



SSV

Samtök sveitarfélaga
á Vesturlandi



Háskólinn
á Akureyri

Rannsóknir á íbúðamarkaði

Nýlegar rannsóknir á fasteignamarkaðnum

Vífill Karlsson, hagfræðingur SSV og dósent HA

Erindi á haustþingi SSV 2017

11. október 2017



Yfirlit

- Inngangur
- Hvað segja Vestlendingar
- Framboðshlið fasteignamarkaðarins
- Eftirspurnin, verð og fjöldi seldra eigna.



Inngangur

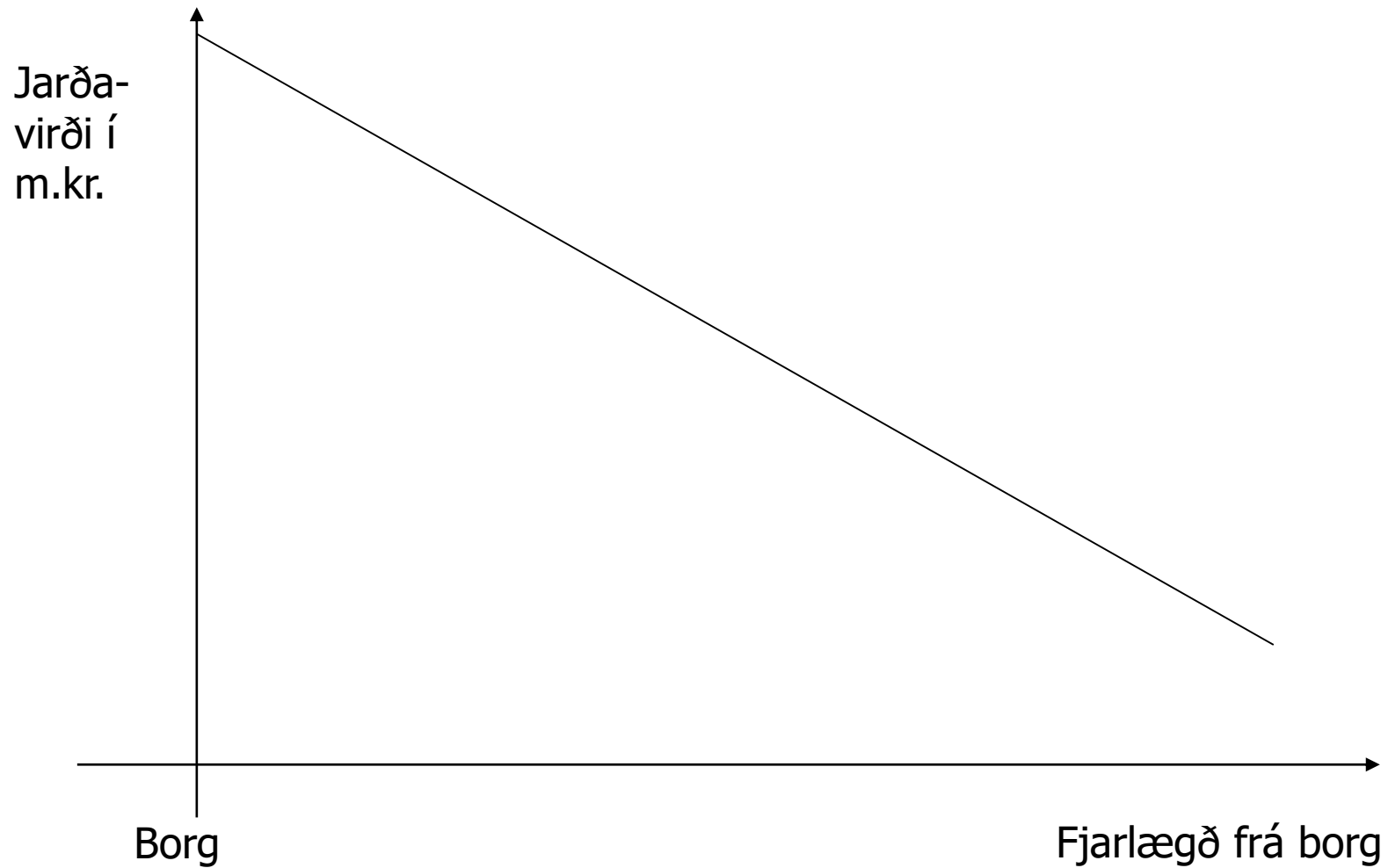


Yfirlit rannsókna á fasteignamarkaði sem SSV hefur komið að með beinum eða óbeinum hætti

- Hvalfjarðargangaskýrslan, 2004
 - Áhrif Hvalfjarðarganga á fasteignaverð
- Landfræðilegt litróf íslenska fasteignamarkaðarins, 2005
- Áhrif samgöngubóta á fasteignamarkað sérstaklega afskekktara byggðarlaga, 2010
- Áhrif samgöngubóta á fasteignaverð, 2011
- Þróun á íbúðaverði eftir einstökum landshlutum, 2015
- Fjarbúar og fasteignamarkaður á landsbyggðunum, 2017
- Hagvísir, 2017

