki samkeppnisstöðu þeirra og geri fámenn samfélög sterkari og fjölbreyttari.[77]

7.2 Vinna almennt gegn landfræðilegum markaðsbrestum.

Margir fræðimenn hafa bent á að hið opinbera eigi að reyna að sporna gegn of miklum flutningi úr dreifbýli í þéttbýli vegna þess að hreint afskiptaleysi leiði ekki til bestu samfélagslegu niðurstöðu vegna markaðsbresta[78]. Ýmsir landfræðilegir markaðsbrestir eru nefndir til sögunnar en aðeins verður fjallað um fjóra þeirra í þessu riti:

- ✓ Á fasteignamarkaði ríkir landfræðilegur markaðsbrestur vegna óhreyfanleika eignanna[79]. Veðhæfi fasteigna á landsbyggðinni setur fyrirtæki og einstaklinga þar í verri aðstöðu á fjármagnsmarkaðnum án tillits til væntrar arðsemi viðskiptahugmyndarinnar eða notavirði af búsetu. Hér kemur eignamarkaðurinn í veg fyrir það að fjármagn leiti í arðbærustu verkefnin og vinnuaflið finni "arðbærasta" búsetukostinn, sem innan neytendahagfræðinnar yrði kallað búsetukostur með mestu nytjar eða notavirði. Í þessu samhengi er einnig bent á mjög háan viðskiptakostnað í fasteignaviðskiptum ef einstaklingur hefur áhuga á að taka sig upp og flytja inn á annað svæði. Þennan markaðsbrest má að einhverju leyti leiðrétta með sérstökum kjörum opinberra lánasjóða til handa fyrirtækjum og einstaklingum í dreifbýli. Í þessu samhengi er nauðsynlegt að hafa hlutverk Íbúðalánasjóðs og Byggðstofnunar ofarlega í huga.

---

[76] Vífill Karlsson (2004) Samgöngubætur og búseta: Áhrif Hvalfjarðarganga á búsetuskilyrði og búsetuþróun á Vesturlandi.
[77] Ívar Jónsson (2002) Nýsköpun og svæðisbundnir fyrirtækjaklasar; Vífill Karlsson (2002) Byggðamál, vangaveltur um aðgerðir og aðgerðaleysi.
[78] Griffith & Wall (1999) Applied Economics, an introduction course; Teigen (1999) Regional ökonomi og politikk; Armstrong og Taylor (2000) Regional Economics and Policy.
[79] Griffith & Wall (1999) Applied Economics, an introduction course: 229.

✓ Á vinnumarkaði ríkir landfræðilegur markaðsbrestur vegna treghreyfanleika vinnuaflsins[80]. Húsnæðismarkaðurinn heldur aftur af hreyfanleika vinnuaflsins. Þess utan koma fjarlægðir og ferðakostnaður í veg fyrir hreyfanleika vinnuaflsins. Til leiðréttingar á slíkum markaðsbresti má nefna m.a. samgöngubætur og bætur á fjarskiptakerfi auk skattaívilnunar vegna ferðakostnaðar til og frá vinnu, sbr. ökutækjastyrkur. Skattaívilnanir vegna ferðakostnaðar til og frá vinnu er víða erlendis, t.a.m. í Þýskalandi, Noregi og Svíþjóð, þar sem skattgreiðendum er heimilt að draga aksturskostnað frá skattstofni sínum. Með því eru yfirvöld að viðurkenna að um landfræðilegan markaðsbrest sé að ræða, kostnað sem dregur úr eðlilegri samkeppni á vinnumarkaði. Fjölmargar fræðigreinar hafa verið skrifaðar um aðgerðir af þessu tagi[81]. Með þessu er stuðlað að auknum hreyfanleika vinnuaflsins og þar með dregur úr ósamræmi á hreyfanleika framleiðsluþáttanna sem minnst var á hér að framan. Ef vinnuaflið er hreyfanlegt gerir minna til hvort kvótinn flyst frá einum stað til annars eða önnur sambærileg vandamál komi upp.

