

# FJARBÚAR OG FASTEIGNAMARKAÐUR Á LANDSBYGGÐUNUM

*ÖNNUR HEIMILI OG VINNUMARKAÐURINN Á LANDSBYGGÐUNUM*

- 2017 -

Skýrsla SSV

nr. 1 2017

Ágúst 2017

ISSN 1670-7923

Vífill Karlsson



SSV

Samtök sveitarfélaga  
á Vesturlandi

# EFNISYFIRLIT

---

Myndir .....	3
Töflur.....	4
Formáli .....	5
1 Ágrip .....	6
2 Inngangur .....	7
3 FRÆDILEGUR BAKGRUNNUR OG FYRRI RANNSÓKNIR.....	10
3.1 Andborgarmyndun.....	11
3.2 Staðbundin áhrif fjarbúa, jákvæð og neikvæð .....	13
4 Gögn, gagnasöfnun og tilhögun greiningar .....	15
5 Greining og niðurstöður .....	20
5.1 Skipting eignarhalds á landsbyggðunum eftir búsetu, gögn Þjóðskrár.....	20
5.2 Sveitarfélög margra annarra heimila – fjarbúaspenna – Skoðanakönnun .....	24
5.3 Verg fjarbúaspenna (dálkur B) allra íslenskra sveitarfélaga.....	26
5.5 Fjarbúaspenna allra íslenskra sveitarfélaga.....	29
5.6 Þrengir fjarbúaspennan að vinnumarkaðnum? .....	33
5.7 Aðrar niðurstöður skoðanakönnunar .....	38
5.7.1 Ástand íbúða fjarbúa og eiginleikar.....	38
5.7.2 Vænt framboð.....	41
5.7.3 Air B&B.....	50
5.7.4 Eigin nýting fjarbúa á sínu öðru heimili og dulin búseta.....	52
5.8 Sýn forsvarsmanna sveitarfélaga – viðtöl.....	57
5.8.1 Fasteignamarkaður, vinnumarkaður og nýir íbúar .....	57
5.8.2 Fjarbúar og staðbúar .....	58
5.8.3 Aðlögun fjarbúa, óskir og hlutverk.....	58
5.8.4 Íbúðir fjarbúa.....	58
5.9 Fasteignaverð og fjöldi barna .....	59
6 Tillögur til úrbótar .....	62
7 Samantekt niðurstaðnanna .....	64
8 Viðaukar .....	66
8.1 Skilgreining hugtaka.....	66
8.2 Úrtakslistar.....	67
8.3 Íbúðir .....	69
8.4 Sveitarfélög margra annarra heimila – eldri og grófari gögn.....	71
9 Heimildaskrá .....	74