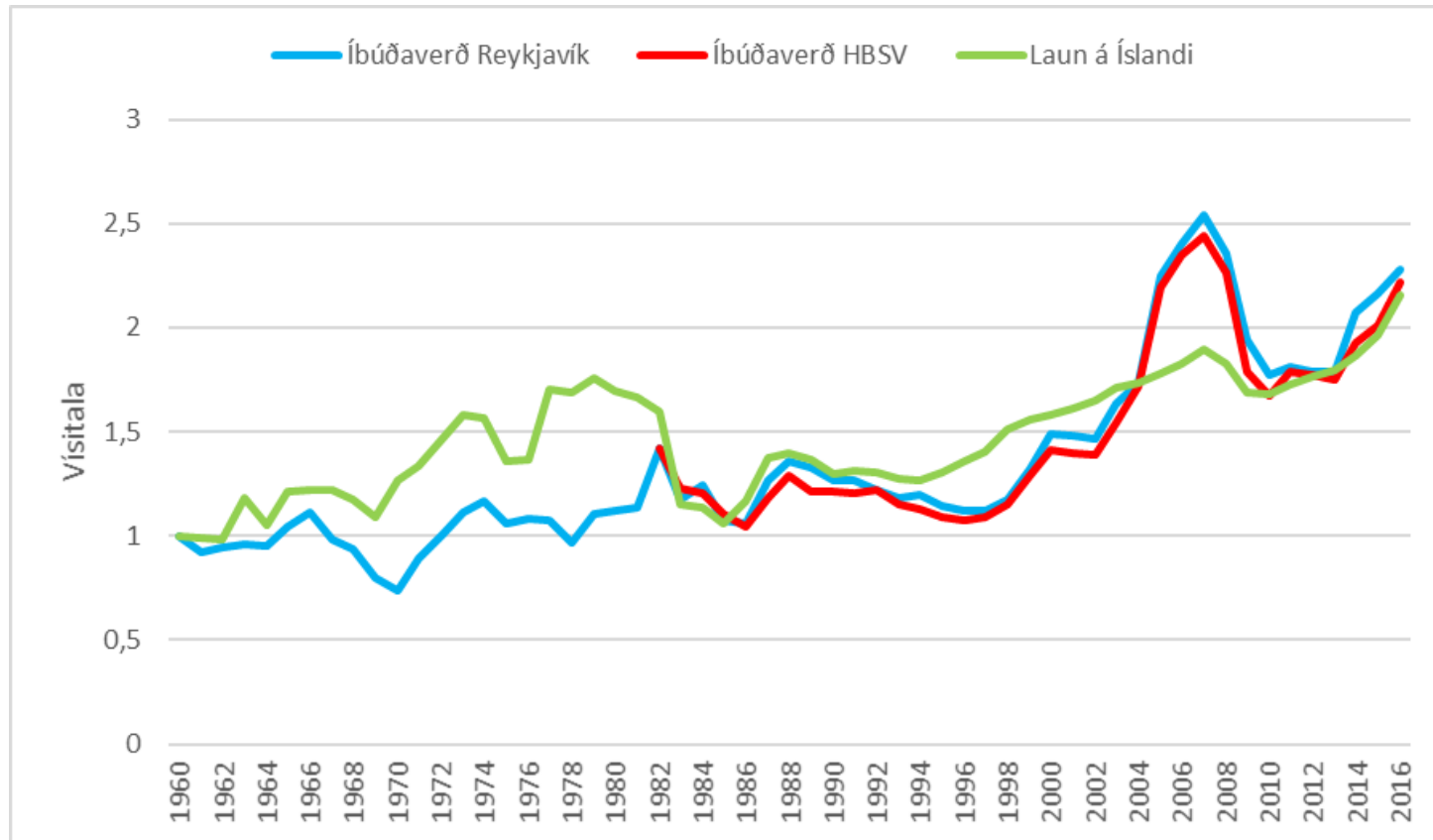


Jarðavirði og fjarlægð frá borg



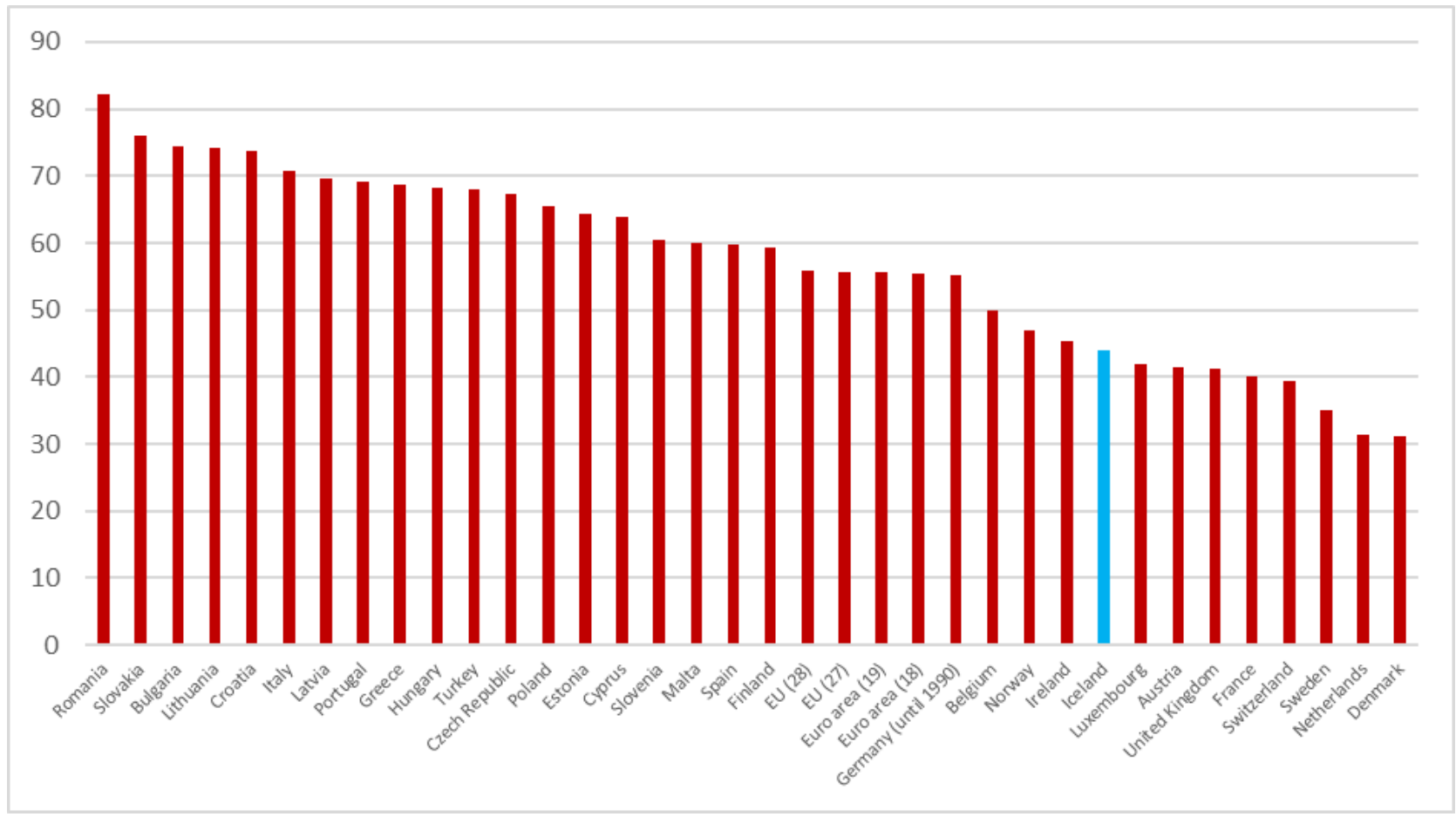


Laun og íbúðaverð á höfuðborgarsvæðinu 1960-2016



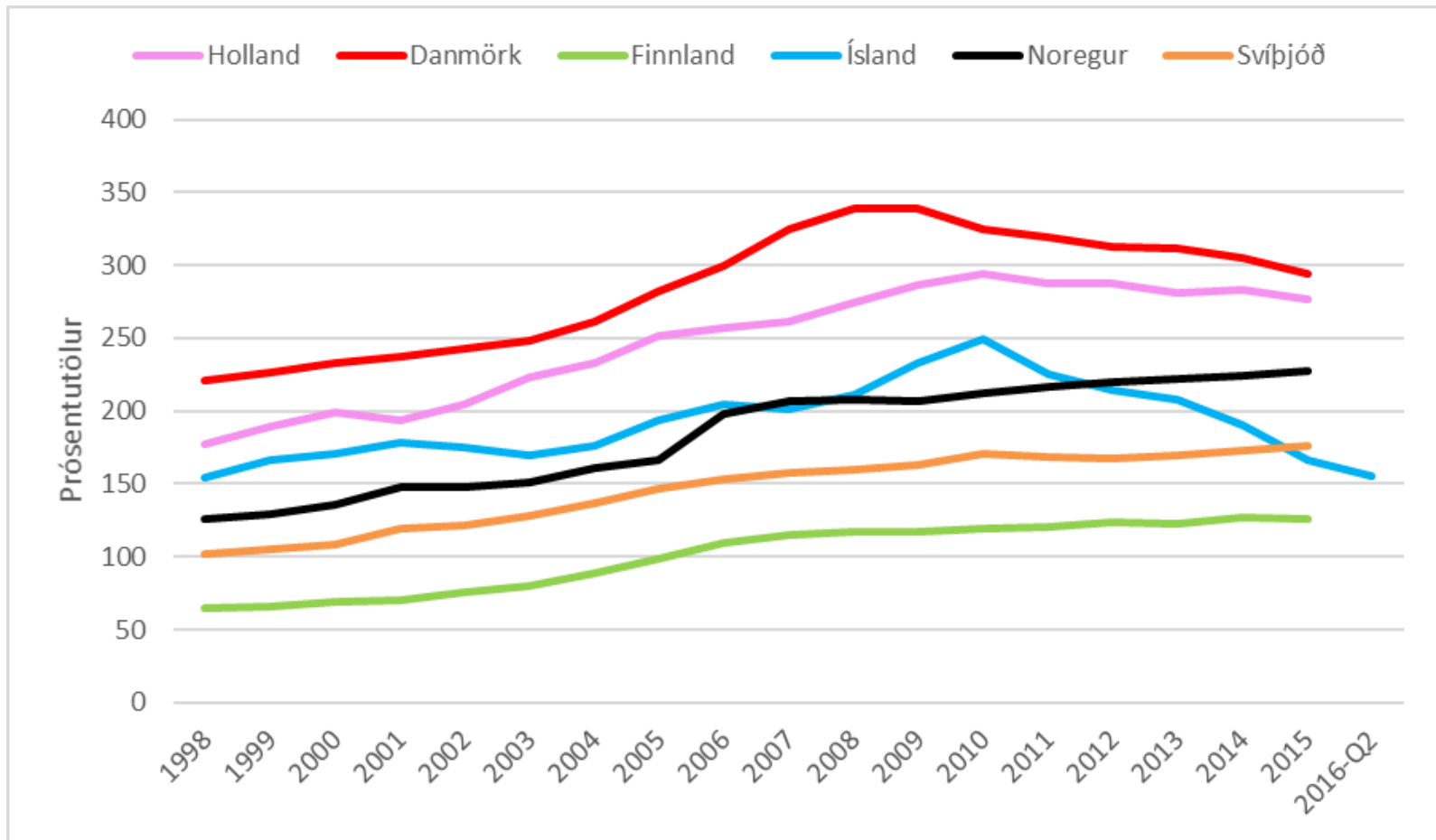


Íbúar Evrópulanda sem eru óánægðir eða mjög óánægðir með íbúðir sínar





Skuldastaða heimilanna í alþjóðlegum samanburði





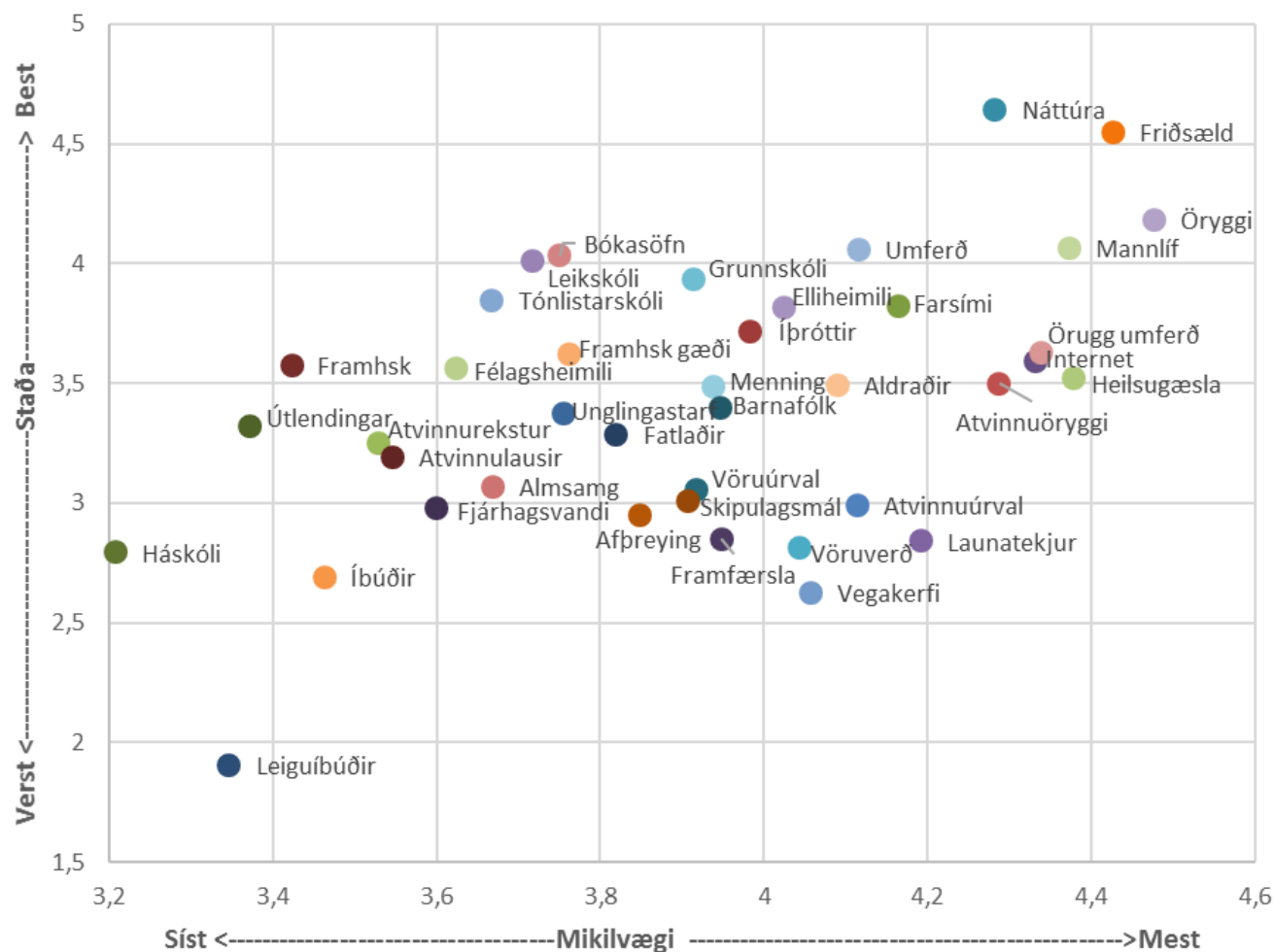
SSV
Samtök sveitarfélaga
á Vesturlandi

Íbúakönnunin 2016

Hvað segja íbúarnir 2016 og fyrr?

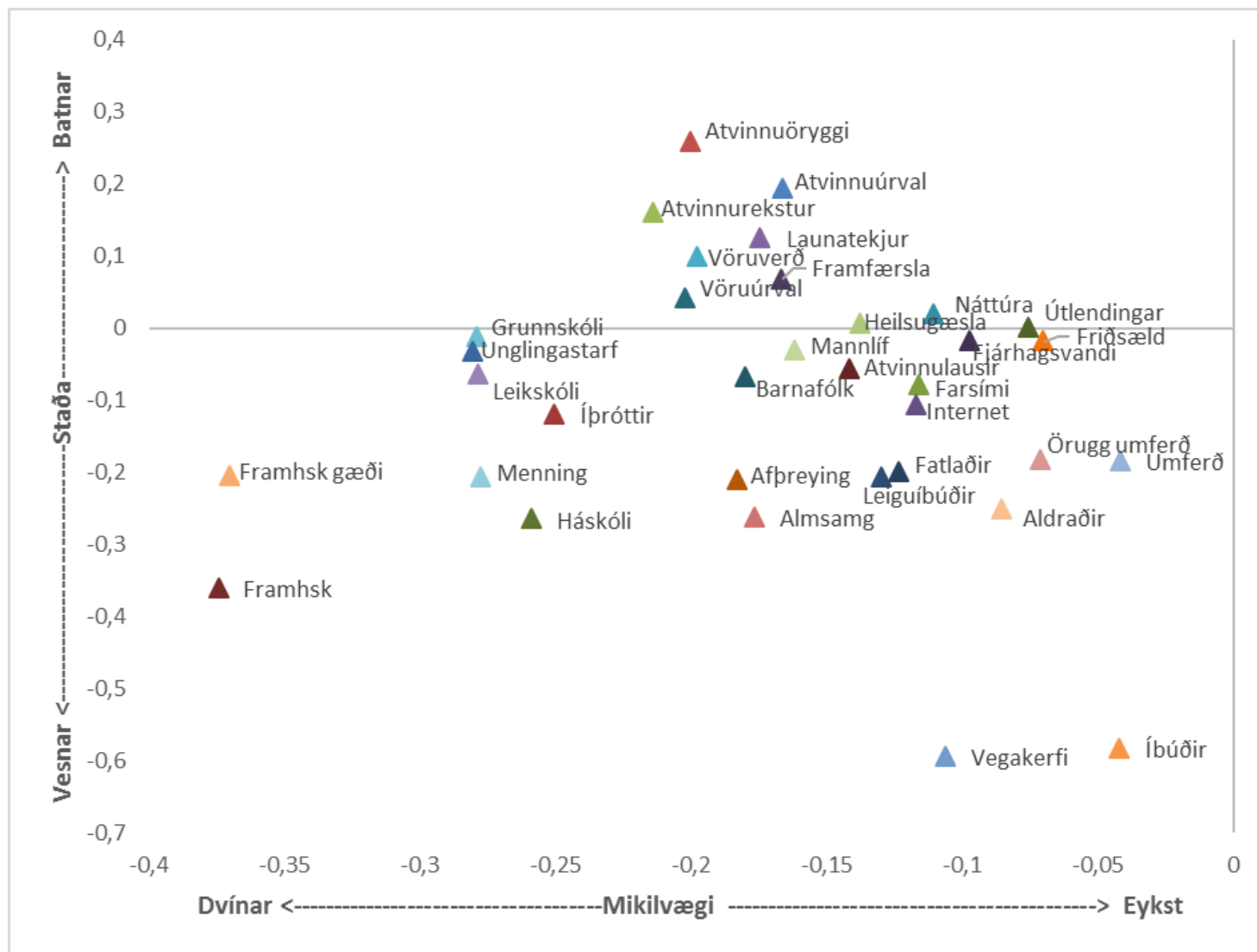


Staðan og mikilvægi 40 búsetuskilyrða 2016



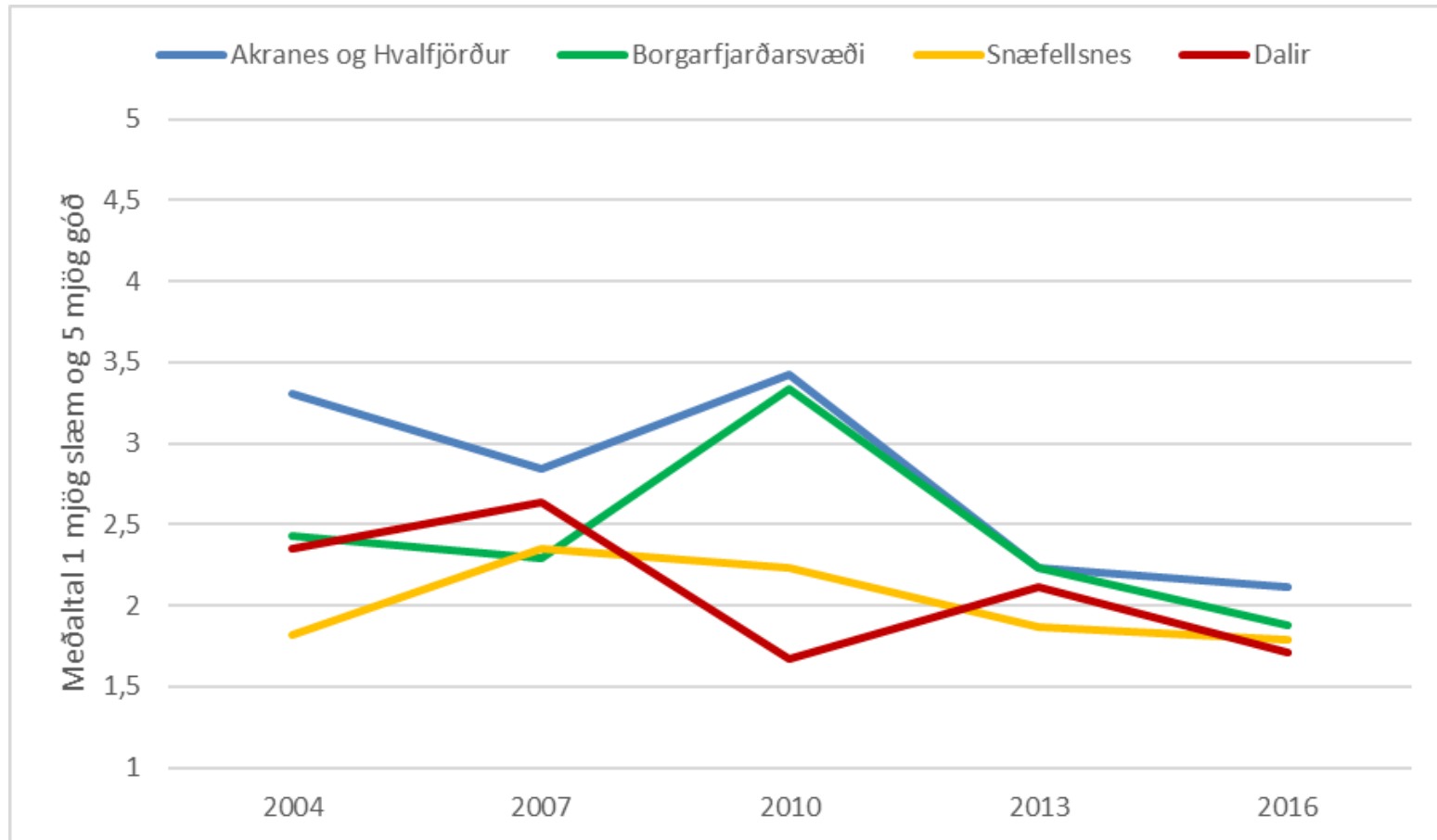


Staðan og mikilvægi 40 búsetuskilyrða 2013 og 2016



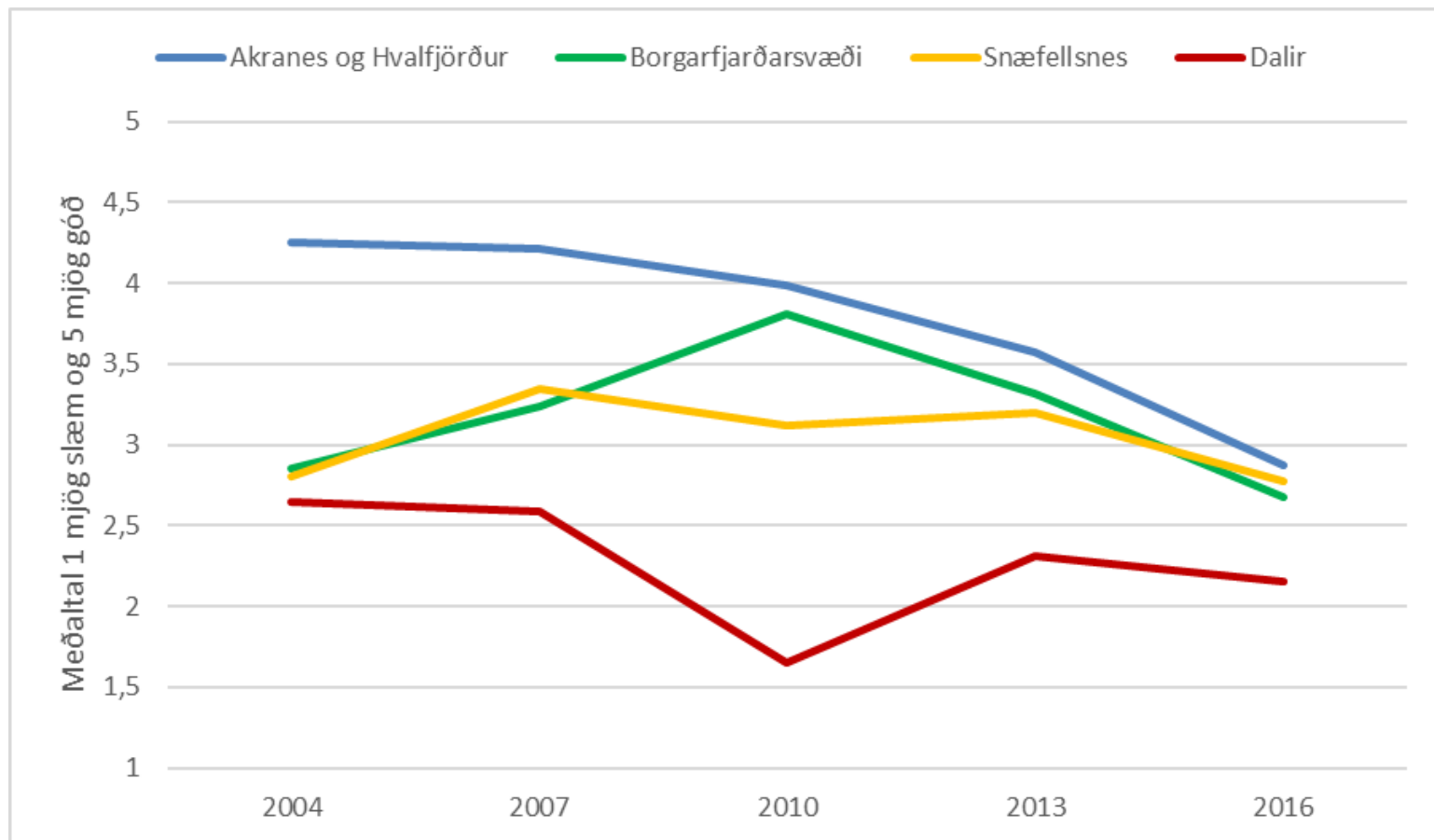


Staðan á leigumarkaðnum 2004-2016





Staðan á sölumarkaðnum 2004-2016





Framboðshliðin

Er nóg í boði af íbúðum?