- **Áframhaldandi uppbygging á samgöngu- og fjarskiptakerfi er mikilvægur þáttur í þessu samhengi.** Sterkar vísbendingar um áhrifaþætti fasteignaverðs hafa þegar komið fram hér á undan og er því eðlilegt að horfa til þeirra þegar leita skal leiða til úrbóta. Fjarlægð frá þjónustukjarna virðist hafa mikil áhrif á fasteignaverð á Íslandi. Má í þessu sambandi nefna svæðin sem þegar hefur verið fjallað um hér á undan þ.e.a.s. höfuðborgarsvæðið og Akureyri. Þessir þéttbýliskjarnar virðast hafa áhrif á fasteignaverð svæða sem liggja að þeim. Þau svæði sem búa við lægsta fasteignaverðið eru, eins og áður hefur komið fram, Vestfirðir, Norðvesturland og Austurland. Þessi svæði eiga það sammerkt að vera í töluverðri fjarlægð frá bæði höfuðborgarsvæðinu og Akureyri. Líklegt er að samgöngubætur á milli svæða stuðli að stöðugri og jákvæðri þróun fasteignaverðs á landsbyggðinni allri þegar til lengri tíma er litið. Í þessu samhengi má nefna að fyrir 20 árum var rúmlega 5 tíma ferðalag að fara frá Reykjavík til Snæfellsness. Í dag er hægt að komast til Ísafjarðar og Akureyrar á þessum ferðatíma. Það er rúmlega tveggja klukkustunda ferðalag til Norðvesturlands frá Reykjavík. Að sama skapi þarf líka að leggja áherslu á samgöngubætur innan svæðanna og markvissa uppbyggingu öflugs þjónustukjarna innan þeirra til að styrkja búsetuskilyrði og þar með fasteignaverð.

  Hér má taka Vestfirði sem dæmi sem í rauninni skiptast í tvennt, sunnanverða- og norðanverða Vestfirði. Á báðum þessum hlutum Vestfjarða hafa orðið miklar úrbætur á samgöngum en einungis innan þeirra og frá þeim til Suðvesturhornsins en ekki milli þeirra. Á sunnanverðum Vestfjörðum hafa verið endurbyggðir vegir þannig að það svæði telst eitt og sama atvinnusvæðið. Þessar framkvæmdir eru t.d. nýr vegur um Hálfdán, Mikladal og Kleifaheiði. Á norðanverðum Vestfjörðum hafa einnig orðið miklar breytingar á vegakerfi svæðisins t.d. jarðgöng milli Önundarfjarðar og Skutulsfjarðar (1996), brú yfir Dýrafjörð (1991) og nýr vegur um Gemlufallsheiði (2000). Engar vegabætur milli þessara svæða hafa hins vegar átt sér stað undanfarna áratugi og eru því samgöngur þar nokkuð bágbornar. Með því að styrkja samgöngur milli þessara svæða og stuðla með öðrum hætti að uppbyggingu öflugs atvinnulífs mætti vel "skapa" þjónustukjarna á Ísafirði sem gæti haft svipuð áhrif eins og Akureyri á Norðausturlandi.

  Á Norðvesturlandi mætti líta til styttingar fjarlægðar frá Akureyri en á þeirri leið eru ennþá ákveðnir "flöskuhálsar" svo sem leiðin um Norðurárdal. Með því að gera umtalsverðar vegabætur þar mætti stækka þjónustusvæði Akureyrar til vesturs og þar með auka áhrif til hækkunar fasteignaverðs.

---

[80] Griffith & Wall (1999) Applied Economics, an introduction course: 229.
[81] Wrede (2001) Should Commuting Expenses Be Tax Deductible? A Welfare Analysis; Gersbach, Hans & Armin Schmutzler (2000) Declining costs of communication and transportation: What are the effects on agglomerations?

Þetta svæði er þó á mörkum þess að hægt sé að ná því inn á áhrifasvæði Akureyrar samkvæmt áðurnefndum kenningum þar sem fjarlægð milli þess hluta sem er fjærst Akureyri, þ.e.a.s. Hvammstangi, er um 200 km. Hins vegar er mögulegt að ná Blönduósi inn á áhrifasvæði Akureyrar með samgöngubótum.