## MYNDIR

MYND 2.1: FJÖLDI ERLENDRA FERÐAMANNA 1949-2014.....	7
MYND 3.1: VIRÐI LANDS Í LANDFRÆÐILEGU TILLITI. EIN-BORGARSAMFÉLAG.....	10
MYND 4.1: ALDUR ÞÁTTTAKENDA.....	17
MYND 4.2: KYN ÞÁTTTAKENDA .....	18
MYND 4.3: MESTA MENNTUN ÞÁTTTAKENDA .....	18
MYND 5.1: SKIPTING Á EIGNARHALDI HÚSNÆÐIS Á LANDSBYGGÐUNUM EFTIR BÚSETU EINSTAKLINGA OG LÖGAÐILA VETURINN 2017.....	20
MYND 5.2: SKIPTING Á EIGNARHALDI HÚSNÆÐIS Á HÖFUÐBORGARSVÆÐINU EFTIR BÚSETU EINSTAKLINGA OG LÖGAÐILA VETURINN 2017.....	21
MYND 5.3: HLUTFALL ÞAR SEM ÍBÚÐIR ERU HLUTFALLSLEGA FLESTAR Í EIGU FJARAÐILA VETURINN 2017.....	22
MYND 5.4. VERG FJARBÚASPENNA (LÓÐRÉTTI ÁSINN), FJARLÆGÐ FRÁ REYKJAVÍK (LÁRÉTTI ÁSINN) OG FJÖLDI ÍBÚA (BÓLA). .....	23
MYND 5.5: ÍBÚÐIR FJARBÚA TIL SÖLU EÐA LEIGU Á ALMENNUM MARKAÐI. ....	24
MYND 5.6: ÍBÚÐIR FJARBÚA Í ÞÉTTBÝLI OG DREIFBÝLI TIL SÖLU EÐA LEIGU Á ALMENNUM MARKAÐI.....	25
MYND 5.7: ÍBÚÐIR FJARBÚA Á HÁ OG LÁGSVÆÐUM TIL SÖLU EÐA LEIGU Á ALMENNUM MARKAÐI. ....	25
MYND 5.8: STÆRÐARDREIFING ÍBÚÐA.....	39
MYND 5.9: ÁSTAND ÍBÚÐA, HUGLÆGT MAT .....	39
MYND 5.10: ER AUKAÍBÚÐIN ÞÍN TIL SÖLU?.....	41
MYND 5.11: VÆRIR ÞÚ TIL Í AÐ SELJA AUKAÍBÚÐINA ÞÍNA EF ÞÚ FENGIR NÓGU HÁTT VERÐ? .....	42
MYND 5.12: VÆRIR ÞÚ TIL Í AÐ SELJA AUKAÍBÚÐINA ÞÍNA EF ÞÚ FENGIR NÓGU HÁTT VERÐ? .....	42
MYND 5.13: FRAMBOÐSVERÐ ÍBÚÐA TIL SÖLU OG FJARLÆGÐ FRÁ REYKJAVÍK.....	44
MYND 5.14: VÆRIR ÞÚ TIL Í AÐ LEIGJA ÍBÚÐINA ÞÍNA Á ALMENNUM MARKAÐI EF ÞÚ FENGIR NÓGU HÁA LEIGU? .....	45
MYND 5.15: VERÐHUGMYNDR ÞEIRRA SEM VILDU LEIGJA EF NÓGU HÁTT VERÐ FENGIST. ....	46
MYND 5.16: VÆRIR ÞÚ TIL Í AÐ LEIGJA AUKAÍBÚÐINA ÞÍNA EF ÞÚ FENGIR NÓGU HÁTT VERÐ? .....	47
MYND 5.17: FRAMBOÐSVERÐ ÍBÚÐA TIL LEIGU OG FJARLÆGÐ FRÁ REYKJAVÍK. ....	48
MYND 5.18: VÆRIR ÞÚ FREKAR TIL Í AÐ LEIGJA ÍBÚÐINA ÚT EF ÁBYGGILEGUR LEIGUMIÐLARI SÆI UM ALLT UMSTANGIÐ Í KRUNGUM LEIGUNA FYRIR SANNGJARNA ÞÓKNUN? .....	49
MYND 5.19: ÍBÚÐIR FJARBÚA Í ÞÉTTBÝLI OG DREIFBÝLI TIL SÖLU EÐA LEIGU Á ALMENNUM MARKAÐI. ....	50
MYND 5.20: ER AUKAÍBÚÐ ÞÍN LEIGÐ TIL FERÐAMANNA? .....	51
MYND 5.21: HVERSU MARGAR NÆTUR NÆRÐU AÐ LEIGJA AUKAÍBÚÐ ÞÍNA TIL FERÐAMANNA Á ÁRI?.....	51
MYND 5.22: HVAÐ FÆRÐU Í LEIGU Á DAG? .....	52
MYND 5.23: HVAÐ DVELUR ÞÚ MARGA DAGA Á ÁRI, AÐ JAFNAÐI, Í AUKAÍBÚÐ ÞÍNNI? ÁÆTLIÐ.....	53
MYND 5.24: HVAÐ DVELJA MARGIR MEÐ ÞÉR, AÐ ÞÉR MEÐTÖLDUM, ÞESSA DAGA? .....	54
MYND 8.1: HLUTFALL ÞAR SEM ÍBÚÐIR ERU HLUTFALLSLEGA FLESTAR Í EIGU ÚTLENDINGA Í JÚLÍ 2014.....	71
MYND 8.2: HLUTFALL ÞAR SEM ÍBÚÐIR ERU HLUTFALLSLEGA FLESTAR Í EIGU FJARAÐILA Í JÚLÍ 2014.....	72
MYND 8.3: HLUTFALL ÞAR SEM FASTEIGNIR ERU HLUTFALLSLEGA FLESTAR Í EIGU LÖGAÐILA Í JÚLÍ 2014. ....	73
MYND 8.4: HLUTFALL ÞAR SEM ÍBÚÐIR ERU HLUTFALLSLEGA FLESTAR Í EIGU FJARAÐILA Í JÚLÍ 2014.....	73

# TÖFLUR

---

TAFLA 4.1. ÍBÚÐIR Á LANDSBYGGÐUNUM BROTNAR UPP EFTIR EIGNARHALDI. ....	15
TAFLA 4.2. TÖLFRÆÐILEGT YFIRLIT YFIR FJÖLDA ÍBÚÐA OG EIGNARFORM EFTIR SVEITARFÉLÖGUM Á LANDSBYGGÐUNUM... ..	16
TAFLA 5.1. AÐHVARFSGREINING Á VERGRI FJARBÚASPENNU, FJARLÆGÐ FRÁ REYKJAVÍK, FJÖLDA ÍBÚA. ....	23
TAFLA 5.2. VERG FJARBÚASPENNA ALLRA ÍSLENSKRA SVEITARFÉLAGA.....	26
TAFLA 5.3. AÐHVARFSGREINING Á SÖLU- OG LEIGUVILJA GAGNVART VERGRI FJARBÚASPENNU OG FJARLÆGÐ FRÁ REYKJAVÍK, KYNI EIGENDA.....	29
TAFLA 5.4. METIN FJARBÚASPENNA ALLRA ÍSLENSKRA SVEITARFÉLAGA. ....	30
TAFLA 5.5. FJARBÚASPENNA, ATVINNULEYSI, VINNUMARKAÐUR, HEIMILI Á ÍBÚÐ OG EINKUNN. ....	36
TAFLA 5.6. ÍBÚÐIR FJARBÚA OG ÞÆGINDI SEM ÞÆR ERU BÚNAR. ....	40
TAFLA 5.7. ÁHRIF FJARLÆGÐAR OG ÝMISSA ANNARRA ÞÁTTA Á FRAMBOÐSVERÐ ÍBÚÐA TIL SÖLU.....	43
TAFLA 5.8. ÁHRIF FJARLÆGÐAR OG ÝMISSA ANNARRA ÞÁTTA Á FRAMBOÐSVERÐ ÍBÚÐA TIL LEIGU. ....	47
TAFLA 5.9. DULIN BÚSETA Á ÍBÚÐ FJARBÚA.....	55
TAFLA 5.10. AÐHVARFSGREINING Á SAMBANDI MILLI DVALARTÍMA Í ÞÉTTBÝLI OG ALDUR, KYN, MENNTUN O.FL. ....	56
TAFLA 5.11. AÐHVARFSGREINING Á SAMBANDI MILLI FJÖLDA BARNA OG ÍBÚÐAVERÐS ÁSAMT NOKKRUM ÖÐRUM BREYTTUM. ....	60
TAFLA 8.1. HÁSVÆÐI. ....	67
TAFLA 8.2. LÁGSVÆÐI.....	68
TAFLA 8.3. FJÖLDI ÍBÚÐA EFTIR SVEITARFÉLÖGUM OG BÚSETU EIGENDA. ....	69

