



Glefsa

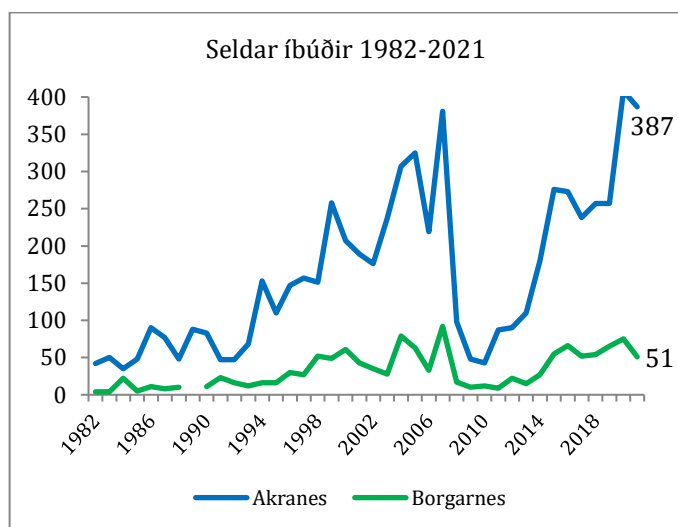
Brot úr hagvísun og skýrslum SSV og annað tengt efni – 2. tbl. 2021

Fasteignamarkaður á Vesturlandi

Vífill Karlsson

Glefsan tekur fyrir fasteignamarkaðinn á Vesturlandi að þessu sinni. Henni er skipt upp í umfjöllun um sunnanvert og norðanvert Vesturland og fyrst er fjallað um það sunnanverða. Þó brugðið sé upp langtímaþróun á fjölda seldra eigna og fermetraverði þá er áherslan á árið 2021 og þróun s.l. 4-5 ára.

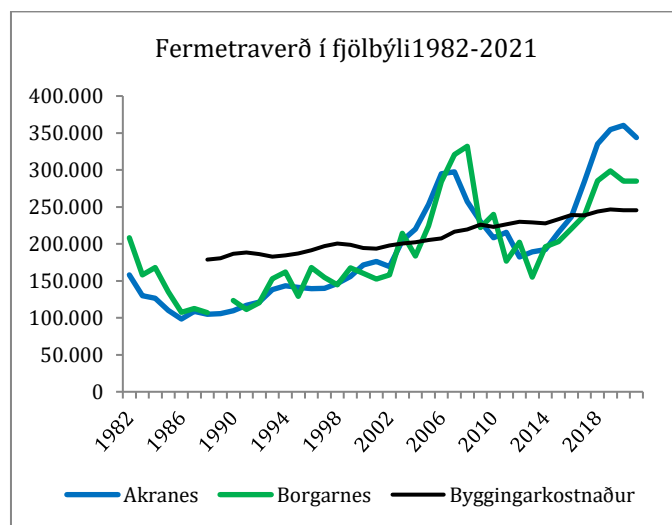
Á Akranesi hafa selst 387 íbúðir það sem af er árinu samkvæmt Vefsja fasteigna sem Þjóðskrá heldur utan um. Þar var salan í sögulegu hámarki í fyrra en þá seldust 408 íbúðir. Árið 2007 seldust 381 íbúð. Ennþá geta selst fleiri íbúðir en 2020 því allur desember ótalin og rúmlega það. Vöxturinn hefur verið mjög ör frá 2010 þegar markaðurinn náði botni eftir bankahrunið.



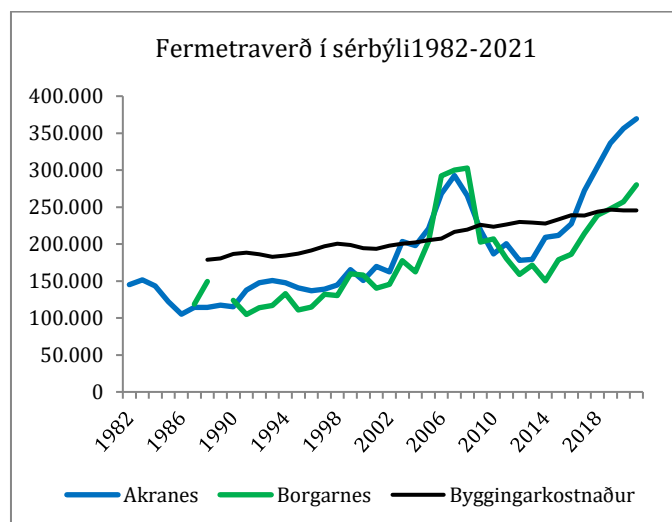
Þó nokkur sala hefur verið á íbúðamarkaði í Borgarnesi að undanfögnu. Í fyrra seldust 75 eignir og í reynd færðist líf aftur í þennan markað árið 2015 eftir ládeyðu sem einkenndi hann á árunum eftir bankahrun. Það sem af er þessu ári hafa selst 51 íbúð samkvæmt Vefsjánni. Ekki er gott að spá fyrir um hvort metið frá 2007 verði slegið þegar 92 íbúðir seldust.