Á Austurlandi hefur fasteignaverð verið lágt á undanförnum áratugum í samanburði við höfuðborgarsvæðið en miklar framkvæmdir eru þar í gangi sem rennt hafa stoðum undir hækkandi húsnæðisverð og eiga án efa eftir að styrkja atvinnulíf og búsetuþróun. Fréttir að austan ásamt tölum frá Fasteignamati ríkisins staðfesta að fasteignaverð hafi hvergi hækkað meira hlutfallslega en á Austurlandi á árinu 2004. Áríðandi er þó að huga að tengingu milli byggðarlaganna á Austurlandi, frá þeim sem hagnast hvað mest af þessum framkvæmdum til þeirra sem eru á jaðri framkvæmdanna svo að áhrif þeirra nái til alls Austurlands. Þannig styrkist landshlutinn sem veldur svo aftur hækkun fasteignaverðs. Ekki má gleyma að veðurfar á Íslandi getur haft mikil áhrif á þessar tengingar. Veðurfar hefur verið milt hérlendis undanfarin ár en þæfingsfærð eða veruleg snjóþyngsli lengja ferðatímann á milli staða og hafa áhrif á búsetuskilyrði samkvæmt því til hins verra.

Svo "kjarna-myndun" geti átt sér stað innan svæða þurfa að koma til ákveðnar aðgerðir í atvinnumálum og uppbyggingu innan svæðanna. Þetta virðist vera að gerast á Austurlandi með virkjunarframkvæmdum og uppbyggingu álvers. Þegar horft er til Vestfjarða þar sem fasteignaverð er hvað lægst væri hægt að hugsa sér ný störf í þekkingariðnaði sem eru í hvað mestum vexti um þessar mundir. Á Ísafirði mætti t.d. hugsa sér háskóla á sjávarútvegssviði sem gæti skapað traustari atvinnugrunn, ekki síst vegna minnkandi hlutdeildar frumvinnslugreina sem var áður helsti styrkur svæðisins. Aðrir þættir sem styrkt gætu búsetuskilyrði, bæði á Vestfjörðum og Austfjörðum, eru t.d. öflugri fjarskipti þar sem sambærileg þjónusta og tíðkast á höfuðborgarsvæðinu og nágrenni þess yrði boðin.

✓ Skortur á upplýsingum stuðlar að markaðsbresti í sölu lands og þjónustu sveitarfélaga. Það er ekki hægt að nálgast lýðfræðilegar upplýsingar um afmörkuð svæði á einum stað. Það er bæði tímafrekt og dýrt fyrir einstaklinga og fyrirtæki að átta sig á búsetuskilyrðum utan heimabyggðar. Í þessu tilfelli er því óhætt að segja að upplýsingaskortur rýri möguleika fyrirtækja og heimila til að velja sér "bestu" staðsetningar. Til leiðréttingar á þessum markaðsbresti væri hægt að starfrækja óháða upplýsingaveitu sem tekur saman upplýsingar um ýmsar efnahagslegar og lýðfræðilegar aðstæður á öllum landssvæðum, auk rannsóknastofnana sem stunduðu faglegar greiningar á því sem skiptir máli í vexti og viðgengi þeirra. Þarna hlýtur hlutverk Hagstofu Íslands og Byggðastofnunar að vera mikilvægt.

✓ Krítískur massi. Auðvelt er að færa rök fyrir því að ef byggðarlag fer undir ákveðinn mannfjölda dregur verulega úr líkum á því að hægt sé að halda uppi viðunandi þjónustu. Atferli þess brottflutta er þá farið að hafa neikvæð áhrif á þá sem þar dvelja áfram og því um áhrif að ræða sem venjulega eru talin einn af klassísku markaðsbrestunum. Ekki er auðvelt að bregðast við þessu nema hugsanlega með sameiningu sveitarfélaga og starfrækslu á jöfnunarsjóði sem hvoru tveggja er til staðar. Til frekari glöggvunar má líkja þessu við aðstæður sem koma upp í auðlindahagfræði þar sem oft er talað um að sérstök hætta sé á ferðum þegar fiskistofnar fara undir ákveðið lágmark vegna þess að það dragi úr vaxtamöguleikum þeirra.

7.3 Stuðla að minna misræmi í fjárhagslegri áhættu eftir landssvæðum

Eins og komið hefur fram má ætla að undirrót lágra tekna á landsbyggðinni í samanburði við höfuðborgarsvæðið eða fólksflutninga úr dreifbýli í þéttbýli megi að nokkru leyti rekja til landfræðilegs misræmis fjárhagslegrar áhættu. Færð voru rök fyrir því að fjárhagsleg áhætta væri meiri á landsbyggðinni heldur en á höfuðborgarsvæðinu. Aðgerðir sem huga má að til þess að draga úr þessu misræmi og hafa verið reyndar í öðrum löndum eru:

