

# Glefsa

Brot úr hagvísunum og skýrslum SSV og annað tengt efni – 4. tbl. 2026

## Fasteignamarkaður á Vesturlandi

Vífill Karlsson

**Á Vesturlandi var fasteignamarkaðurinn vel virkur árið 2025. Það var helst að hann hefði gefið lítillega eftir í Snæfellsbæ (Mynd 1). Fasteignaverð er einna hæst í Hvalfjarðarsveit og á Akranesi (Myndir 2-4).**

### Inngangur

Fasteignamarkaðurinn vekur ávallt mikla athygli. Fólk hefur bæði áhuga á verðmæti eigin fasteigna og fasteignaverði á þeim svæðum sem það hyggst flytja til, meðal annars til að geta metið væntanlegan kostnað við íbúðakaup. Rannsóknir hafa sýnt að ýmsir þættir á fasteignamarkaði hafa áhrif á flutningsvilja fólks milli staða (Vífill Karlsson, 2015). Af sömu ástæðu er einnig áhugavert að skoða fjölda seldra fasteigna á hverjum stað.

Í þessari Glefsu er sjónum beint að íbúðaverði á Vesturlandi, auk fjölda seldra eigna. Fyrst er fjallað um fjölda fasteignaviðskipta og kannað hvort merki séu um breytingar á árinu 2025 miðað við þrjú fyrri ár (Tafla 1). Tölur fyrir árið 2025 voru merktar með rauðu ef þær voru undir meðaltali árána 2022–2024, grænu ef þær voru yfir meðaltalinu og svörtu ef þær voru óbreyttar. Því næst er fjallað um meðalfermetraverð íbúða árið 2025 og það sem liðið er af árinu 2026. Niðurstöðurnar eru settar fram með myndrænum hætti þar sem pósthúmer á Vesturlandi eru sýnd með rauðum eða gulum hringjum (Myndir 2 - 4). Punktalínur á myndunum sýna einfalda aðhvarfslínu sem lýsir sambandi fermetraverðs og fjarlægðar pósthúmera frá Reykjavík.

### Fjöldi seldra eigna

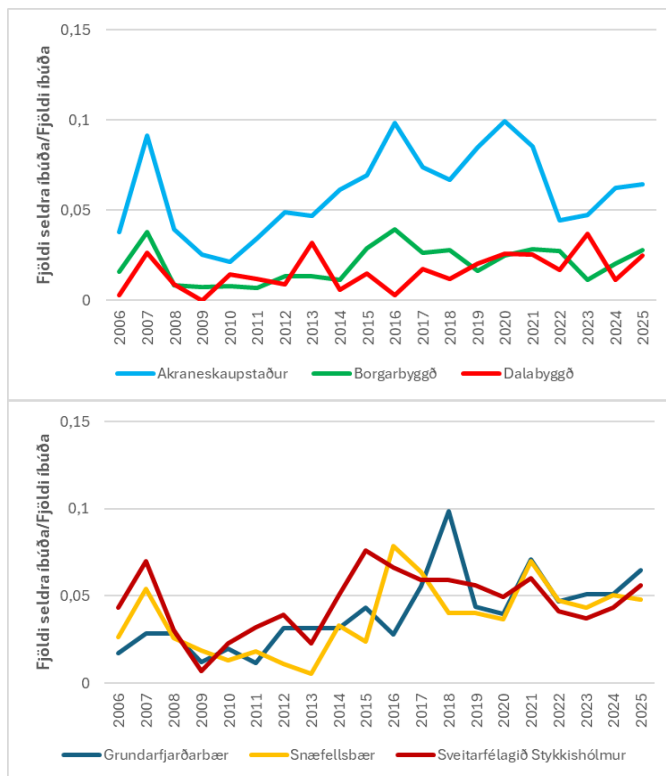
Fjöldi seldra íbúða árið 2025 var stillt upp og borin saman við meðaltal þriggja undangenginna ára (Tafla 1). Þá kom fyrst í ljós að fleiri íbúðir í einbýli og sérbyli seldust í pósthúmeri 300 (Akranes) en lítið eitt færri í fjölbýli. Þá var aukning í 301 nema sérbyli. Breytingin í Borgarnesi er svipuð og á Akranesi, aukning í einbýli og sérbyli en fækkun í fjölbýli. Fækkun var í öllum flokkum í 311 og þróun áþekkt í 320 (Reykholti). Hins vegar fjölga sölum í 340 (Stykkishólmi) á íbúðum í fjölbýli og sérbyli en fækkar í einbýli. Fækkun var í 341 og 342 á meðan það fjölga sölum á sérbyli í 350 (Grundarfjörður) og 355 (Ólafsvík) en fækkar á einbýli og fjölbýli. Sala dróst saman í 360 (Hellissandi) í öllum flokkum en nánast engin breyting varð í 370 (Búðardal) þegar horft er yfir alla íbúðarflokka.