## FORMÁLI

---

Íbúakannanir hafa verið gerðar á Vesturlandi frá árinu 2004 og á meðal þeirra þátta sem hefur verið spurt um tengjast mikilvægum búsetuskilyrðum heimamanna. Fasteignamarkaðurinn og þá sérstaklega íbúðamarkaðurinn hefur komið sérstaklega illa út í þessum könnunum en húsnæði til leigu hefur verið talið af alltof skornum skammti. Þá bárust vísbendingar um sama viðhorf úr öðrum landshlutum. Þegar það fór síðan að færast í aukana að fólk sækti í að eignast sumar- eða frístundahús í þéttbýliskjörnum, vaknaði áhugi á að kanna hvort það gæti á einhvern hátt brugðið fæti fyrir hefðbundna atvinnuuppbyggingu á viðkomandi stöðunum – þ.e. þrengdi að vinnumarkaðnum.

Nánar tiltekið: Að nóg atvinna sé til staðar en húsnæðisskortur sé hjá fólki sem myndi vilja þiggja hana þar sem fjöldi íbúða fari undir frístundabyggð. Því var á árinu 2014 gerð rannsóknaráætlun, kannað með fjármögnun og samstarfsfólk.

Ákveðið var að láta rannsóknina ná til allra landsbyggðanna og kanna hversu margar íbúðir væru í eigu utanbæjarmanna og hvernig þær væru nýttar og/eða hvort heimamönnum gæfist kostur á að leigja þær eða kaupa. Áhugavert og gaman hefði verið að hafa höfuðborgarsvæðið með líka en því sleppt vegna kostnaðar sem ekki náðist að mæta.

Byggðarannsóknarsjóður Byggðastofnunar styrkti þessa rannsókn. Þá styrkti Rannsóknarsjóður Háskólans á Akureyri viðtalshluta þessarar rannsóknar sem Arnar Þór Jóhannsson sérfræðingur hjá Rannsóknarmiðstöð Háskólans á Akureyri (RHA) stýrði. RHA safnaði netföngum með kerfisbundnum úthringingum eftir úrtakslista Þjóðskrár og stýrði Anna Soffía Víkingsdóttir, sérfræðingur því verkefni Jón Ásgeir Sigurvinsson prófarkalas skýrsluna og Anna Steinsen hjá SSV var höfundi til stuðnings í ýmsum vangaveltum. Öllum þessum er þakkaður stuðningurinn og gott samstarf.

Eins og komið hefur fram þá væri áhugavert að gera sambærilega rannsókn á höfuðborgarsvæðinu. Þá væri líka áhugavert að kanna hvernig heimamenn, sem fjárfest hafa í húsnæði á staðnum án þess að búa í því, nýti þær eignir. Einnig væri hægt að skoða hvernig útlendingar nýta sínar eignir og spá fyrir um hvort vænta megi aukinnar sóknar að utan í íbúðir á Íslandi og hvað það gæti þýtt. Í þessari rannsókn var hins vegar einblínt á það hvernig innlendir fjarbúar nýta sínar eignir og látið þar við sitja.

# 1 ÁGRIP

---

Markmiðið þessarar rannsóknar er að kanna hversu margar íbúðir í hverju sveitarfélagi eru í eigu fólks með lögheimili utan sveitarfélagsins og hvort slíkar íbúðir eru á sölu- eða leigumarkaði. Tilgangur rannsóknarinnar er að meta hvort sókn aðila sem eru ekki með fasta búsetu í sveitarfélaginu í íbúðir á ýmsum stöðum á landinu setji vinnumarkaðnum skorður vegna skorts á húsnæði fyrir þá sem búa og starfa í sveitarfélaginu eða myndu vilja koma og starfa þar. Þetta er kölluð fjarbúaspenna í þessari rannsókn.