✓ Aukin umsvif hins opinbera á landsbyggðinni. Það eru vísbendingar um það að hugað verði að auknum umsvifum hins opinbera á landsbyggðinni og/eða skattaívilnunum íbúum landsbyggðarinnar til handa vegna aksturskostnaðar til þess að renna sanngjörnum stoðum undir svæðisbundinn hagvöxt. Færð hafa verið rök fyrir því að núverandi fyrirkomulag á fjármögnun hins opinbera veiki svæðisbundinn hagvöxt á landsbyggðinni þar sem starfsemi hins opinbera er meiri en á höfuðborgarsvæðinu en tekjur gefa tilefni til. Ekki hafa verið settar fram neinar sönnur á þessu, aðeins vísbendingar, og þess vegna þyrfti að rannsaka það sérstaklega hvort þetta eigi við rök að styðjast því þó svo að skekkja þessi hlaupi á örfáum prósentustigum þá er um umtalsverðar fjárhæðir að ræða. Þess utan kann að vera sanngjarnt að svæði sem á verulega undir högg að sækja njóti vafans með skattfríðindum eða frekari flutningi á verkefnum hins opinbera þangað. Fyrir utan sanngirnissjónarmiðið má líka benda á að með auknum umsvifum hins opinbera á landsbyggðinni dregur úr fjárhagslegri áhættu þar með þrennum hætti. Í fyrsta lagi hefur hið opinbera verið að auka umsvif sín í hagkerfinu og töluverðar líkur á að ekki verði lát á því þegar litið er til aukinna krafna almennings í gæðum þjónustu á sviði fræðslu- og heilbrigðismála. Í öðru lagi hefur hlutfall eldri borgara og áhugi almennings á frekari skólagöngu farið vaxandi og mun fara vaxandi á næstu árum sem mun setja enn meiri þrýsting á útgjöld til áðurnefndra málaflokka. Í þriðja lagi mun aukið vægi hins opinbera í atvinnuþátttöku á landsbyggðinni ýta undir fjölbreytni í atvinnulífi og virka sveifludempandi með þeim hætti. Þessu til stuðnings má nefna að byggðastefna í Svíþjóð og fleiri nágrannalöndum okkar hefur gengið töluvert mikið út á aukin umsvif opinberra stofnana á landsvæðum sem hafa átt undir högg að sækja[82].

✓ Íhuga áhrif fjármála- og peningamálastefnu hins opinbera. Ákveðnar vísbendingar eru um það að áherslur í fjármála- og peningamálastefnu geti ýtt undir svæðisbundnar efnahagssveiflur.

✓ Ítrekað skal hér að hverskyns aðgerðir sem draga úr landfræðilegum markaðsbrestum draga úr fjárhagslegri áhættu á landsbyggðinni.

[82] Nilsson (1998) Blomstrande Näringsliv: Krafter och motkrafter bakom förändringar i europeiska och amerikanska regioner.

8 Heimildaskrá

Andrulis, J. (1980) Intra-urban workplace and residential mobility under uncertainty, *Journal of Urban Economics, 11,* 85-97.

Armstrong, H & J. Taylor (2000) *Regional Economics and Policy.* Oxford: Blackwell Publishers.

Axel Hall, Ásgeir Jónsson og Sveinn Agnarsson (2002) *Byggðir og búseta, þéttbýlismyndun á Íslandi.* Reykjavík: Hagfræðistofnun Háskóla Íslands.

Ásgeir Jónsson, Snorri Jakobsson og Steingrímur Finnsson (2004) *Framtíð á fasteignamarkaði*. Reykjavík: KB Banki.

BSRB (2004) *Skuldir íslenska þjóðarbúsins*. Reykjavík: BSRB

Baldwin, R., F. Rikard, P. Martin, G. Ottaviano F. Robert-Nicoud (2003) *Economic Geography and Public Polic*y. Oxfordshire: Princeton University Press.

Clark, W.A.V., Y. Huang og S. Whithers (2003) Does commuting distance matter? Commuting tolerance and residential change, *Regional Science and Urban Economics, 33,* 199-221.

Dahms F. And McComb J. (1999) 'Counterurbanization', interaction and functional change in a rural amenity area — A Canadian example, *Journal of Rural Studie*s, *15*, 129-146.

Eckey, H.F og W. Stock (2000) *Verkehrsökonomie – eine emprisch orientierte Eiführung in de Verkehrswissenschaften,* Wiesbaden: Betriebswirtshaft-licher Verlag Dr.Th. Gabler GmbH.

