



Glefsa

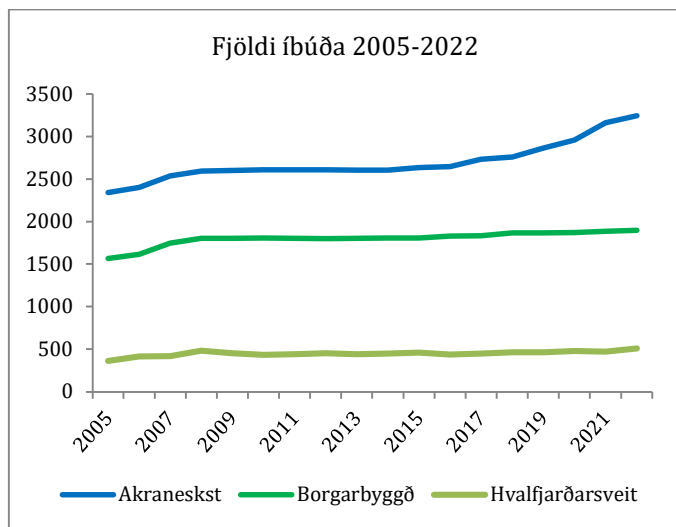
Brot úr hagvísunum og skýrslum SSV og annað tengt efni – 1. tbl. 2022

Fasteignamarkaður á Vesturlandi, fjöldi íbúða

Vífill Karlsson

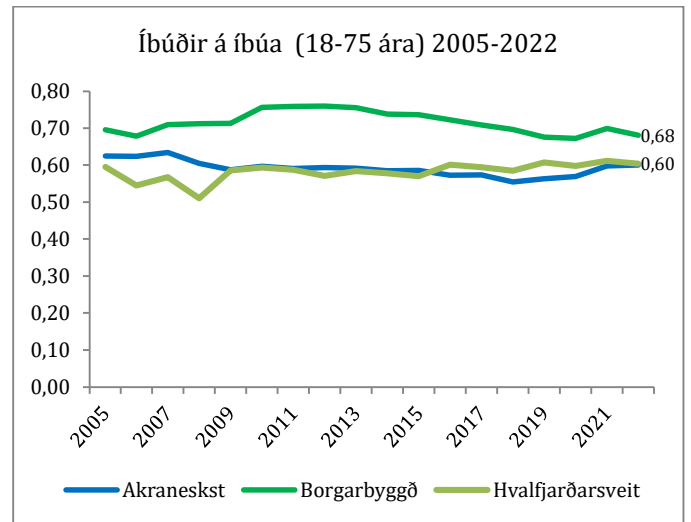
Glefsan að þessu sinni tekur fyrir fjölda íbúða á Vesturlandi og einblínir á þróunina árin 2005-2022. Fyrst er skoðuð þróun í þremur syðstu sveitarfélögum Vesturlands, síðan þremur fjölmennustu sveitarfélögum á Snæfellsnesi og að lokum Dalabyggð ásamt tveimur fámennustu sveitarfélögum landshlutans.

Á sunnanverðu Vesturlandi fjölgaði íbúðum nokkuð á síðustu tveimur til þremur árum fyrir bankahrun 2008. Síðan ríkti viss stöðnun enda stóð fasteignamarkaðurinn og fjöldi eigna í stað fram til ársins 2014 þegar íbúðum fór að fjölga á Akranesi. Frá því í byrjun árs 2014 og fram til 20. júní 2022 hefur íbúðum þar fjölgað um 642 (24%).

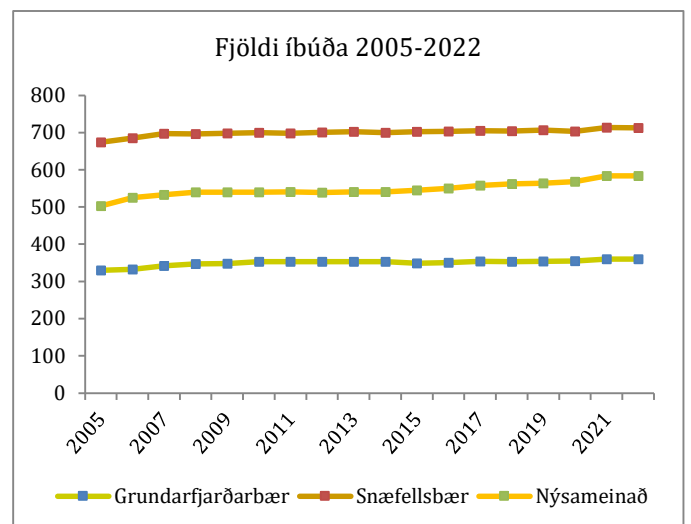


Á sama tíma fjölgaði íbúðum um 93 í Borgarbyggð og 49 í Hvalfjarðarsveit. Erfitt er að greina þessa breytingu á myndinni.