Vísbendingar eru um að stöku byggð gæti lagst af innan nokkurra áratuga vegna þess að íbúðir þar eru vinsælar sem sumarhús aðkomumanna og ekki falar til leigu- eða sölu á almennum markaði. Dæmi er um að þriðjungur eigna sé í eigu utanbæjarmanna eða lögaðila skráðra í öðru sveitarfélagi, hér nefnt verg fjarbúaspenna, og útlit er fyrir að það hlutfall eigi eftir að aukast. Í rannsókninni verður fasteignamarkaðurinn á landsbyggðunum rannsakaður að þessu leyti og kortlagt hvaða sveitarfélög búa við mestu fjarbúaspennu. Notaður verður nafnalisti yfir alla sem eiga fasteignir þar og þeir fundnir sem ekki hafa þar lögheimili.

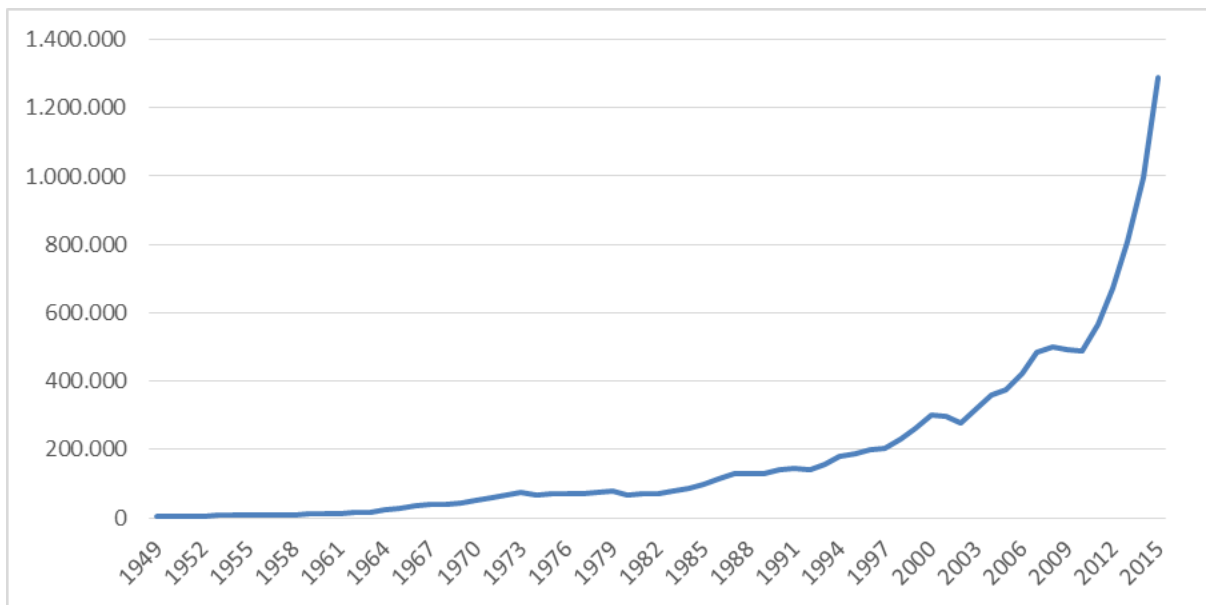
Þeim verður send skoðanakönnun og spurt hvort þeir vilji selja, leigja á almennum markaði eða eiga sínar eignir. Þeir sem vilja selja verða spurðir um söluverð til þess að fá hugmynd hversu mikið hærra þeirra óska umfram þá sem eru með húsin sín á sölu. Með þessum hætti verður hægt að meta fjarbúaspennu, þ.e. hvort stórum hluta húsnæðis sé „haldið frá“ leigu- eða solumarkaðnum og setji þar með staðbundna vinnumarkaðnum (fólki á vinnumarkaði) skorður. Í rannsókninni gefst einnig tækifæri til að sjá hversu mikið af eignum eru í eigu fjármálastofnana.

Þátttaka í skoðanakönnuninni var góð en 825 svöruðu henni. Það var vel yfir þeim neðri mörkum sem þurfti að ná til að geta sagt eitthvað til um viðhorf þýðisins.

Samkvæmt mati skýrslunnar er fjarbúaspennan mjög breytileg meðal íslenskra sveitarfélaga, á bilinu 3,9-40,2%. Mest er hún í Skagabyggð, Kjósarhreppi, Húnavatnshreppi, Fljótsdalshreppi, Helgafellssveit, Skaftárhreppi, Hrunamannahreppi, Rangárþingi eystra, Borgarfjarðarhreppi og Eyja- og Miklaholtshreppi. Að öllum líkindum setur þessi þróun vinnumarkaðnum skorður en ekki er það farið að valda heimamönnum verulegum óþægindum þegar viðtöl eru túlkuð. Ástæða er þó til að fylgjast með ástandinu því ef sókn utanbæjarmanna eykst áfram mun það trúlega hafa áhrif á íbúasamsetningu víða um land: Barnafjölskyldum myndi fækka hlutfallslega.