Ermisch, J. F., J. Findlay and K. Gibb (1996) The Price Elasticity of HousingDemand in Britain: Issues of Sample Selection, *Journal of Housing Economic*s, 5, 64-86.

Fasteignamat ríkisins (2002). Upplýsingar á heimasíðu Fasteignamats ríkisins, http://www.fmr.is (skoðað 20. september 2004).

Fiskifélag Íslands (1983) *Útvegur*. Reykjavík: Fiskifélag Íslands.

Fiskifélag Íslands (2002) *Útvegur*. Reykjavík: Fiskifélag Íslands.

Framkvæmdarnefnd um framtíðarkönnun á vegum forsætisráðuneytis (1986) *Auðlindir um aldamót* Reykjavík: Forsætisráðuneytið.

Friðrik Már Baldursson (1997) Um neyslu og tekjur á Íslandi. *Fjármálatíðindi (Árg XL)*, *3*, 186 – 200.

Freedman, O. And C.R. Kern (1997) A model of workplace and residence choice in two-worker household, *Regional Science & Urban Economics*, *27*, 241-260.

Fujita, M. and J-F Thisse (2002) *Economics of Agglomeration: Cities, Industrial Location and Regional Growth*. Cambridge: Cambridge University Press.

Fujita, M., P. Krugman and A.J. Venables (1999) *The Spatial Economy: Cities, Regions and International Trad*e. Cambridge: The MIT Press.

Fujita, M. (1989) *Urban Economic Theory: Land Use and City Size*. Cambridge: Cambridge University Press.

Griffiths, A. & Wall, S. (1999) *Applied Economics, an introduction course.* Singapore: Addison Wesley Longman Limited.

Gersbach, Hans & Armin Schmutzler (2000) Declining costs of communication and transportation: What are the effects on agglomerations?, *European Economic Review*, 44, 1745-1761.

Hagfræðistofnun Háskóla Íslands og Byggðarannsóknastofnun (2003). *Fólk og fyrirtæki: Um búsetu og starfsskilyrði á landsbyggðinni.* Reykjavík: Hagfræðistofnun Háskóla Íslands og Byggðarannsóknastofnun.

Hagstofa Íslands (2004) Upplýsingar af heimasíðu Hagstofu Íslands, http://www.hagstofa.is (skoðað 18. september 2004).

Hagstofa Íslands (2004) Rannsókn á útgjöldum heimilanna 2000-2002, *Hagtíðindi*, *4*, 1-36.

Hagstofa Íslands (1997) *Hagskinna*, Reykjavík: Hagstofa Íslands.

Hansen, Julia L., John P. Formby and W. James Smith (1998) Estimating the Income Elasticity of Demand for Housing: A Comparison of Traditional and Lorenz-Concentration Curve Methodologies, *Journal of Housing Economic*s, 7, 328-342.

International Monetary Fund (2004) The Global Demographic Transition, *World Economic Outlook*, *September, http://www.imf.org/external/pubs/ft/weo/weorepts.htm* .

International Monetary Fund (2003) Growth and Institutions, *World Economic Outlook*, *April, http://www.imf.org/external/pubs/ft/weo/weorepts.htm* .

Ívar Jónsson (2002) Nýsköpun og svæðisbundnir fyrirtækjaklasar, *Research paper series Bifrost*, *4*, 1-24.

Kan, K (2003) Residential mobility and job changes under uncertainty, *Journal of Urban Economics, 54,* 566-586.

Krugman, P. (1995) *Development, Geography and Economic Theory.* Cambridge: The MIT Press.

Lloyd, P.E. & P. Dicken (1977) *Location in space, a Theoretical Approach to Economic Geography*. London: Harper Row Publisher.

McCann, P. (2001) *Urban and Regional Economic*s. Oxford: Oxford University Press.

Mitchell, C.J.A. (2004) Making sence of counterurbanization, *Journal of Rural Studie*s, *20*, 15-34.

Nilsson, Jan-Evert (1998) *Blomstrande Näringsliv: Krafter och motkrafter bakom förändringar i europeiska och amerikanska regioner*. Stockholm: Kungl. Ingenjörsvetenskapsakademien.

Nordic Council of Minister (2002) Nordic Statistical Yearbook. Copenhagen: Nordic Council of Minister.

OECD (2004) *OECD Economic outlook – preliminary edition: asessment and prospects*. Paris: OECD.