Verðið bæði á Akranesi og í Borgarnesi í fjölbýli virðist vera að gefa eftir en ekki í sérbylí. Nokkur ár eru síðan verðið fór yfir byggingarkostnað. Það var 2015 á Akranesi en 2017 í Borgarnesi í tilfelli fjölbýlis. Í sérbylí var það 2016 á Akranesi en 2019 í Borgarnesi. Verðið hefur hækkað mikið frá það náði botni eftir bankahrunið sem

var árið 2012 á Akranesi en 2013 í fjölbýli í Borgarnesi og 2014 í sérbylí.



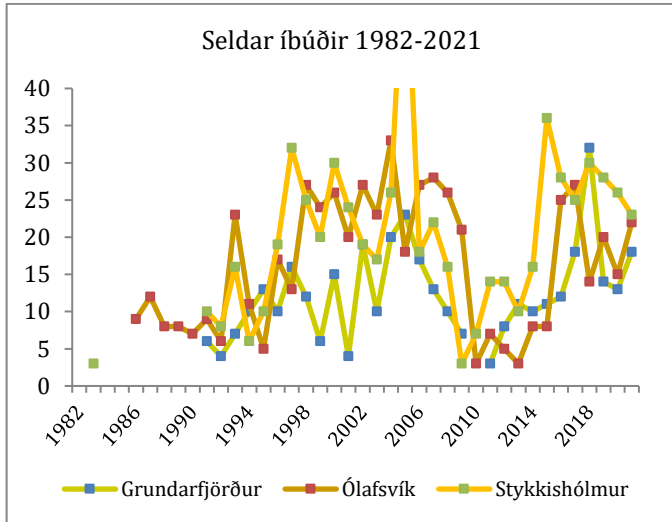
Á Akranesi hefur verðið farið upp fyrir það sem það var á toppnum rétt fyrir bankahrun en það verður ekki sagt um Borgarnes. Gildir einu hvort horft er til markaðar fyrir fjölbýli og sérbylí.



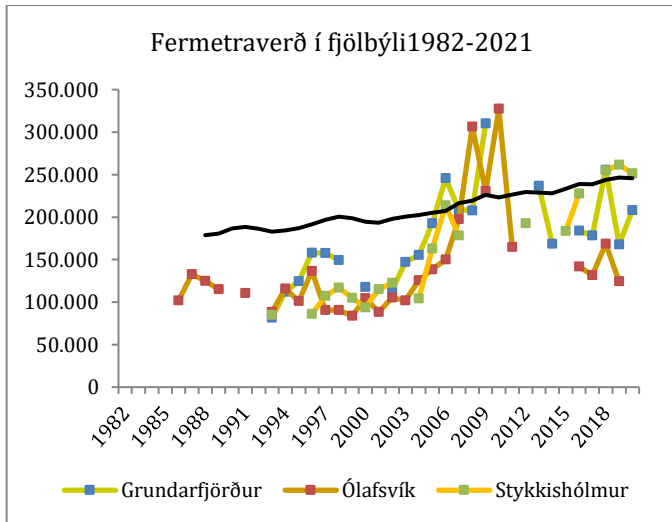
Á myndunum sést að verð hefur hækkað nokkuð mikið að jafnaði yfir allt tímabilið þrátt fyrir sveiflur bæði á Akranesi og í Borgarnesi og bæði í sérbylí og fjölbýli. Leiðrétt var fyrir verðlagsbreytingum. Á vissan hátt má segja það sama um fjölda seldra eigna. Sala íbúða eftir byggingu



Hvalfjarðarganganna 1998 vekur athygli þar sem hún hefur verið mikið meiri bæði á Akranesi og í Borgarnesi eftir opnun þeirra.