## 2 INNGANGUR

Vöxtur ferðapjónustu hefur verið mikill síðastliðinn áratug svo ekki sé fastar að orðið kveðið. Vöxturinn hefur verið mestur meðal útlendinga en ferðalög Íslendinga heima eru líka alltaf vinsæl. Og einhversstaðar verður fólk að gista. Það hefur skapað ýmis viðskiptatækifæri víða um land, m.a. útleigu íbúða sem bæði einstaklingar og fjárfestar hafa nýtt sér. Auk þess hefur áhugi útlendra aukist á að eiga afdrep á Íslandi<sup>1</sup>. Þetta hefur skapað ýmis tækifæri en vissulega líka áskoranir. Margar þessara íbúða eru ekki falar á almennum markaði til sölu eða leigu þrátt fyrir að eftirspurn sé til staðar og fólk vilji setjast að vegna vinnu. Slíkar íbúðir eru kallaðar önnur heimili<sup>2</sup> í þessu riti.



Mynd 2.1: Fjöldi erlendra ferðamanna 1949-2014.

Tölur Ferðamálastofu (e.d.).

Í nýlegri grein (Vífill Karlsson, Í vinnslu) um nýliðun í landbúnaði, sem er háð því að nýtt fólk leysi af þá sem hætta, kom fram að áhugavert væri að rannsaka fasteignamarkaði á Íslandi m.t.t. reynslu stöku samfélaga af fjölgun annarra heimila. Svo því sé til haga haldið, þá hefur verið um það fjallað í mörgum rannsóknum erlendis hvernig fjarbúar<sup>3</sup> geti beinlínis rutt staðbúum<sup>4</sup> frá sinni byggð (Fountain & Hall, 2002; Fritz, 1982; Gallent, Mace, & Tewdwr-Jones, 2005; Jordan, 1980; Visser, 2004) og afar áhugaverð samantekt er gerð á efninu í doktorsritgerð Roger Marjavaara (2008) en ekki hefur þessari þróun verið veitt nein veruleg athygli á Íslandi. Þetta virðist geta komið sérstaklega illa við fólk á barneignaraldri (Brida, Osti, & Santifaller, 2009, bls. 144). Það er því viðbúið að sókn fólks í að eiga annað heimili geti leitt til lýðfræðilegra breytinga þar sem sú þróun er áberandi.

<sup>1</sup> Í tölunum hér að neðan eru útlendingar þeir sem eiga ekki lögheimili á Íslandi.

<sup>2</sup> Önnur heimili: Önnur heimili eru íbúðir í tilteknu sveitarfélagi sem eru í eigu fjarbúa og bjóðast ekki á almennum markaði til leigu eða sölu.

<sup>3</sup> Fjarbúar: Í þessari skýrslu kallast fólk fjarbúar sveitarfélags A ef þeir eiga íbúð í sveitarfélagi A en lögheimili í öðru sveitarfélagi, t.d. B.

<sup>4</sup> Staðbúar: Fólk er talið staðbúar í því sveitarfélagi sem aðalíbúð þeirra er og lögheimili.

Þá berast nýjar fréttir erlendis frá (RÚV, 2017) tengdar þessu. Um er að ræða mótmæli íbúa í Fenejum, Barcelona, San Sebastian, Róm og Dubrovnik í Króatíu og því meðal annars haldið fram að fjölgun ferðamanna hækki fasteignaverð og þrýsti „venjulegum“ íbúum frá borgunum. Í fréttinni segir m.a. orðrétt: „Í Barcelona er ekkert lát á fjölgun túrista sem hefur gríðarleg áhrif á húsnæðismarkaðinn þar. Barselonabúum er nú úthýst, íbúðum er breytt og ferðamönnum þar seld næturgisting, svokallað Airbnb fyrirbæri.“ Þó svo ekki sé beinlínis verið að skoða áhrif ferðabjónustu á fasteignamarkaðinn í núverandi rannsókn heldur vilja fólks til að eiga íbúð í öðru sveitarfélagi en þeir búa í og hvernig þeir ráðstafa henni, þá eru augljós tengsl þar á milli.

Nú er svo komið í Sviss, þar sem öðrum heimilum hefur fjölgað mikið og landrými er lítið, að ákveðið var í þjóðaratkvæðagreiðslu að setja 20% hámarkshlutdeild önnur heimili innan hvers sveitarfélags (OECD, 2015, bls. 69).

Vísbendingar eru um að stöku byggð gæti lagst af innan fárra áratuga vegna þess að íbúðir þar eru vinsælar sem frístunda- eða sumarhús aðkomumanna (Vífill Karlsson, 2015b, bls. 42-43) eða jafnvel þeirra annað heimili. Dæmi er um að þriðjungur eigna séu í eigu utanbæjarmanna eða lögaðila skráðra í öðru sveitarfélagi, hér nefnt verg fjarbúaspenna<sup>5</sup>, og útlit er fyrir að það hlutfall eigi eftir að aukast. Stundum er stórum hluta þessa húsnæðis „haldið frá“ leigu- eða sölumarkaðnum og þar með er staðbundna vinnumarkaðnum (fólki á vinnumarkaði) settar skorður. Það er kallað fjarbúaspenna<sup>6</sup> í þessari skýrslu því það getur skapað spennu milli fjarbúa og heimamanna. Markmið rannsóknarinnar er að rannsaka fasteignamarkaðinn á landsbyggðunum þannig að fjarbúaspenna verði metin og reynt verði að meta í hvaða sveitarfélögum hún er mest. Auk þess verður kannað hvort fjarbúaspennan setji staðbundnum vinnumarkaði sveitarfélaga skorður.