Þá dróst sala saman í dreifbýlispósthúmerunum 356 og 371.

Tafla 1. Fjöldi seldra eigna í einbýli, fjölbýli og sérbyli 2025 og 2022-2024.

Pnr.	Einbýli '22-'24	Einbýli '25	Fjölbýli '22-'24	Fjölbýli '25	Sérbyli '22-'24	Sérbyli '25
300	43,7	55	216,7	210	24,0	31
301	5,7	8	9,3	22	5,5	3
310	18,0	25	50,3	43	8,5	9
311	6,3	1	5,0	3	3,3	3
320	6,3	6	0,0	0	1,0	0
340	13,7	13	8,7	10	5,0	13
341	1,0	0	0,0	0	0,0	0
342	2,0	0	0,0	0	0,0	0
350	8,7	6	10,3	6	4,0	11
355	14,0	12	8,7	3	2,0	4
356	1,5	3	0,0	0	0,0	0
360	7,3	7	2,0	0	2,3	1
370	3,0	7	0,0	0	7,0	2
371	3,0	7	0,0	0	0,0	0

Skýringar: '22-'24 er meðaltal árána 2022-2024. Grænar tölur eru hærri en meðaltal 2022-2024, rauðar lægri og svartar þær sömu.



Mynd 1. Seljanleiki einbýlishúsa í völdum sveitarfélögum (efri og neðri mynd).

Í töflu 1 var fjöldi eingöngu tilgreindur en til þess að fá betri hugmynd um hvort salan sé að aukast eða dragast saman til lengri tíma var reiknuð út kennitala sem er kölluð seljanleiki þegar hún er reiknuð fyrir verðbréf (Mynd 1): Fjöldi seldra eigna deilt með fjölda eigna. Með þessu er leiðrétt fyrir „stærð“ markaðarins/samfélagsins. Þá



fungust tölur á bilinu 0-0,1. Ef 0,1 þá seldist 10% af heildarfjöldi allra eigna í viðkomandi sveitarfélagi.

Á þessu sést að seljanleikinn er lang mestur í Akraneskaupstað og á ekki að koma á óvart. Hins vegar er seljanleikinn mjög sveiflukennður þar sem kom á óvart. Seljanleikinn hefur aukist þar frá 2022 eftir krappa dýfu sem hófst 2020. Þetta er þekkt í sambærilegum sveitarfélögum á krepputímum, einkum m.t.t. fjarlægðar frá borg, en of langt mál að rekja hér.

Á óvart kom hvað Borgarbyggð og Dalabyggð voru áþekkt. Fyrirfram hefði höfundur haldið að Borgarbyggð væri hærri og það er hún vissulega á árunum 2014-2019. Borgarbyggð lendir í minni útgáfu af sömu dýfu og Akraneskaupstaður 2020 en seljanleiki hefur aukist síðan 2023. Dalabyggð hefur eiginlega verið í stöðugri langtíma sókn, en á tíðum sveiflukennndri, síðan 2016. Stór og hlutfallslega fjölmennt landbúnaðarhéruð skilar töluvert lægri seljanleika í Borgarbyggð og Dalabyggð borið saman við Akraneskaupstað og sveitarfélögin þrjú á Snæfellsnesi.

Heilt yfir má segja um stærstu sveitarfélögin þrjú á Snæfellsnesi að þau hafi verið í stöðugri langtíma sókn, en sveiflukennndri, frá bankahruni. Á óvart kom hvað þróunin er lík á milli þessara sveitarfélaga en fyrirfram hefði höfundur talið að ferill/lína Sveitarfélagsins Stykkishólmur væri heldur hærri en hinna.