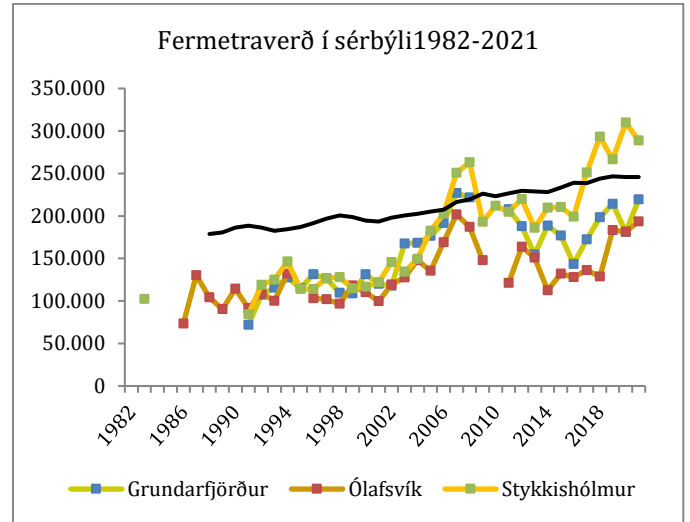


Sala íbúða hefur líka færst í aukana í stærstu byggðakjörnum á norðanverðu Vesturlandi undanfarnin ár. Þó er eins og fjöldinn hafi heldur verið að dragast saman í Stykkishólmi 3-4 síðustu árin eftir að markaðurinn hafi verið einna líflegastur þar á norðanverðu Vesturlandi á meðan fjöldinn stendur í stað eða eykst lítið eitt í Grundarfirði og Ólafsvík.



Verðið á norðanverðu Vesturlandi hefur líka hækkað á undanförunum 4-5 árum. Betra er að horfa á verð sérbýlis á þessu landsvæði þar sem hlutur fjölbýlis er lítil af heildinni. Þó svo verðið fyrir 2021 í Stykkishólmi bendi til að það lækki frá fyrra ári þá er augljóst af þróuninni að verðið hafi farið hækkanði yfir lengra tímabil og gæti gert það áfram. Það sama á við þróunina yfir lengra tímabil í

Grundarfirði og Ólafsvík. Hins vegar hækkaði verðið 2021 í Grundarfirði og Ólafsvík ef marka má bráðabirgðatölur sem Vefsjáin gaf fyrir byggðakjarnana.



Nýbyggingar eru ekki inni í tölum yfir verð en þær voru teknar með í tölunum yfir seldar eignir. Verðið er á fermetra og á verðlagi í október 2021. Tölurnar yfir verð og fjölda seldra eigna voru fengnar hjá Þjóðskrá. Tölurnar yfir byggingarkostnað eru frá Hagstofu Íslands. Hann er eitt meðaltal fyrir landið allt og allar tegundir eigna og því tölurverð einföldun en gróft viðmið. Þegar hugsað er um byggingarkostnað má vissulega segja að laun ættu að vera almennt hærri á höfuðborgarsvæðinu en úti á landi en á móti ætti allt byggingarefni að vera dýrara úti á landi en á höfuðborgarsvæðinu sem draga ætti út þessum muni. Þá er lóðarverð er almennt lægra úti á landi en á höfuðborgarsvæðinu.

Verðið er veruleg einföldun líka þar sem einfaldlega er tekið einfalt meðaltal á fermetra en ekki tekið tillit til ástands eignanna á nokkurn hátt. Hér er að vísu gerður greinarmunur á sérbýli og fjölbýli og nýbyggingum haldið utan við meðaltalið. Einnig skal bent á það að á heimasíðu Þjóðskrár má finna eftirfarandi fyrirvara á gögnum Vefsjárinnar og gildir hann um tölurnar frá 2021: „Meðaltal fermetraverðs segir ekki endilega rétt til um verðþróun fasteigna í heild sinni þar sem frekari greiningar er þörf við slíkt mat“.

Tölurnar yfir seldar eignir ársins 2021 á Vefsjá fasteigna voru síðast uppfærðar 23. nóvember 2021.

Ekki eru allir staðir og dreifbýli á Vesturlandi með í þessari umfjöllun. Það er vegna þess að ekki voru til sambærilegar tölur yfir þá e.t.v. vegna þess að viðskipti eru miklu minni þar en á þeim stöðum sem hér er fjallað um.