Rannsóknarspurningarnar eru því þessar?

1. Hversu mikil er fjarbúaspennan meðal sveitarfélaga á Íslandi?
2. Í hvaða sveitarfélögum setur hún vinnumarkaðnum skorður?
3. Er þetta ásættanleg þróun eða ættu stjórnvöld að bregðast með einhverjum hætti við þróuninni?

Notaður verður nafnalisti yfir alla sem eiga fasteignir sem og staðsetningu þeirra og þeir fundnir sem ekki hafa lögheimili í sama sveitarfélagi. Þeim verður send skoðanakönnun og spurt hvort þeir vilji selja, leigja eða eiga sínar eignir. Þeir sem vilja selja verða spurðir um söluverð til þess að fá hugmynd hvort það sé langt frá því verði sem núverandi seljendur óska sér. Með þessum hætti verður hægt að meta fjarbúaspennu, þ.e. hvort stór hluti húsnæðis sé „haldið frá“ leigu- eða sölumarkaðnum og setji þar með staðbundna vinnumarkaðnum (fólki á vinnumarkaði) skorður. Í rannsókninni gefst einnig tækifæri til að sjá hversu mikið af eignum eru í eigu fjármálastofnana.

Skýrslan er byggð upp þannig að nú þegar hefur viðfangsefni, markmiði og rannsóknarspurningum skýrslunnar verið lýst í inngangi. Næst verður greint frá kenningum og fyrri rannsóknum um þetta efni og nátengt. Í þriðja hluta verður greint frá greiningaraðferðinni.

---

<sup>5</sup> Verg fjarbúaspenna er hlutfall eigna í viðkomandi sveitarfélagi sem er í eigu fjaraðila (einstaklinga og lögaðila með lögheimili í öðru sveitarfélagi).

<sup>6</sup> Fjarbúaspenna: Fjöldi annarra heimila deilt með heildarfjölda íbúða. Önnur heimili eru íbúðir í tilteknu sveitarfélagi sem eru í eigu fjarbúa og bjóðast ekki á almennum markaði til leigu eða sölu. Fjarbúaspenna er því hlutfall þeirra íbúða sem bjóðast ekki heimamönnum til leigu eða sölu.



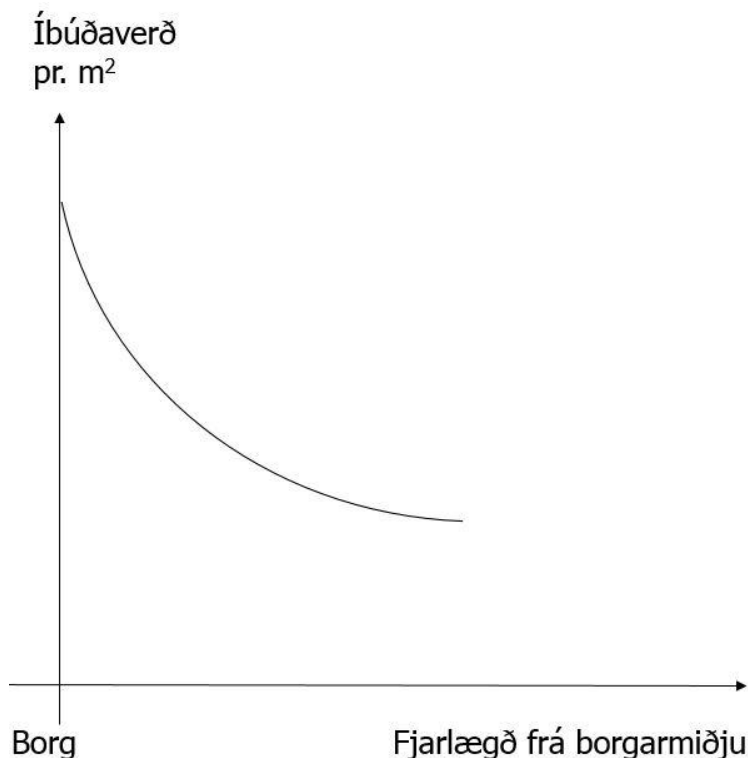
Þar á eftir verður fjallað um gögnin, þá kemur greiningin sjálf í kjölfarið og samantekt á efni skýrslunnar í lokin.

### 3 FRÆÐILEGUR BAKGRUNNUR OG FYRRI RANNSÓKNIR

Kenningar hagfræðinnar um fasteignamarkaðinn m.t.t. staðsetningar er að leita í smíðju Johan Heinrich von-Thunen og er hún frá árinu 1826. Forsendur kenningar von-Thunens eru þær að „fyrirtækin“ eru bændur í jarðrækt eins og var um þetta leyti í mið-Evrópu. Aðrar forsendur eru að framboð lands er föst stærð. Á hverjum skika fer fram starfsemi sem hefur áhrif á landvirðið, þ.e. arðsemi landsins, og markmið bændna er að hámarka hagnað sinn og þar með landvirðið þar sem fjárfesting þeirra felur í sér kaup á landi. Fyrirtækin í hverri búgrein eru öll eins nema að einu leyti: þau eru misjafnlega langt frá einum miðlægum markaði,  $M$ . Í þessum samanburði verður afkoma í greininni háð fjarlægð frá  $M$ , eða  $d$ :

$$L = (r - c)q - d\tau q$$

Landvirði,  $L$ , reiknað á hvern hektara lands er því mismunur á tekjum,  $r$ , og kostnaði,  $c$ , margfaldað með framleiðslumagni,  $q$ , að frádrögnum flutningskostnaði, þ.e. margfeldi flutningsgjaldsins kg/km,  $\tau$ , fjarlægðar frá miðju,  $d$ , og framleiðslumagnsins (McCann, 2001).