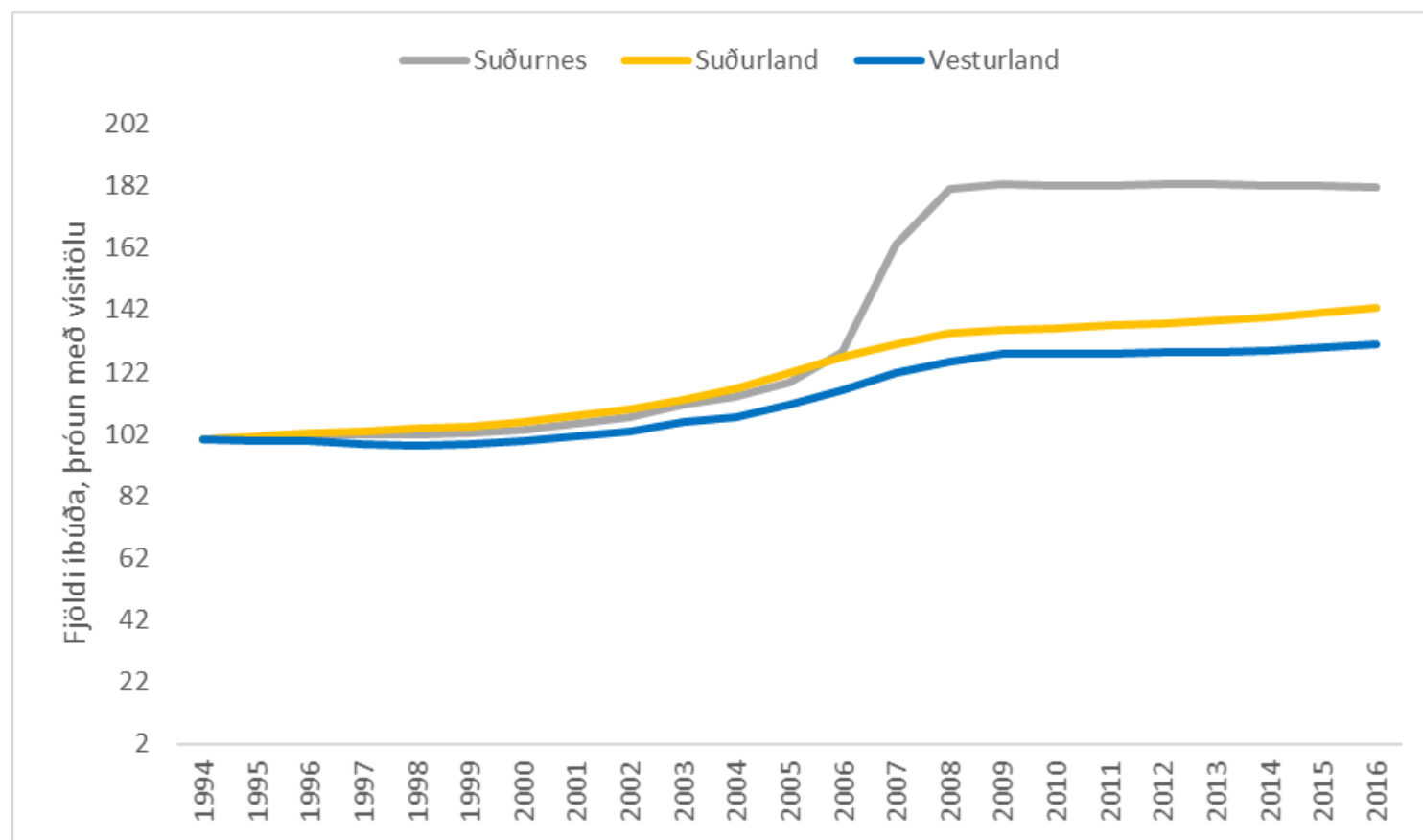


Mælistikur

- Heildarfjöldi íbúða
- Fjölgun íbúða
- Til sölu
- Í byggingu
- Skipulagðar lóðir
 - Alveg frágengnar, hálffrágengnar

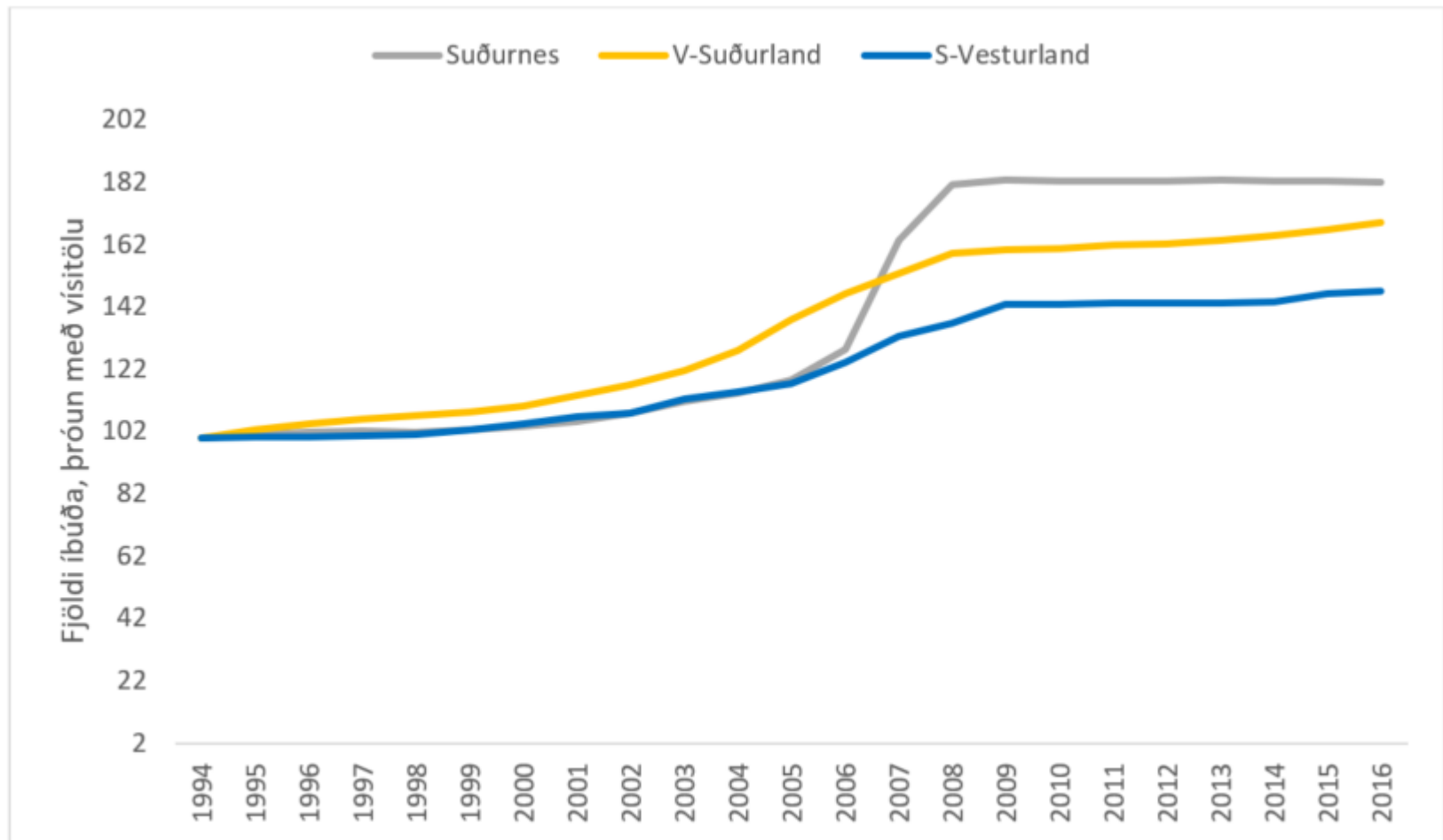


Fjölgun íbúða á Suðurnesjum, Vesturlandi og Suðurlandi 1994- 2016





Fjölgun íbúða á Suðurnesjum, S-Vesturlandi og V-Suðurlandi 1994-2016



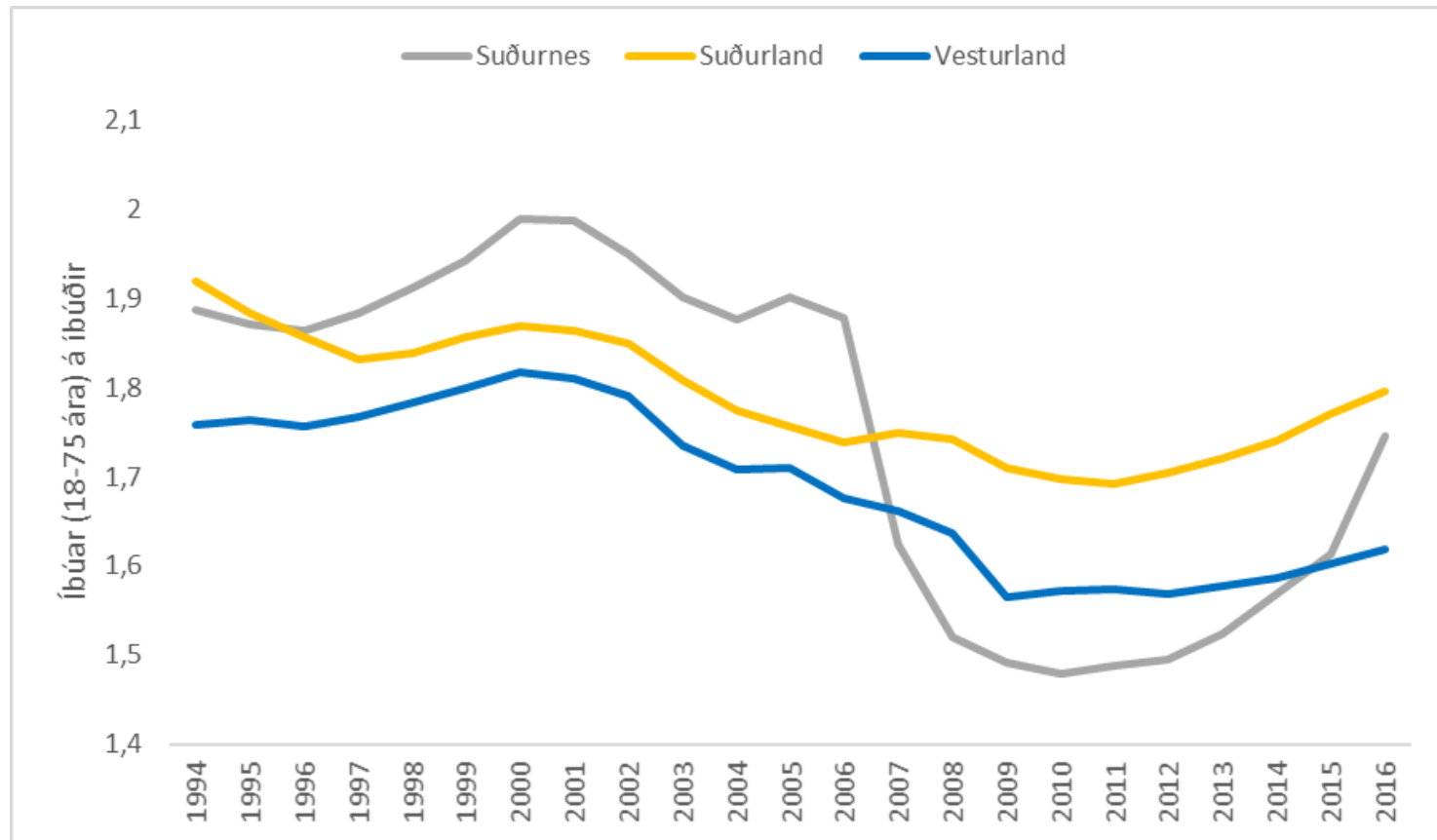


Fjölgun íbúða á Vesturlandi

Staður	2015-2016	Frá hruni
Akranes	16	184
Skorradalshreppur	0	3
Hvalfjarðarsveit	3	21
Borgarbyggð	20	58
Grundarfjarðarbær	1	4
Helgafellssveit	-1	3
Stykkishólmur	6	6
Eyja- og Miklaholtshreppur	0	3
Snæfellsbær	1	6
Dalabyggð	0	-3