Ríkisskattstjóri (2004) Gögn úr skattframtölum einstaklinga. Ríkisskattstjóri- Páll Kolbeins, Reykjavík.

Seðlabanki Íslands (2004) *Efnahagsleg áhrif breytinga á fyrirkomulagi lánsfjármögnunar íbúðarhúsnæðis.* Reykjavík: Seðlabanki Íslands.

Snorri Gunnarsson (2004) Gögn um verðþróun íbúðarhúsnæðis eftir landshlutum. Fasteignamat ríkisins, Reykjavík.

Stockdale, A., A. Findlay and D. Short. (2000) The repopulation of rural Scotland: opportunity and threat, *Journal of Rural Studie*s, *1*6, 243-257.

Storper, M. and Walker, R. (1989) *The Capitalist Imperative.* Cambridge: Blackwell Publishers.

Teigen, Håvard. (1999) *Regional ökonomi og politikk.* Oslo: Universitetsforlaget.

Vífill Karlsson. (í vinnslu) *Staðsetning landvinnslu á Íslandi: Áhrif sveiflna í framboði og eftirspurn á aðfangamarkaði.* Borgarnes: Samtök sveitarfélaga á Vesturlandi.

Vífill Karlsson. (2005) Um landfræðilegt misræmi á milli fjármögnunar og umsvifa hins opinbera og afleiðingar þess fyrir landshluta á Íslandi. *Calculus Research Paper series, 1, 1-14*.

Vífill Karlsson. (2004) Migration and disparities of spatilal risk*. Calculus Research Paper series, 2,* 1-8.

Vífill Karlsson. (2004) *Samgöngubætur og búseta: Áhrif Hvalfjarðarganga á búsetuskilyrði og búsetuþróun á Vesturlandi.* Borgarnes: Samtök sveitarfélaga á Vesturlandi.

Vífill Karlsson. (2002) *Byggðamál, vangaveltur um aðgerðir og aðgerðaleysi.* Borgarnes: Samtök Sveitarfélaga á Vesturlandi.

Vífill Karlsson. (2001) *Eftirspurnarspá Akranesveitu.* Borgarnes: Samtök Sveitarfélaga á Vesturlandi.

Vårdal, Erling. (1994) *Internasjonal makroökonomi.* Oslo: Bedriftökonomens Forlag.

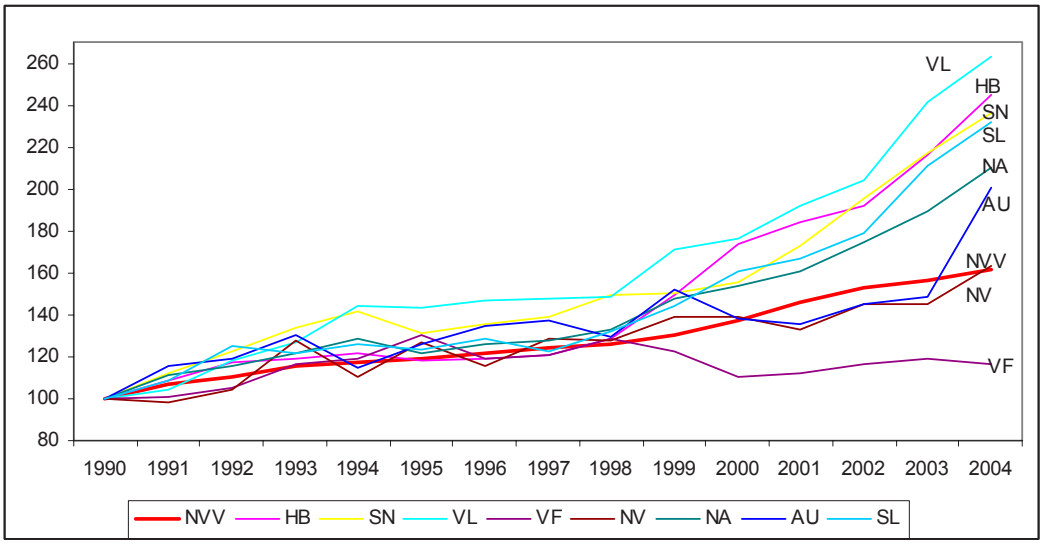
Wrede, M. (2001) Should Commuting Expenses Be Tax Deductible? A Welfare Analysis. *Journal of Urban Economics, 49*, 80 – 99.