Mynd 3.1: Virði lands í landfræðilegu tilliti. Ein-borgarsamfélag.

Gert er ráð fyrir að allir framleiði landbúnaðarafurðir. Kenning von-Thunens gekk út á að skýra verðþróun lands með flutningskostnaði. Hafa ber í huga að landnýting þess tíma í mið-Evrópu var landbúnaður og tók kenningin því mið af þeirri atvinnugrein. Bændurnir þurfa landið til

ræktunar en markaðinn til að koma afurð sinni í verð. Ræktunin fer fram í dreifbýli en markaðurinn er í þéttbýli. Bændurnir sækja gjarnan í það þéttbýli þangað sem styst er að fara. Þess vegna hefur þéttbýli oft myndast í einhverskonar miðju dreifbýlis. Sá landbúnaður sem hefði mestan flutningskostnað á hvern kílómetra myndi sjá sér mestan hag af nálægð við markaðinn (svarta línan í myndinni). Á grundvelli þessa myndi skapast markaður um landið og það land sem væri næst markaðnum myndi hafa hæsta verðið og hafna í höndum þeirra sem hefðu mestan hag af nálægðinni. Af þessum sökum gætu grænmetis- og ávaxtabændur hrepp jarðir sem væru næst markaðnum, þá kornbændur og svo nautgripabændur (Sveinn Agnarsson, 2007; Lloyd & Dicken, 1977; McCann, 2001).

Seinni tíma útfærsla á von-Thunen líkaninu kallaðist Bid-rent líkanið. Í því líkani er flutningskostnaður ekki eini áhrifaþátturinn heldur getur iðnaðurinn skipt út landi gagnvart öðrum framleiðsluþáttum, þ.e. land og aðrir framleiðsluþættir eru staðkvæmdarvörur<sup>7</sup> í framleiðslunni. Í Bid-rent líkaninu er framboð lands breytilegt, þ.e. framboð lands eykst eftir því sem fjær dregur markaðsmiðjunni, *M*. Af þessum sökum mun atvinnulífið taka meira land í notkun og draga úr notkun annarra framleiðsluþátta eftir því sem fjær dregur markaðsmiðju (McCann, 2001). Á grundvelli þessa er kenning von-Thunen tekin lengra og niðurstaðan því sú að það eru ekki bara fyrirtæki með lágan flutningskostnað sem staðsetja sig fjær markaðsmiðju heldur líka þau sem eru í plássfrekri starfsemi (McCann, 2001).

Bid-rent líkanið má líka nýta til þess að greina íbúðamarkaðinn enda var það þróað í þá átt síðar meir (Alonso, 1964; Evans, 1973; Mills & Hamilton, 1972; Muth, 1969). Forsendur líkansins eru þær að allt land er eins að eiginleikum, framboð lands breytist ekki, landið er í eigu eins aðila og leigist hæstbjóðanda. Neytandinn hefur hag af land- og ekki-land-gæðum. Þessi gæði eru fullkomnar staðkvæmdarvörur. Neytandinn eyðir öllum sínum tekjum í þessi gæði. Allir sækja vinnu til miðbæjarins (McCann, 2001).

Í þessu líkani togast á tveir kraftar í landfræðilegu tilliti. Í fyrsta lagi er það eftirspurn eftir landrými, útsýni, kyrrð og öðrum þáttum sem dreifbýlið er líklegra til að bjóða upp á. Þessi eftirspurn er talin aukast með tekjum. Í öðru lagi er eftirspurn eftir nálægð við vinnustað til þess að draga úr ferðakostnaði. Sú eftirspurn er einnig talin aukast með tekjum (McCann, 2001).

### 3.1 ANDBORGARMYNDUN

Þessi kafli er sóttur nánast orðréttur úr Hvalfjarðargangaskýrslunni svokölluðu (Vífill Karlsson, 2004, bls. 71-72).

Bera fór á búsetuþróun sem einkennst hefur af flutningi fólks úr borg í dreifbýli fyrir rúmum 30 árum (Dahms & McComb, 1999; Mitchell, 2004; Stockdale, Findlay, & Short, 2000). Dahms og McComb (1999) taka fram að þessi þróun sé greinileg í a.m.k. 120 km fjarlægð frá miðju borgarsvæða. Gerður er greinamunur á milli úthverfa og dreifbýlis í þessu tilliti. Í nýlegri grein Mitchell (2004) kemur fram greinagóð lýsing á ástæðum fyrir þessari þróun. Það má sjá í þessari grein að höfundurinn byggir sín skrif á miklum fjölda annarra rannsókna. Þar kemur fram að

---

<sup>7</sup> Staðkvæmdarvara: Vara (A) er staðkvæmdarvara annarrar vöru (B) ef hún kemur í stað hennar – þ.e. neytendur líti svo á að ef B er ekki til þá geti þeir alveg eins keypt A. Svo er talað um fullkomna og ófullkomna staðkvæmdarvöru allt eftir hversu sterk þessi tengsl eru. Í rauninni er betra að hugsa þetta sem kvarða.

hann flokkar ástæður þessarar þróunar í þrennt: *Ex-urbanization, displaced-urbanization, anti-urbanization*. Ekki verður gerð tilraun til að þýða þessi hugtök.