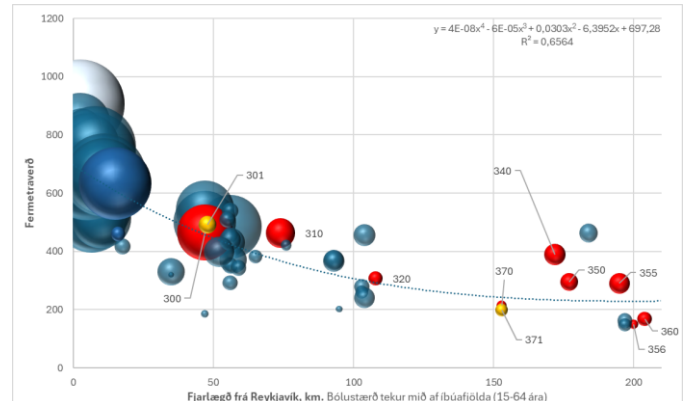
### Fermetraverð

Fermetraverð í einbýlishúsum á Vesturlandi var hæst í pósthúsi 301 á því tímabili sem skoðað var, eða 492 þúsund krónur (þ.kr.) á fermetra (Mynd 2). Pósthúsi 300 var ekki langt undan með 465 þ.kr. á fermetra. Um er að ræða óleiðrétt fermetraverð, sem þýðir að ekki hefur verið tekið tillit til annarra eiginleika eignanna en stærðar þeirra í fermetrum. Leiðrétt verð, þar sem fleiri þættir eru teknir með í reikninginn, verða til umfjöllunar í næstu Glefsu um fasteignamarkaðinn. Lægstu fermetraverðin í landshlutanum eru hins vegar nokkuð lág. Það skýrist meðal annars af því að hluti viðskiptanna á sér stað í dreifbýli og einnig vegna þess að sölur íbúða eru sums staðar fátíðar. Fermetraverð í sérbýli var yfirleitt nokkuð herra en í einbýli (Mynd 3).

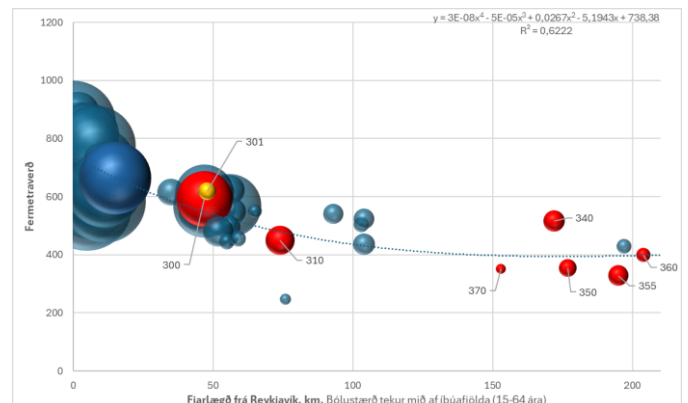
### Forsendur og takmarkanir

Í þessari Glefsu var stuðst við gögn úr kaupskrá HMS sem voru sótt síðdegis 28. apríl 2026. Ekki var unnt að útiloka eignir sem seldar voru sem hluti af bújörðum og slíkt getur haft áhrif á meðaltöl, þó slíkar sölur séu yfirleitt ekki margar. Ef slíkar eignir hefðu verið teknar út, hefði það haft áhrif á t.d.dreifbýli Akraness (pósthúsi 301), þar sem Melahverfi er skráð sem dreifbýli í gögnum HMS.

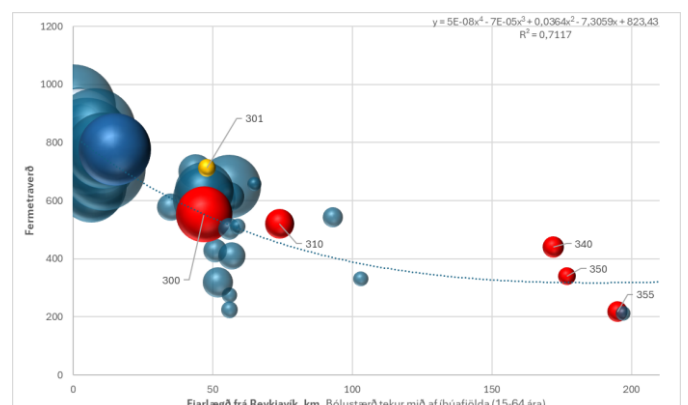
Túlka þarf niðurstöðurnar með ákveðinni varúð, þó þær gefi engu að síður gagnlegar vísendingar. Fermetraverð á Vesturlandi var aðeins birt á myndum 2–4 þegar að baki lágu að minnsta kosti þrjár sölur íbúða.



Mynd 2. Fermetraverð í einbýli á Vesturlandi 2025 og 2026, pósthúsi.



Mynd 3. Fermetraverð í sérbýli á Vesturlandi 2025 og 2026, pósthúsi.



Mynd 4. Fermetraverð í fjölbýli á Vesturlandi 2025 og 2026, pósthúsi.

### Heimildir

Vifill Karlsson. (2015). Interregional Migration and Transportation Improvements in Iceland. *International Regional Science Review*, 38(3), 292-315. doi:10.1177/01600176113496631  
Vifill Karlsson & Jón Þorvaldur Heiðarsson. (2024). Children Families, Housing Prices and Small Urban Communities: Can High Housing Prices Affect the Number of Children in Certain Localities or Even Displace Families? *Current Urban Studies*, 12(1), 1-23. doi:10.4236/cus.2024.121001.