9 Viðaukar

Í viðauka þessum er að finna efni sem getur dýpkað umfjöllun í meginmáli. Fyrst verður samanburður á þróun fasteignaverðs og vísitölu neysluverðs settur fram út frá öðru sjónarhorni heldur en gert er í meginmáli. Þá verður greint ýtarlega frá greiningum á áhrifum raungengis á ýmsa þætti eftir landssvæðum, t.a.m. búferlaflutninga og þróun ársverka.

9.1 Þróun fasteignaverðs og vísitölu neysluverðs eftir landshlutum

Eins og sjá má á myndinni þá er þróun fasteignaverðs mjög misjöfn eftir landssvæðum og á meðan ákveðnir landshlutar hafa hækkað verulega umfram hækkun almenns verðlags þá hafa aðrir landshlutar lækkað. Rauða línan stendur fyrir þróun vísitölu neysluverðs og er táknuð NVV. Áberandi er að öll svæðin sem hækka utan höfuðborgarsvæðisins tilheyra skeifunni svokallaðri utan Norðausturlands, en þar er Akureyri aðal áhrifamátturinn, og Austurland en þar hefur fasteignaverð tekið mikinn kipp milli áranna 2003 og 2004. Öll landssvæðin sem lækka umfram verðlag tilheyra bolnum og svo virðist sem þessi þróun sé í fullu samræmi við kenningar Von Thünens um svæðahagfræði (Mynd 28).



Mynd 28: Þróun fasteignaverðs og vísitölu neysluverðs eftir landshlutum.

Unnið upp úr gögnum FMR.

Hækkun almenns verðlags á árunum 1990 til 2004 nemur rúmlega 61%. Mesta hækkun fasteignaverðs eftir landssvæðum var á þessum árum á Vesturlandi eða um 163% eða sem nemur rúmum 63% umfram hækkun almenns verðlags. Á fyrri hluta tímabilsins eða frá 1990 til 1998 er verðþróun eftir svæðum nokkuð svipuð fyrir utan Vesturland en þar hefur hækkunin verið meiri en sem nemur hækkun almenns verðlags frá árinu 1991. Aðrir landshlutar fylgja betur þróun vísitölu neysluverðs og er höfuðborgarsvæðið eina svæðið sem fer undir vísitölu neysluverðs á tímabilinu sem þýðir að um raunlækkun íbúðaverðs er að ræða við þær aðstæður. Athyglisvert er að hækkun fasteignaverðs er mest á Vesturlandi öll árin frá 1994 eins og áður hefur komið fram. Þau svæði sem næst koma eru Suðurnes, höfuðborgarsvæðið og Suðurland. Norðausturland hefur einnig hækkað umtalsvert á tímabilinu en þó heldur minna en áðurnefnd svæði.

9.2 Fjöldi íbúa á hverja íbúð á Íslandi

Velta má fyrir sér hvort lífsmynstur á Íslandi hafi breyst mikið og breyti þar með þörfinni fyrir fjölda íbúða á markaðnum. Á undanförnum árum hefur lífsstíll tekið miklum breytingum sem dregur okkur að hugtakinu heimili. Heimili geta verið af ýmsum gerðum og stærðum. Hagstofa Íslands velur að fjalla um fimm mismunandi heimili; einhleypa, hjón eða sambýlisfólk, hjón eða sambýlisfólk með börn, einstæða og svo aðrar óskilgreindar heimilisgerðir. Á grundvelli þessa kemst Hagstofan að því að fjöldi heimilismanna sé 2,68 að jafnaði árin 2000-2002 (Tafla 3).

Tafla 3: Meðalstærð heimila eftir heimilisgerð.

Tafla Hagstofu Íslands[83]

Fjöldi	Börn	Fullorðnir	Heimilis-menn	Heimili
Einhleypir	-	1,00	1	513
Hjón	-	2,00	2	361
Hjón/sambýlisfólk með börn	2,06	2,00	4,06	702
Einstæðir	1,57	1,00	2,57	174
Önnur heimilsgerð	0,99	2,73	3,73	157
Allir	0,98	1,70	2,68	1.907

Á grundvelli breytts lífsstíls hefur þessi meðalfjöldi verið að dragast saman síðustu árin, en þetta meðaltal var 3,89 árið 1960 (Tafla 4). Ýmsar ástæður eru fyrir því. Fæðingartíðni hefur dregist verulega saman (Tafla 4). Þá fjölgar eins-einstaklings heimilum, sem sjá má á mismun hlutfallslegrar fækkunar á fjölskylduheimili annars vegar og einkaheimili hins vegar (Tafla 4). Margir kjósa eða neyðast til að búa einir, bæði vegna fjölgunar skilnaða og félagslegs þrýstings, atvinnulífs og annars, sem veldur því að margir búa einir. Þess utan eru hugtök eins og fjarbúð og tvöföld búseta farin að setja mark sitt á lífsstíl hjóna og sambúðarfólks og auka eftirspurn þeirra eftir húsnæði.