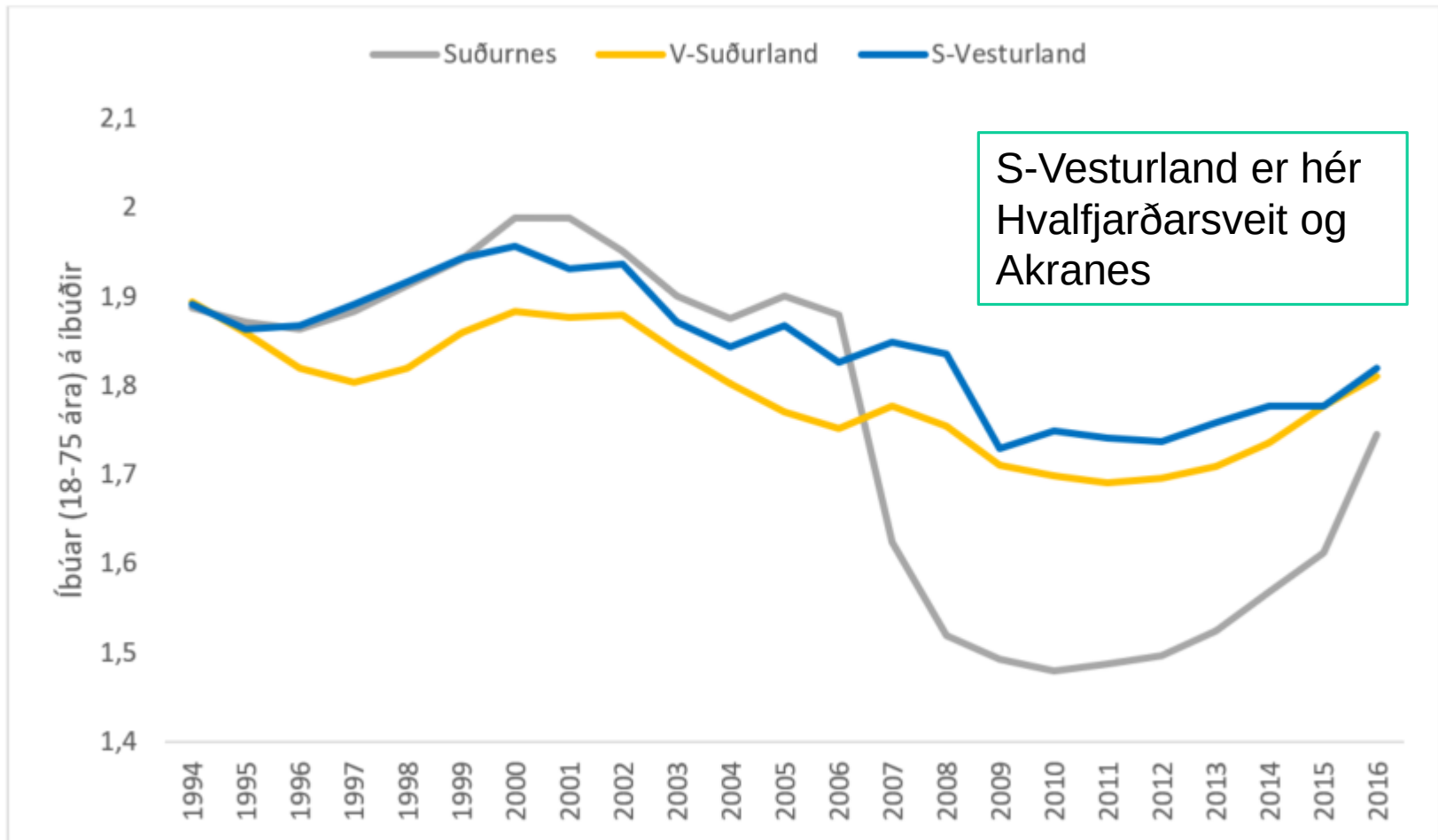


Íbúar (18-75 ára) á íbúð á Suðurnesjum, Vesturlandi og Suðurlandi 1994-2016



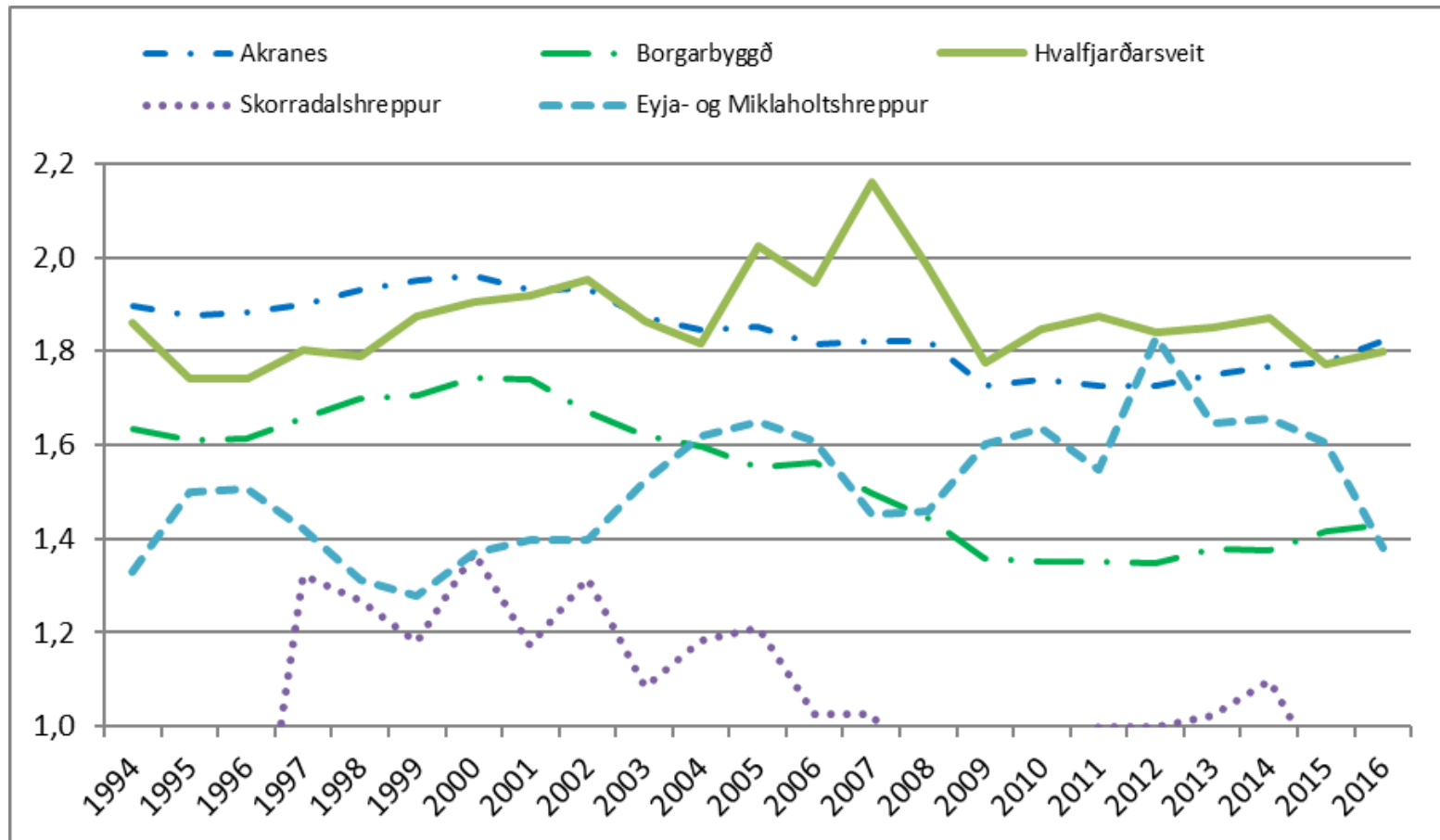


Íbúar (18-75 ára) á íbúð á Suðurnesjum, S-Vesturlandi og V-Suðurlandi 1994-2016



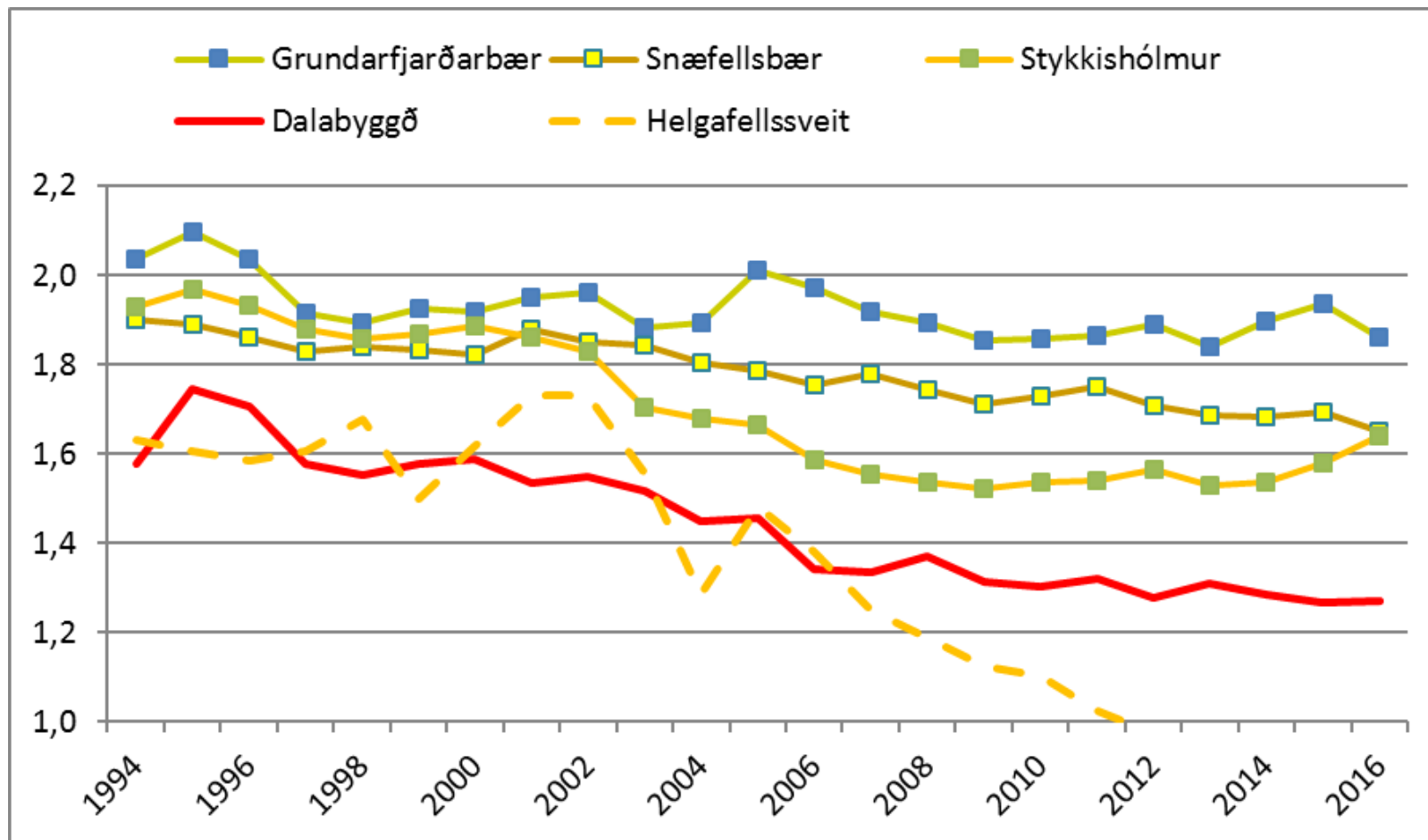


Íbúar (18-75 ára) á íbúð syðri hluta Vesturlands 1994-2016





Íbúar (18-75 ára) á íbúð á nyrðri hluta Vesturlands 1994-2016





Til sölu á Vesturlandi (gróf gögn sem þarfnast leiðréttingar)

Landshluti	Fjöldi íbúða (tölur af fasteignir.is)	Sem hlutfall af íbúum (18-75 ára)
Suðurnes	338	1,99%
Suðurland	259	1,43%
• V-Suðurland	117	1,29%
Vesturland	170	1,54%
• S-Vesturland	64	1,23%



Til sölu á Vesturlandi (gróf gögn sem þarfnast leiðréttingar)

Staður	Fjöldi (tölur af fasteignir.is)
Akranes	58
Borgarnes	22
Búðardalur	1
Grundarfjörður	8
Hellissandur	16
Ólafsvík	44
Stykkishólmur	13
Sveitin	8
Samtals	170



Íbúðir í byggingu og skipulagðar lóðir.

- Ekki komnar tölur yfir það – í vinnslu.



Eftirspurn, verð og fjöldi

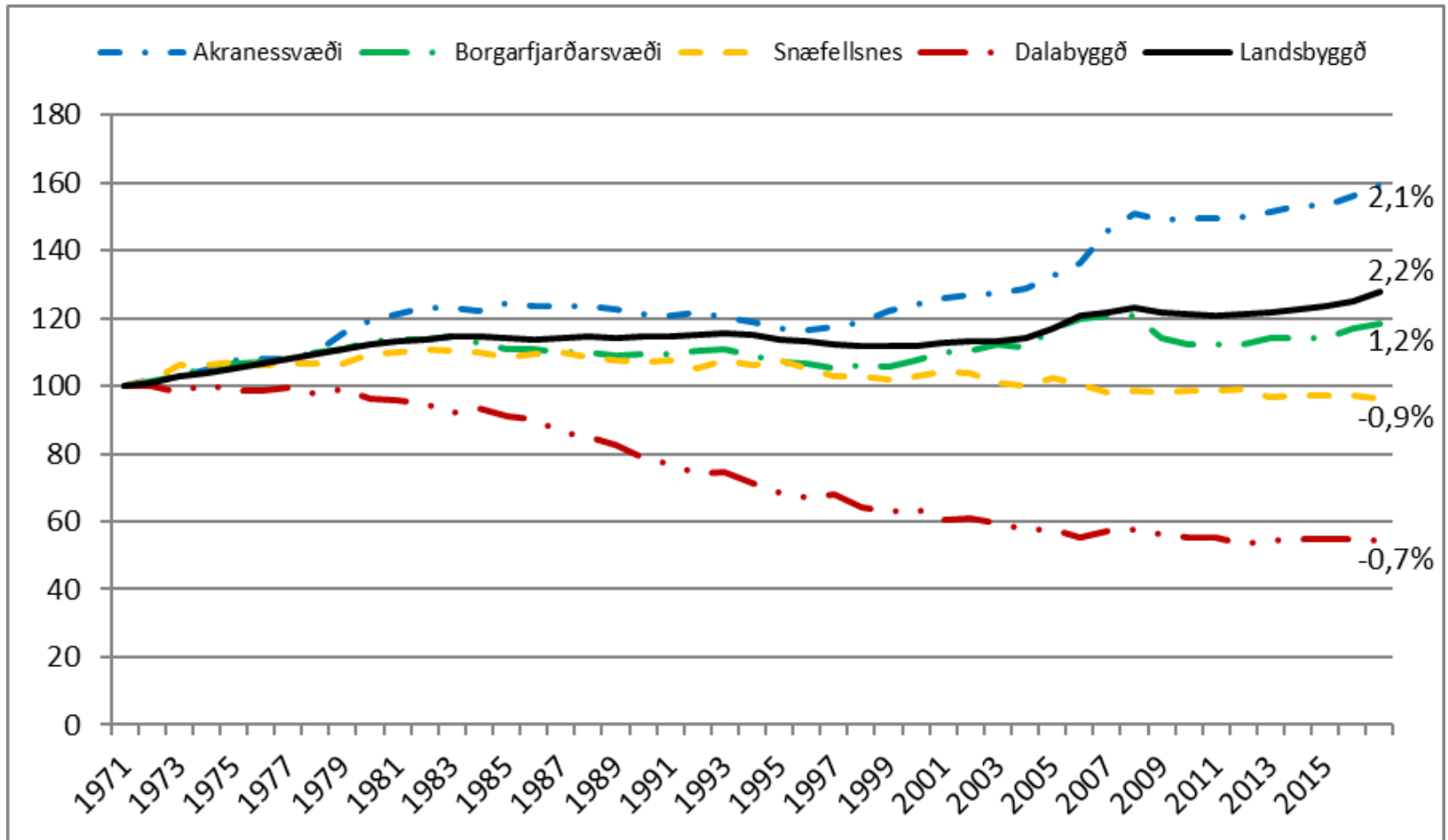


Mælistikur

- Fjölgun íbúa
- Þrýstingur, fjölgun íbúa vs. verðs
- Verð
 - Fjölbýli
 - Sérbyli
- Fjöldi seldra eigna
- Fjarbúar og fasteignamarkaðurinn
- Fjölgun fólks á vinnumarkaðsaldri (18-67 ára)