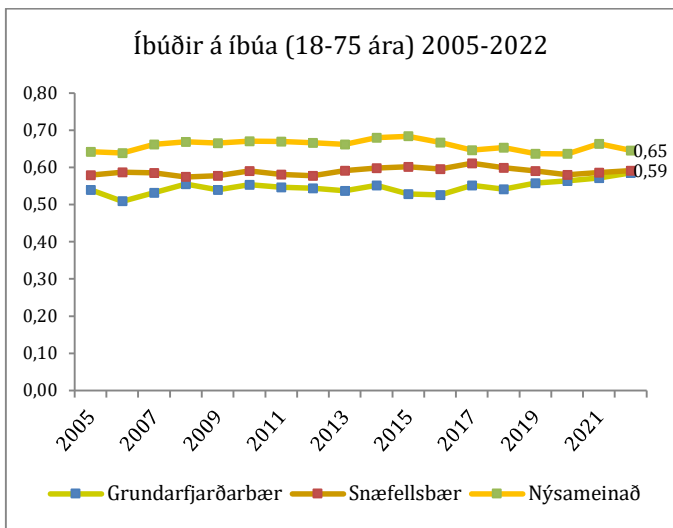
Reiknaður var út fjöldi íbúða á hvern íbúa á aldrinum 18-75 ára í hverju sveitarfélagi. Lág hlutfallstala gefur vísingingu um að skortur sé á eignum. Í ljós kom að íbúðirnar eru fæstar á Akranesi og í Hvalfjarðarsveit (0,60) og að dregið hefur saman með því svæði og Borgarbyggð (0,68). Frá 2013 hefur stöðugt þrengt að markaðnum bæði í Akraneskaupstað og Borgarbyggð. Frá 2018 hefur staðan skánað lítið eitt á Akranesi. Í Borgarbyggð varð viðsnúningur árið 2021 en staðan hefur versnað aftur síðan þá. Í Hvalfjarðarsveit hefur staðan verið nokkuð svipuð frá 2009.



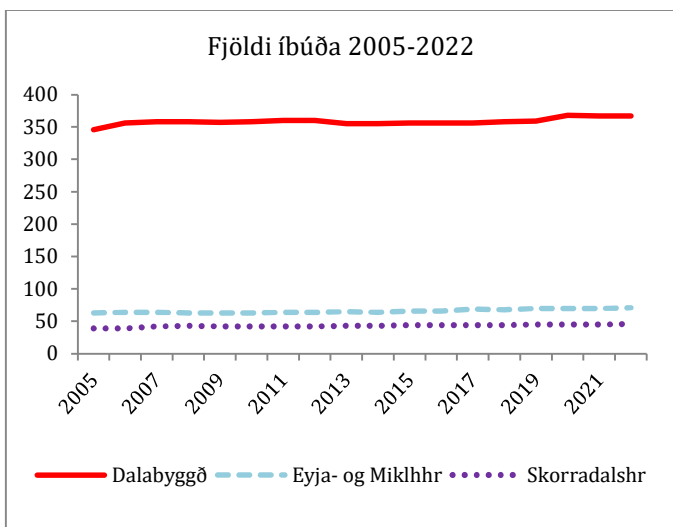
Á norðanverðu Snæfellsnesi hefur íbúðum fjölgað mest í nýsameinuðu sveitarfélagi Stykkishólmsbæjar og Helgafellssveitar. Frá 2014 hefur íbúðum þar fjölgað um 43, en um 13 í Snæfellsbæ og sjö í Grundarfjarðarbæ. Fjölgunin í Stykkishólmi og Helgafellssveit er hlutfallslega meiri en í Borgarbyggð en minni en í Hvalfjarðarsveit og á Akranesi.



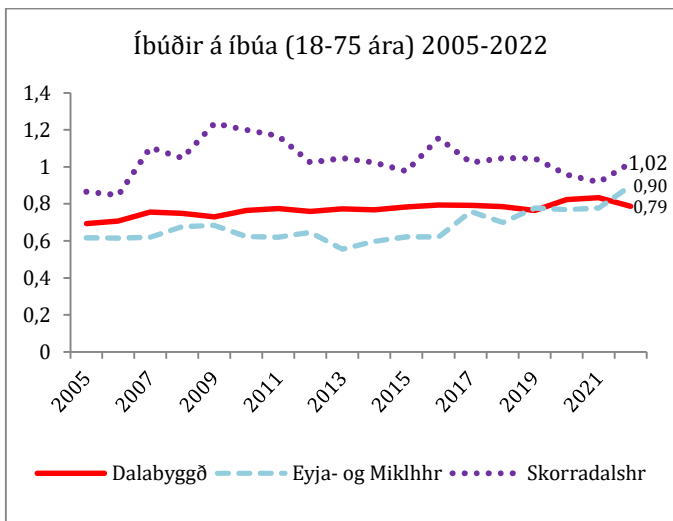
Þegar fjöldi íbúða á hvern íbúa var reiknaður kom í ljós að mest er til af íbúðum í Stykkishólmi og Helgafellssveit þó svo að heldur hafi gengið á þær frá árinu 2015. Þannig virðist hafa rýmkast um fólk í Grundarfjarðarbæ frá 2016 en þrengt að fólk í Snæfellsbæ frá árinu 2017.