Tafla 4: Fjöldi íbúa á hverja íbúð og frjósemi kvenna á Íslandi.

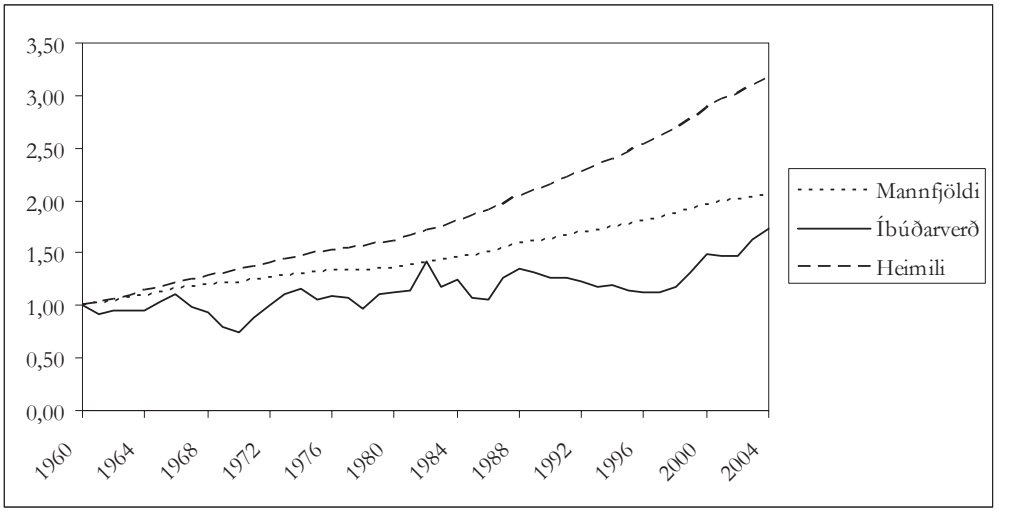
Gögn Hagstofu Íslands[84].

	1960	1970	1980	1990	2000
Fjöldi íbúa á hverja íbúð	4,3	3,9	3,2	2,8	2,7
Frjósemi kvenna	4,3	2,8	2,5	2,3	2,1
Fjölskylduheimili[a]	4,33	-	3,67[c]	3,40[d]	3,30[e]
Einkaheimili[b]	3,89	-	3,27[c]	2,85[d]	2,68[e]
% fækkun í fjölskylduheimili			15,2%	7,4%	2,9%
% fækkun í einkaheimili			15,9%	12,8%	6,0%

a) Heimili tveggja eða fleiri
b) Öll heimili að undanskyldum stofnanaheimilum
c) Tala fyrir árið 1981
d) Tala fyrir árið 1993
e) Meðaltal áranna 2000-2002

Í þessu samhengi er athyglisvert að ígrunda tölur yfir fjölda íbúa á hverja íbúð. Athyglisvert er í þessu samhengi að stilla saman vísitölu fyrir mannfjölda, fjölda heimila og raunverðs íbúðarhúsnæðis á höfuðborgarsvæðinu frá árinu 1960.

[83] Hagstofa Íslands (2004) Rannsókn á útgjöldum heimilanna 2000-2002: 17.
[84] Hagstofa Íslands (2004) Rannsókn á útgjöldum heimilanna 2000-2002; Hagstofa Íslands (1997) Hagskinna.



Mynd 29: Mannfjöldi, fjöldi heimila og raunverð íbúðarhúsnæðis

Unnið upp úr gögnum Hagstofu Íslands, FMR og Friðrik Már Baldursson.

IÐNAÐAR- OG VIÐSKIPTARÁÐUNEYTI
UPPLÝSINGAÞJÓNUSTA
Arnarhvoli 150 Reykjavík • Sími 545 8500 • Fax 562 1289 • Heimasíða: www.ivr.is