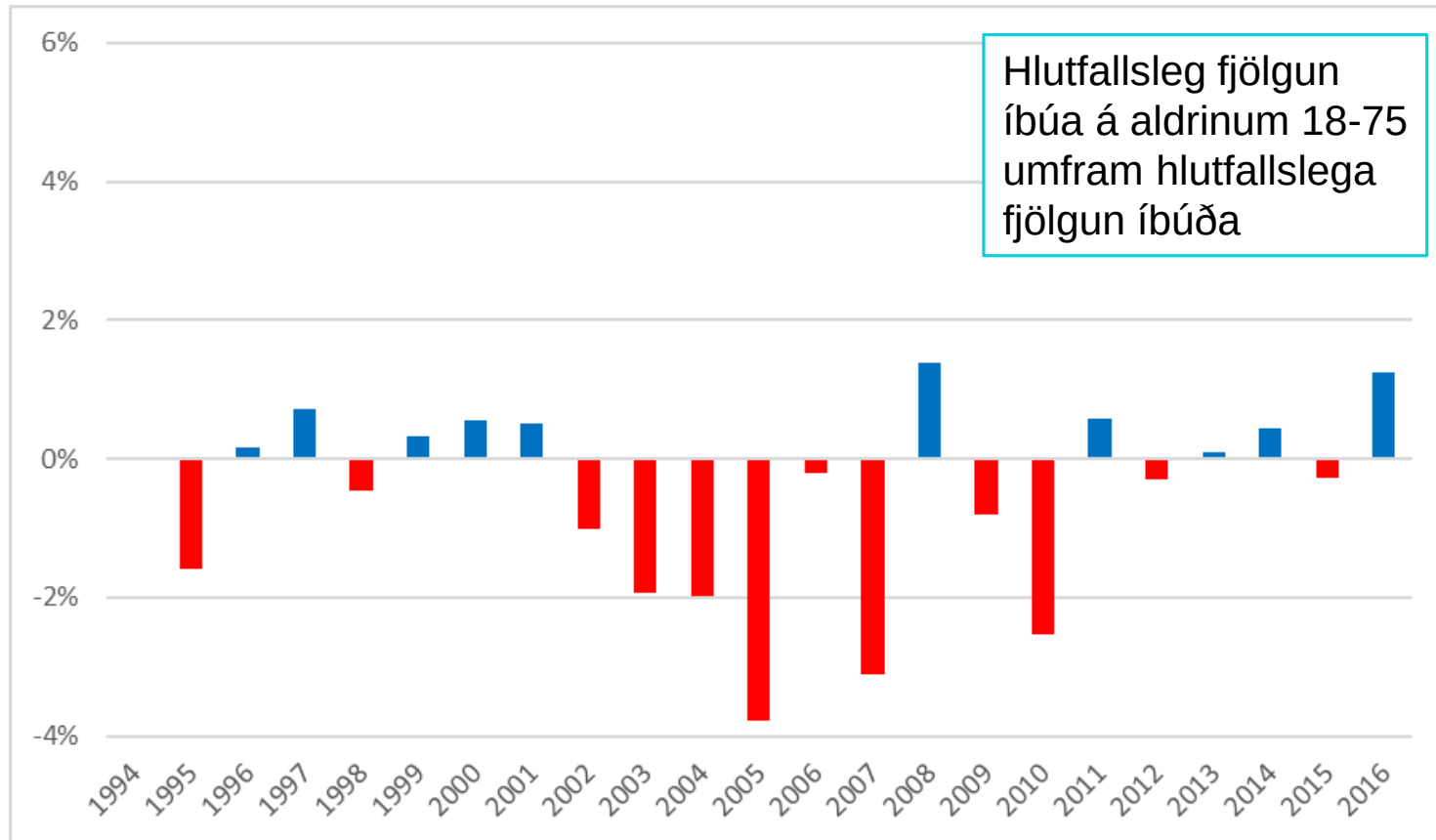


Íbúafjöldi 1971-2017



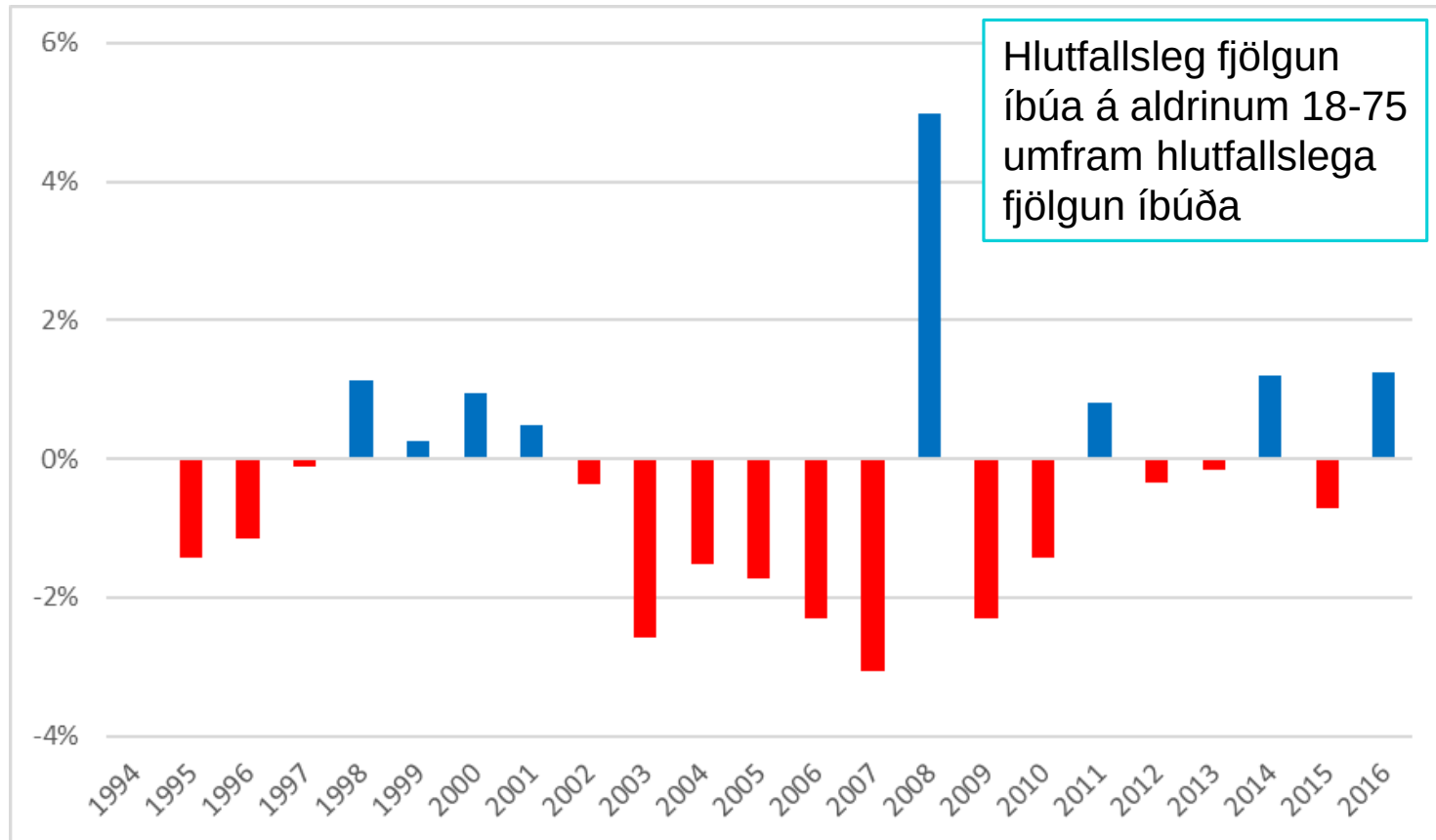


Þrýstingur á íbúðamarkaði Vesturlands 1995-2016



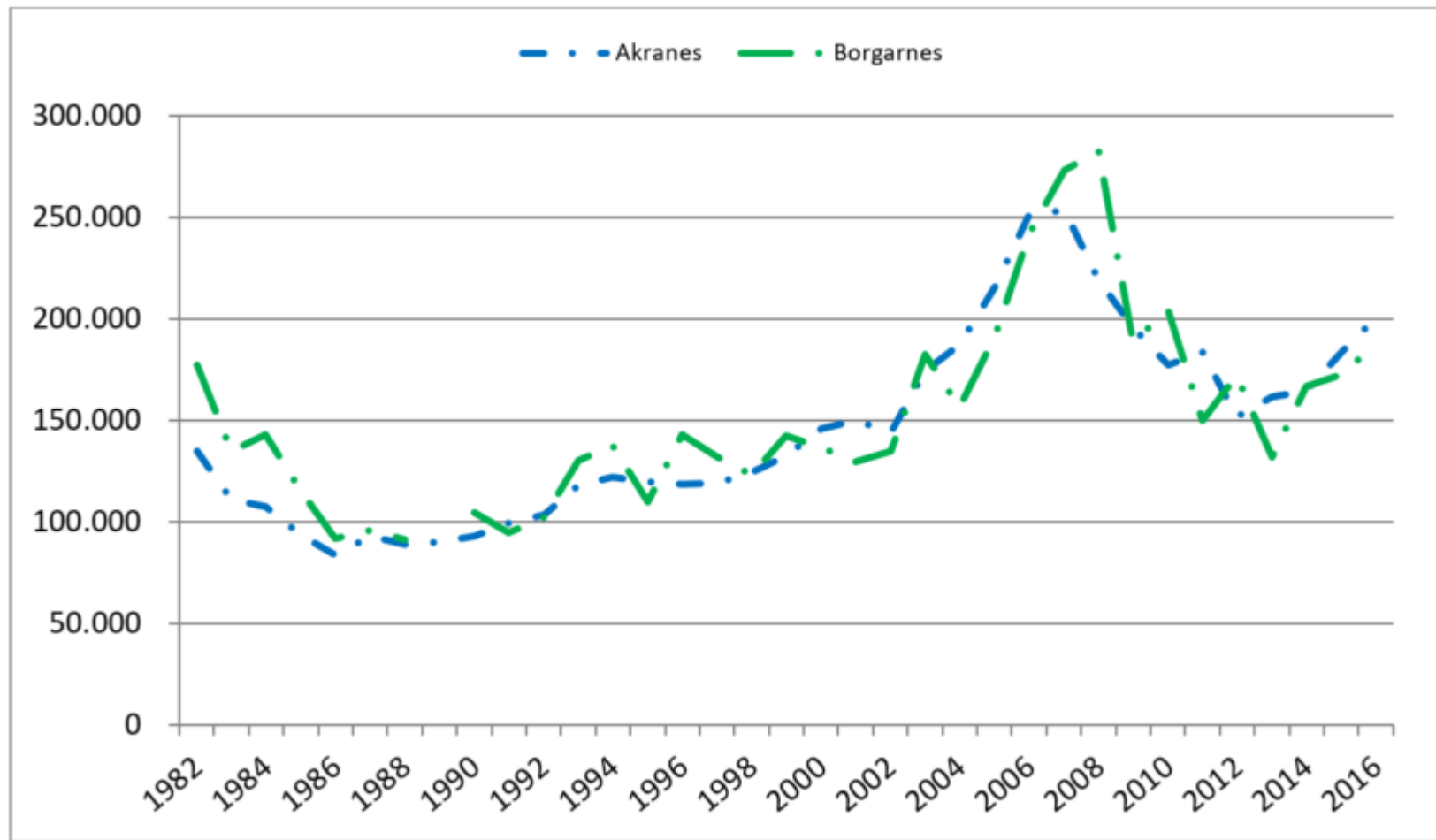


Þrýstingur á íbúðamarkaði S- Vesturlands 1995-2016



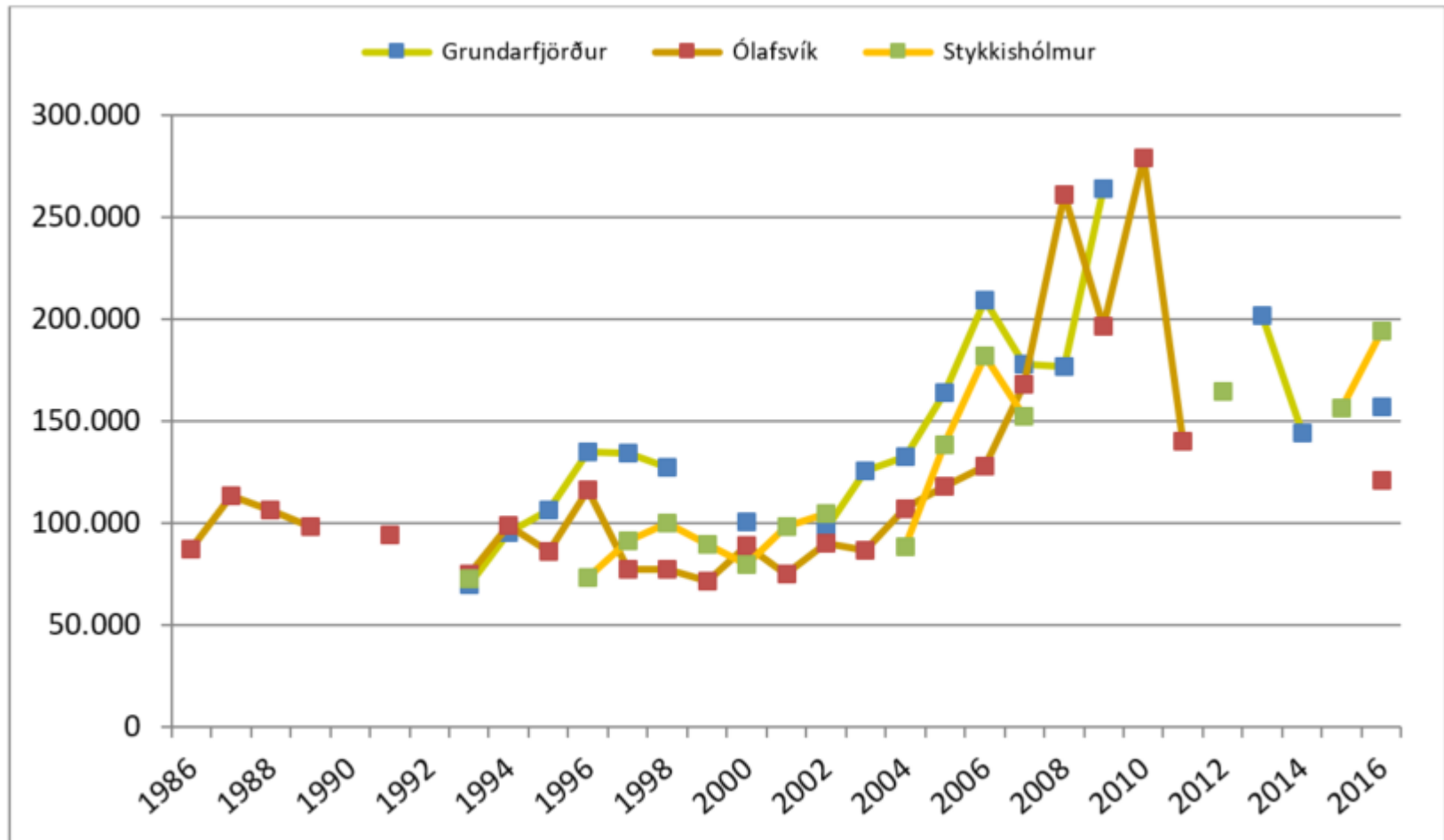


Fermetraverð íbúða í fjölbýli á Akranesi og í Borgarnesi 1982-2016 á verðlagi 2016



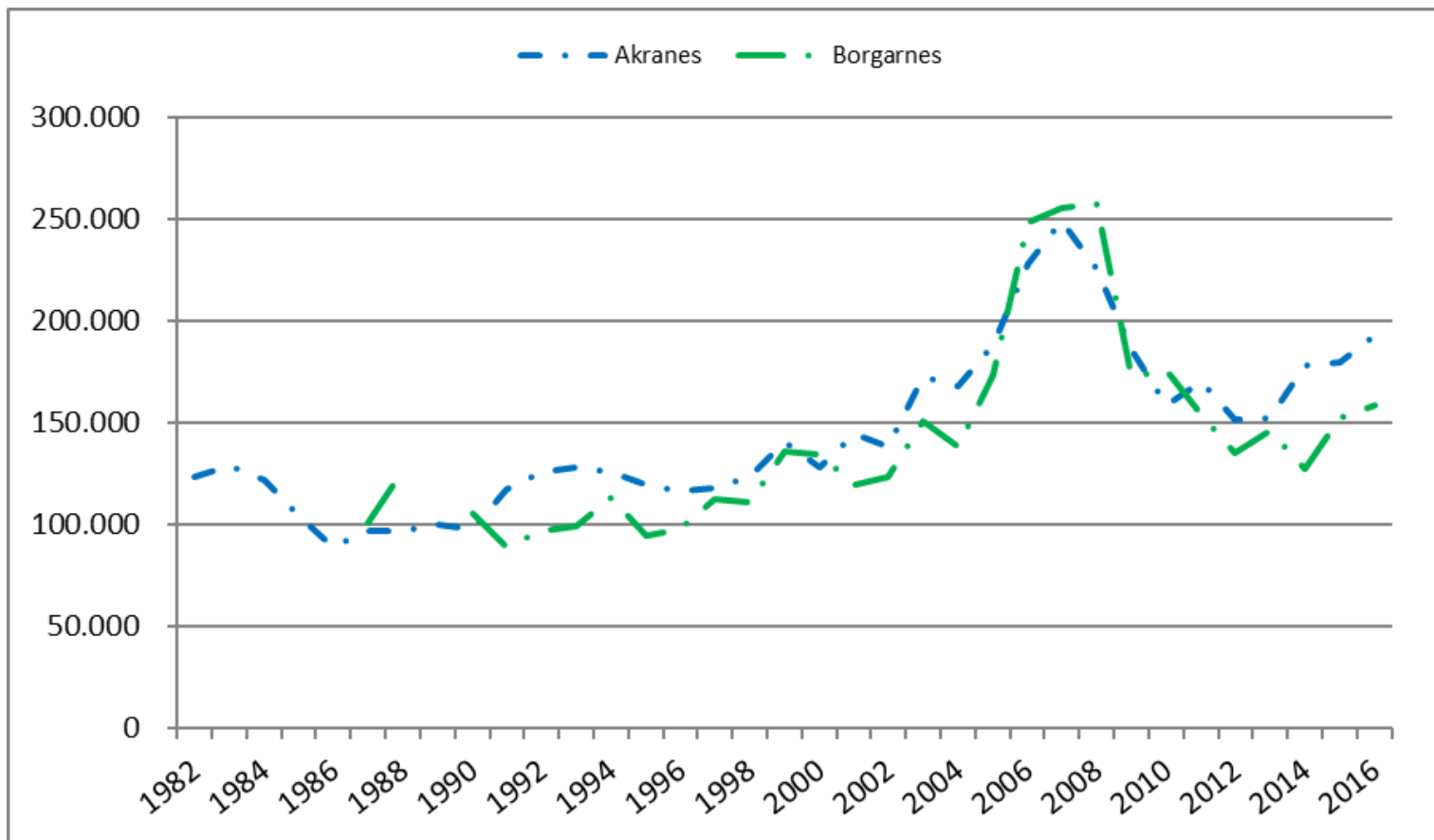


Fermetraverð íbúða í fjölbýli í Ólafsvík, Grundarfirði og Stykkishólmi 1986-2016 á verðlagi 2016