Í Dalabyggð hefur íbúðum fjölgað um 12 frá árinu 2014 eða um 3%. Á sama tímabili fjölgaði íbúðum um sjö í Eyja- og Miklaholtshreppi og þrjár í Skorradalshreppi.

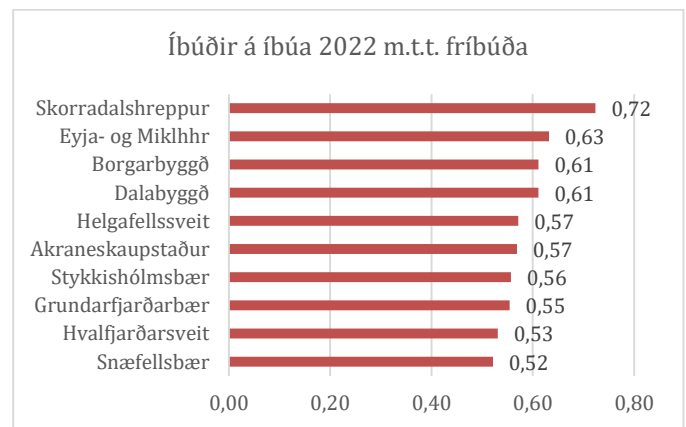


Af þessum þremur sveitarfélögum er mestur íbúðaskortur í Dalabyggð en þar voru 0,79 íbúðir á íbúa árið 2022. Í þessum þremur sveitarfélögum er þó minnstur skortur á íbúðum borið saman við hin sveitarfélögin sex á Vesturlandi. Frá 2005 hefur rýmkast nokkuð um fólk á fasteignamarkaði þessara sveitarfélaga en þó síst í Dalabyggð. Þar var hlutfallstalan 0,69 en er núna 0,79.

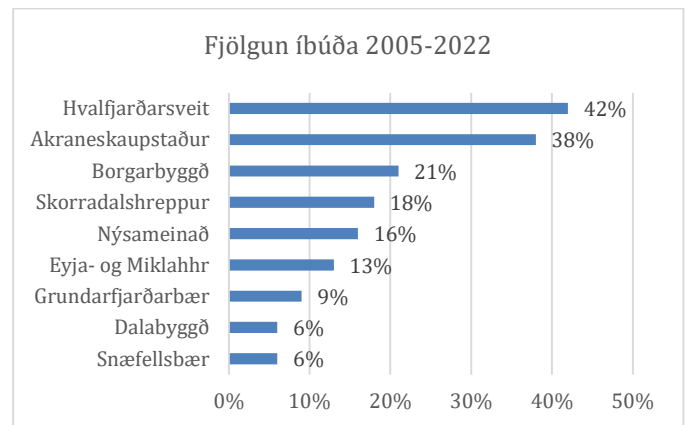


Þegar horft er til kennitölunnar *íbúðir á íbúa* má ætla að skortur á íbúðum sé mestur í Grundarfjarðarbæ, Snæfellsbæ og Akraneskaupstað en minnstur í Skorradalshreppi. Vissulega þarf að taka tillit til þess að margir utanbæjarmenn hafa verið að kaupa eignir í viðkomandi sveitarfélögum á Vesturlandi og halda þeim sem orlofsíbúðum (stundum kallaðar fríbúðir) en þær upplýsingar voru síðast teknar saman af Þjóðskrá árið 2017. Þá voru íbúðir í eigu utanbæjarmanna hlutfallslega flestar í Helgafellssveit eða 38,1%. Næst komu Eyja- og Miklaholtshreppur með 29,2% og Dalabyggð með 22,4%. Þá komu Hvalfjarðarsveit með 12%, Snæfellsbær með 11,9%, Stykkishólmsbær með 11,4%, Borgarbyggð með 10,2%, Grundarfjarðarbær með 5,3% og Akraneskaupstaður með 5,2%.

Ofangreindar tölur þyrfti vissulega að uppfæra, en ef þær ættu enn við árið 2022 þá væri skortur á íbúðum mestur í Snæfellsbæ (0,52) en minnstur í Skorradalshreppi (0,72).



Að lokum er hér birt tafla yfir hlutfallslega fjölgun íbúða í öllum sveitarfélögum á Vesturlandi árin 2005-2022. Þar kemur í ljós að fjölgunin var mest í Hvalfjarðarsveit, næst mest í Akraneskaupstað og þriðja mest í Borgarbyggð. Minnst fjölgun varð í Snæfellsbæ, næst minnst í Dalabyggð og þriðja minnst í Grundarfjarðarbæ.



Tölurnar sem byggð er á í samantekt þessari ná til fullbúinna íbúða á matsstigi 7 og 8. Þær miðast við stöðuna 31. desember ár hvert en talan fyrir árið 2022 er frá 20. júní (Tölurnar voru sóttar á heimasíðu Þjóðskrár, 20. júní 2022, á slóðina: <https://skra.is/gogn/fasteignagattin/fjoldatolur-ur-fasteignaskra/fjoldi-ibuda/>).