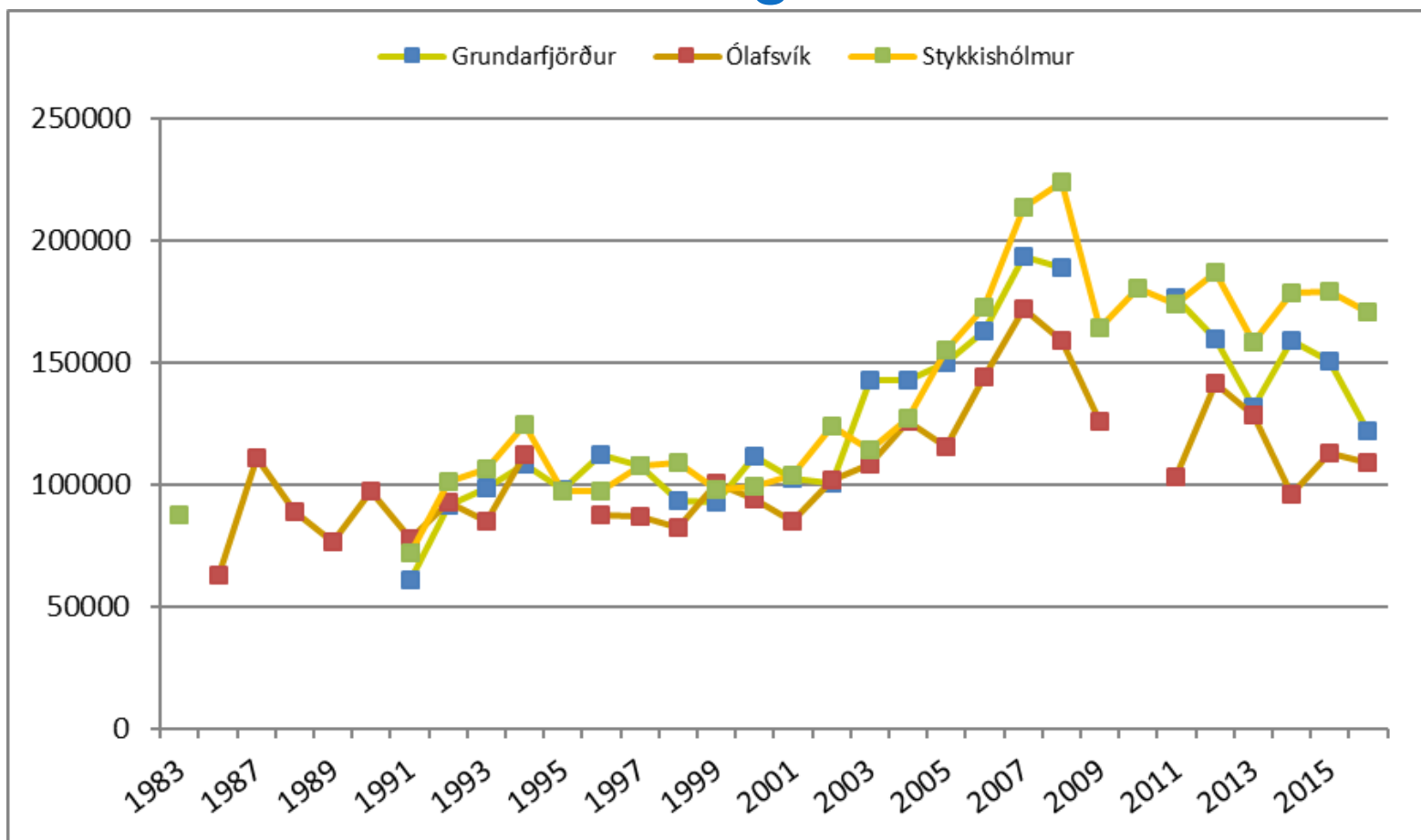


Fermetraverð íbúða í sérbyli á Akranesi og í Borgarnesi 1982-2016 á verðlagi 2016



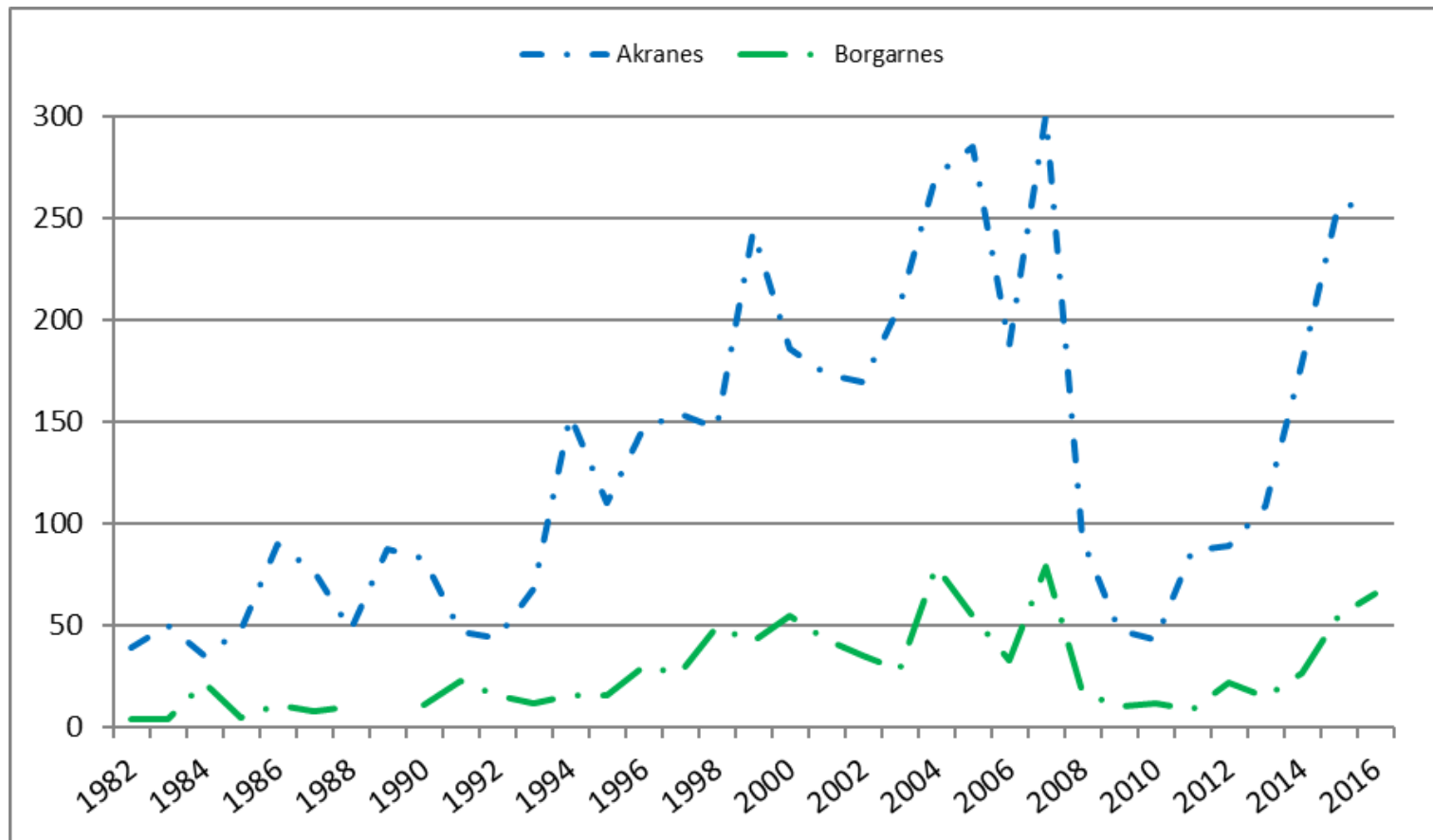


Fermetraverð íbúða í sérbyli í Ólafsvík, Grundarfirði og Stykkishólmi 1983-2016 á verðlagi 2016



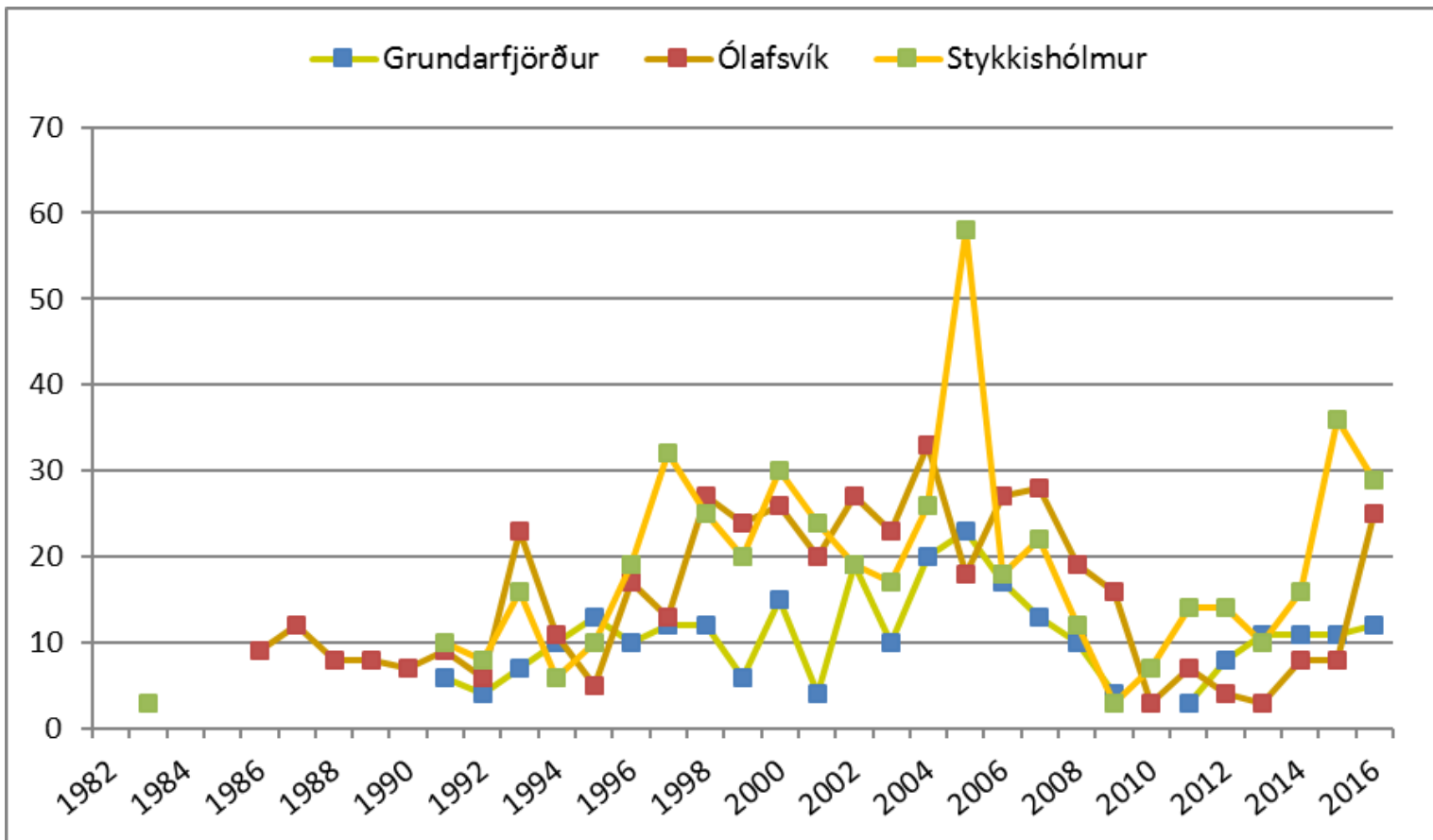


Fjöldi seldra íbúða á Akranesi og í Borgarnesi 1982-2016





Fjöldi seldra íbúða í Ólafsvík, Grundarfirði og Stykkishólmi 1982- 2016





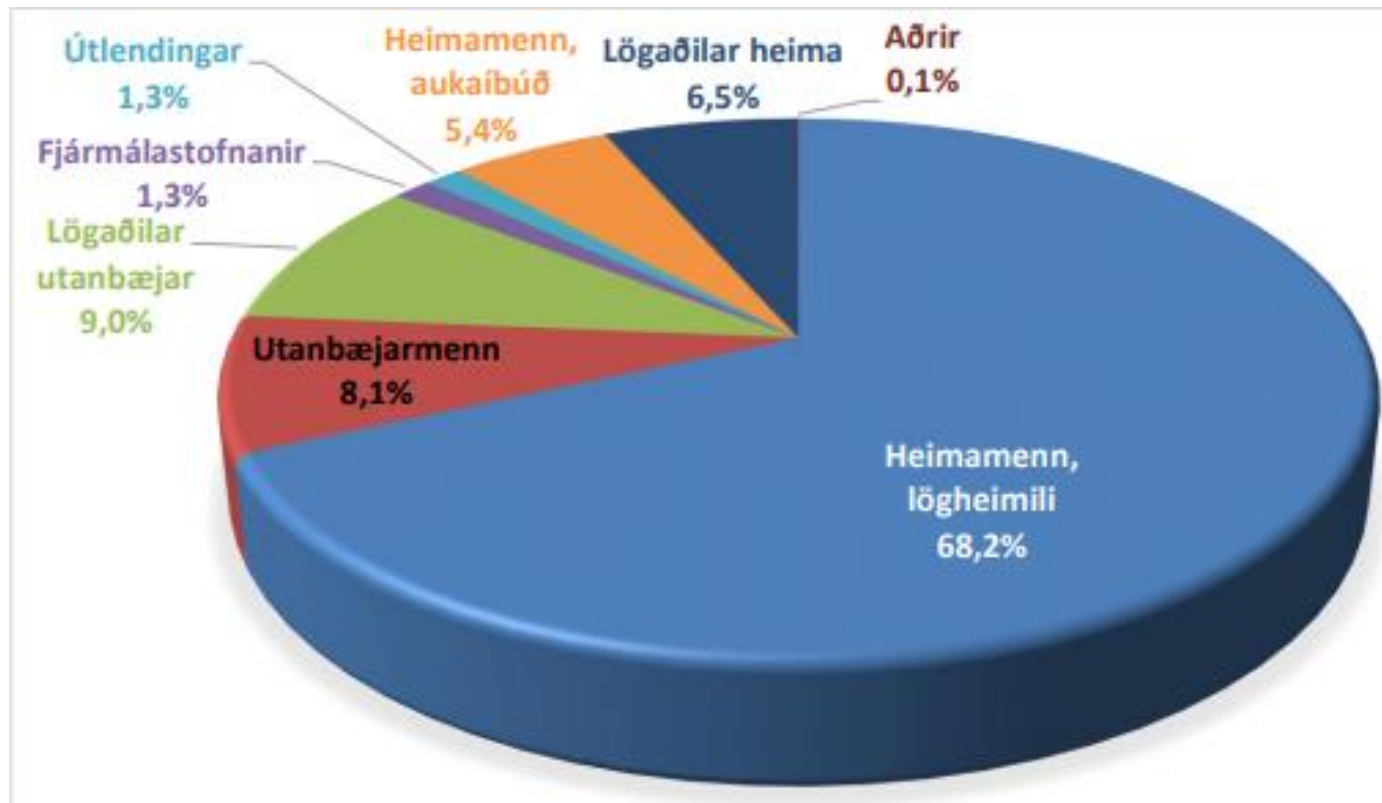
SSV
Samtök sveitarfélaga
á Vesturlandi

Fjarbúar og fasteignir

Niðurstöður nýrrar rannsóknar sem lokið var í september

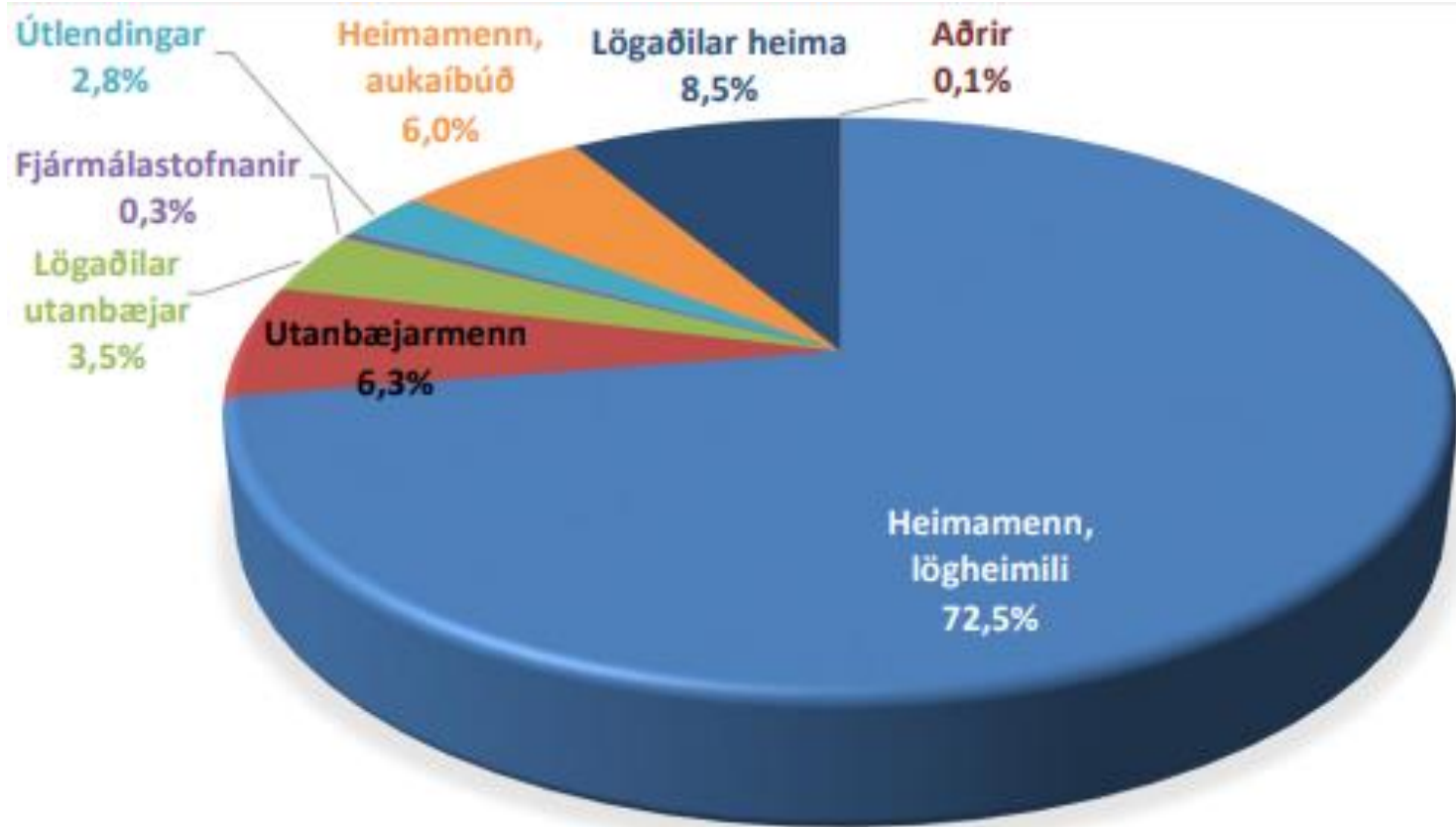


Skipting á eignarhaldi húsnæðis á landsbyggðunum eftir búsetu einstaklinga og lögaðila veturinn 2017



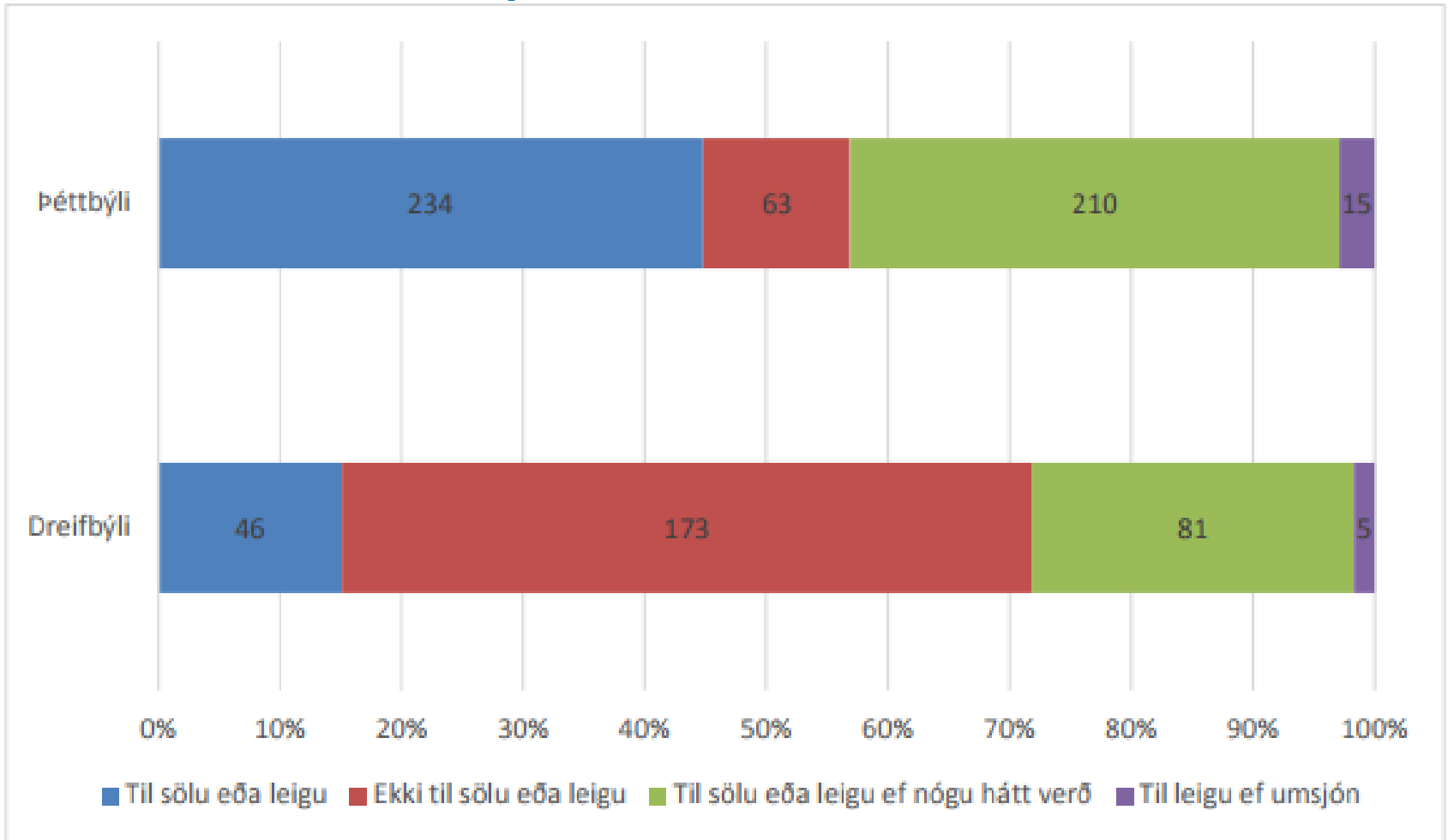


Skipting á eignarhaldi húsnæðis á höfuðborgar- svæðinu eftir búsetu einstaklinga og lögaðila veturinn 2017



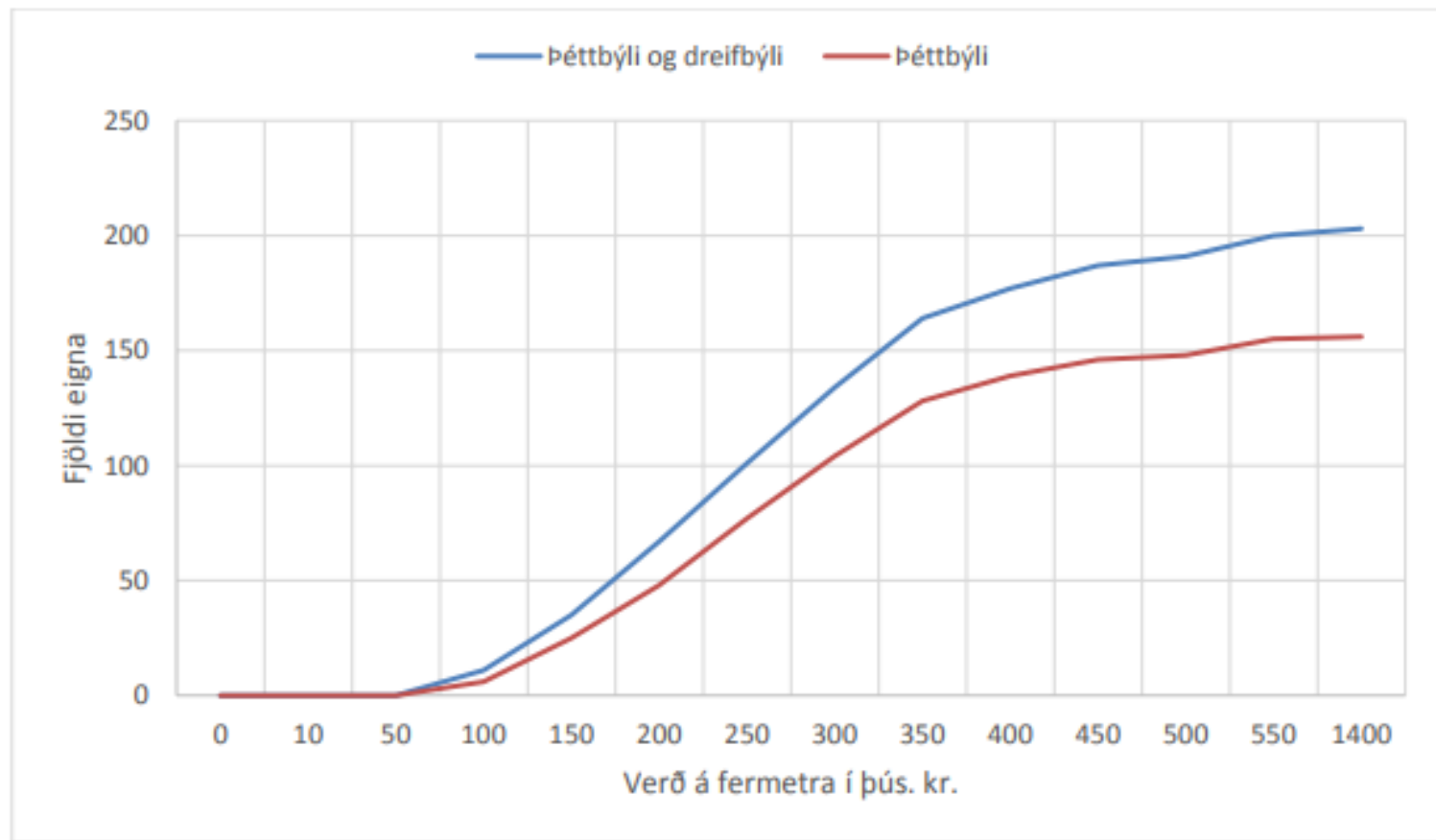


Íbúðir fjarbúa í þéttbýli og dreifbýli til sölu eða leigu á almennum markaði



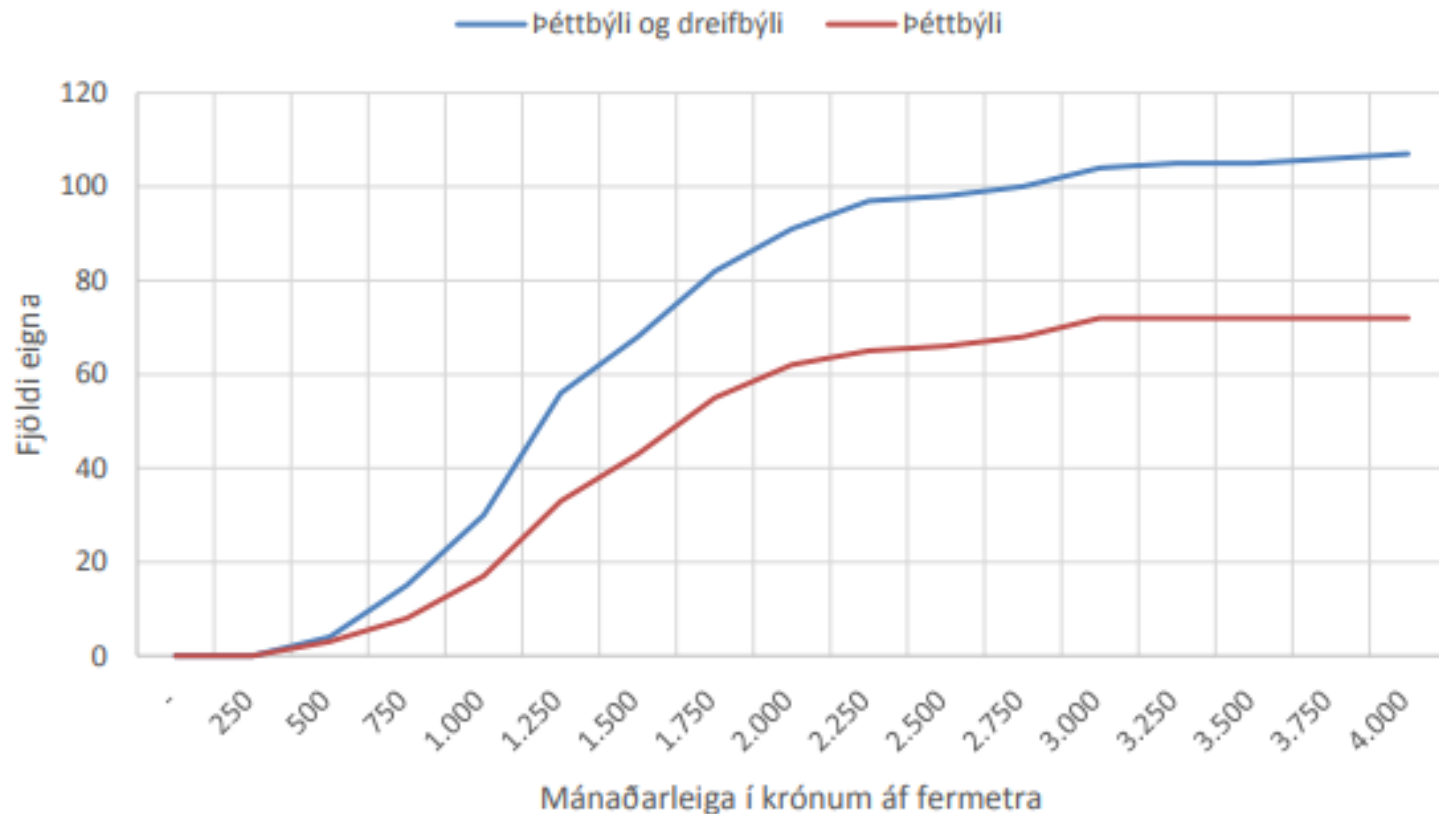


Værir þú til í að selja aukaíbúðina þína ef þú fengir nógu hátt verð?



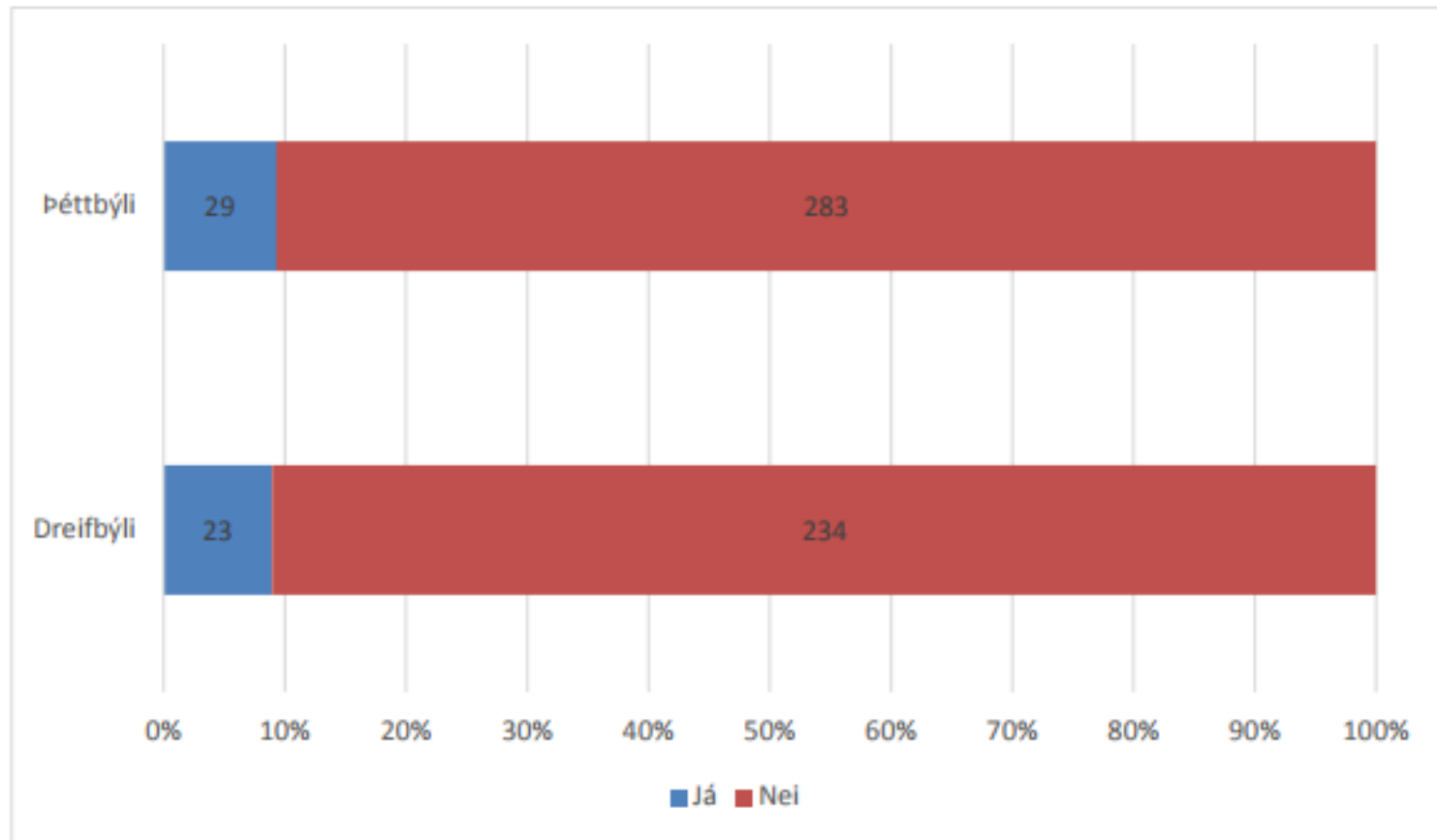


Værir þú til í að leigja aukaíbúðina þína ef þú fengir nógu hátt verð?





Er aukaíbúð þín leigð til ferðamanna?



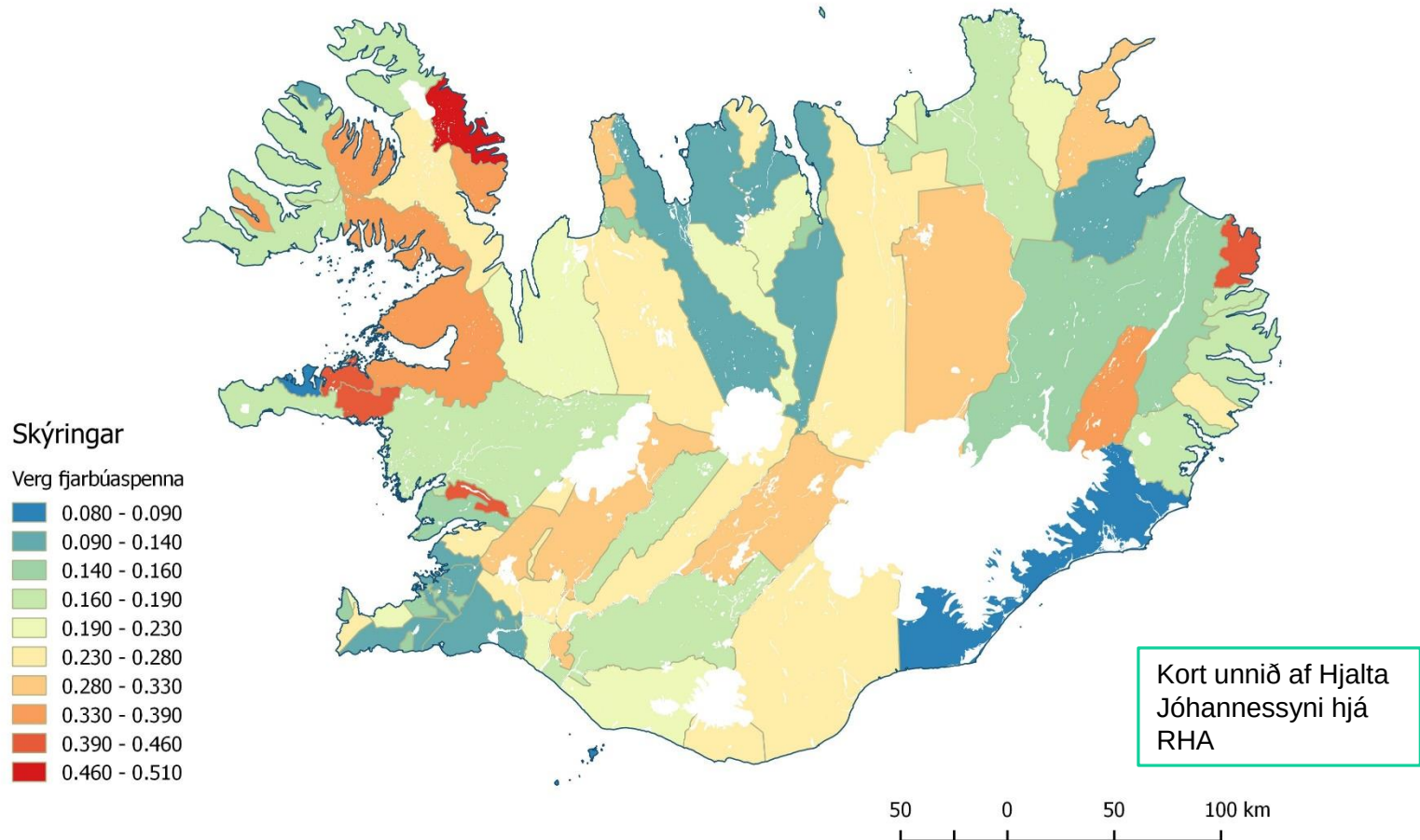


Íbúðir á Vesturlandi eigu utanbæjaraðila sem aukaíbúð. Hlutfall af heildinni og sæti.

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



Íbúðir á Vesturlandi eigu utanbæjaraðila





Íbúðir á Vesturlandi eigu útlendinga. Hlutfall af heildinni og sæti

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

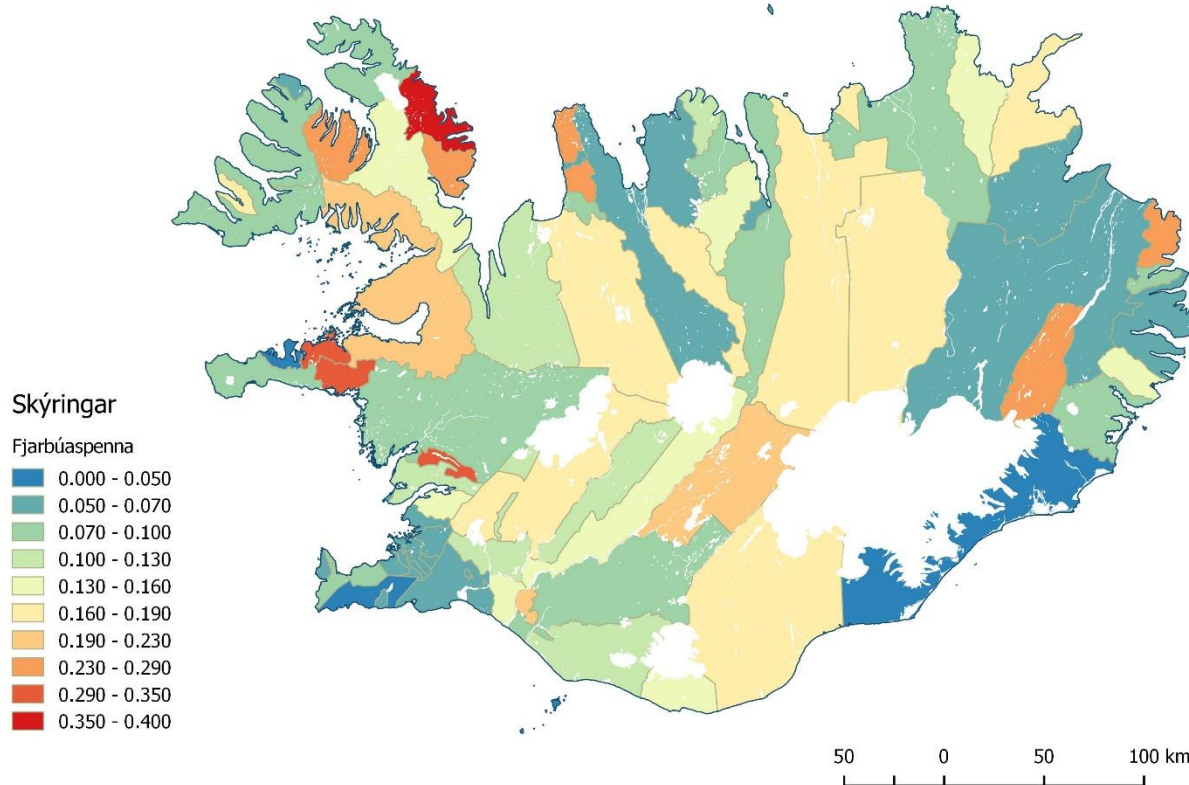


Húsnæði haldið frá vinnumarkaði (fjarbúaspenna) og sæti.

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



Húsnæði haldið frá vinnumarkaði (fjarbúaspenna)



Kort unnið af Hjalta
Jóhannessyni hjá
RHA

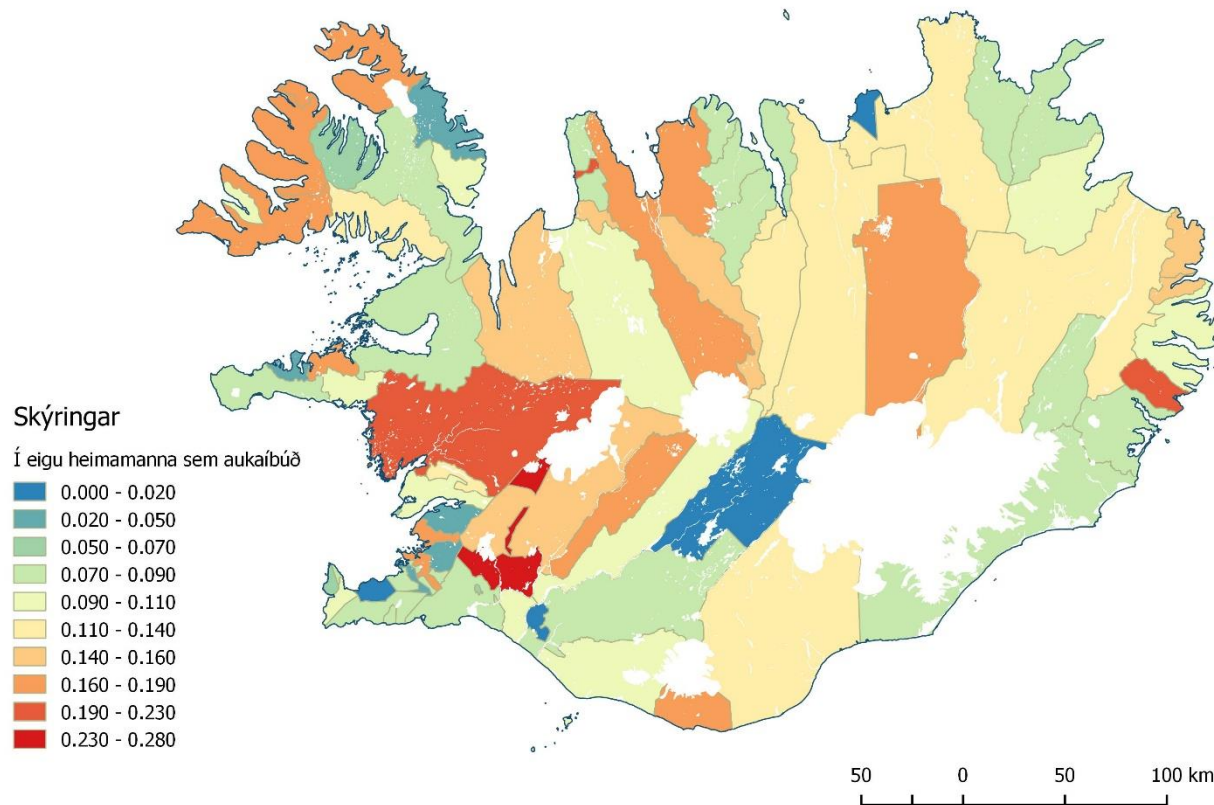


Íbúðir á Vesturlandi eigu heimaaðila sem aukaíbúð. Hlutfall af heildinni og sæti.

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



Íbúðir á Vesturlandi eigu heimaaðila sem aukaíbúð



Kort unnið af Hjalta
Jóhannessyni hjá
RHA



Hvar þrýstir fjarbúaspennan mest á vinnumarkaðinn. Frávik (frá miðgildi), einkunn og sæti.

Sveitarfélag	Fjarbúa- spenna	Atvinnu- leysi	Vinnu- mark- aður ↑	Heimili á íbúð	Einkunn	Sæti (raðtala)
Akranes	-4,0%	-0,1%	1,7%	0,4%	112	61
Skorradalshreppur	22,6%	-1,8%	14,2%	-13,7%	156	29
Hvalfjarðarsveit	0,8%	-0,2%	0,2%	-3,1%	148	36
Borgarbyggð	-0,7%	-0,2%	0,9%	0,6%	148	36
Grundarfjarðarbær	-6,2%	-1,1%	-4,8%	-26,4%	139	40
Helgafellssveit	24,6%	-1,8%	-7,1%	-31,0%	217	5
Stykkishólmur	-1,9%	-0,4%	4,5%	-11,2%	110	62
Eyja- og Miklaholtshr.	21,8%	1,4%	-18,5%	10,3%	209	9
Snæfellsbær	-1,6%	0,1%	-2,6%	-11,4%	136	42
Dalabyggð	11,0%	-0,7%	-1,2%	-9,5%	194	13



Takk fyrir