*Ex-urbanization* er flutningur borgarbúa út á land sem eiga sér draum um að búa í sveit en eiga áfram mikil samskipti og erindi til borgarinnar. A.m.k. einn heimilismaður vinnur áfram þar og töluverð félagsleg tengsl eru þangað (Mitchell, 2004). Í rannsókn Dahms og McComb (1999) kemur fram að straumurinn sé 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 og þá erum við farin að nálgast næsta flokk.

*Displaced-urbanization* er flutningur borgarbúa út á land sem orsakast af hreinum hagrænum ástæðum. Þarna ræður afkoma heimilisins öllu um búsetuval. Ódýrt húsnæði, atvinnumöguleikar, tekjumöguleikar og annar kostnaður eru dæmi um orsakir búferlaflutningsins (Mitchell, 2004). Hækkandi húsnæðisverð í borgum hefur stundum staðið í vegi fyrir því að fólk flytjist þangað, stækki við sig húsnæði þar eða hvatt menn til að taka út eigið fé sem þeir eiga í fasteign eða lækka skuldir með því að selja í borg og flytja í dreifbýli. Sumar starfsstéttir hafa betri tekjumöguleika í dreifbýli en í þéttbýli. Dæmi um þetta héraendis er ófaglært fólk sem á möguleika á að komast í stóriðjustörf í dreifbýli sem eru mjög vel borguð héraendis.

Flutningur borgarbúa út á land, sem orsakast af hreinni andúð í garð borgarlífsins, er kölluð anti-urbanization. Almennt má segja að andúðina sé að rekja til hárrar afbrotatíðni, þrengsla, mengunar og of hárra skatta. En það eru ekki bara þessir neikvæðu þættir sem almenningur forðast heldur er líka löngun til að búa og starfa á minna þéttbýlli stað sem er til staðar. Til þess að varpa nánara ljósi á þetta er *anti-urbanization* flokkuð í þrennt. Í fyrsta lagi má nefna bylgju sem kölluð hefur verið *Aftur til landsins*. Þar er um að ræða róttækan lífsstíl 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. (Mitchell, 2004) Þarna er trúlega um að ræða eina eða fleiri fjölskyldur í nábýli. Lífsstíll fyrrum blómabarna, sem reynt hafa að lifa á landsins gæðum í strjálbýli með einskonar sjálfsþurftarþúska, er dæmi um þetta en hægt er að finna mildari útfærslur á þessu, jafnvel meðal venjulegra bænda nú til dags.

Í öðru lagi er þegar fólk tekur sig upp og flytur úr borg í dreifbýli og flytur bæði vinnu sína og heimili með sér (Mitchell, 2004). Í þessu tilfalli er bæði um að ræða sjálfstætt starfandi einstaklinga svo og launþega.

Í þriðja lagi er þegar eldri borgarar eða aðrir, sem eru hættir að vinna, láta gott veður, fagurt umhverfi, kyrrð o.þ.h. gæði (skynvirði) ráða búsetu sinni. Þá flytja þeir gjarnan út úr skarkala borgarinnar í ró dreifbýlisins þar sem líklegra er að þeir njóti náttúrufegurðar að auki (Dahms & McComb, 1999; Mitchell, 2004).

Þess má geta að allir þessir drifkraftar geta unnið samtímis en hafa skal í huga að í kjölfar mikilla framfara í fjarskiptatækni hafa möguleikar til sveigjanlegrar búsetu aukist til muna (Mitchell, 2004, bls. 24). Þess utan er rétt að geta þess að meiri hagsæld og eignamyndun leggur þessari þróun einnig lið.

Jafnvel þó andborgarmyndun hafi verið lítið áberandi héraendis er farið að bera á henni í flestum þeim myndum sem nefndar hafa verið hér að ofan. Allnokkur atvinnusókn er til Reykjavíkur frá

mörgum nágrannasveitarfélögum (Aflvaki, 2002) og ákveðnar vísbendingar eru fyrir sókn eldri borgara út fyrir höfuðborgarsvæðið, t.a.m. til Selfoss. Þetta kom fram í viðtölum við rýnihópa svo og við Magnús Leopoldsson (2004).

### 3.2 STAÐBUNDIN ÁHRIF FJARBÚA, JÁKVÆÐ OG NEIKVÆÐ

Fjallað hefur verið um það í fjölda erlendra vísindagreina (Fountain & Hall, 2002; Fritz, 1982; Gallent, Mace, & Tewdwr-Jones, 2005; Jordan, 1980; Visser, 2004) hvernig fjarbúar<sup>8</sup> geta beinlínis rutt staðbúum<sup>9</sup> frá sinni byggð. Þá bentu Farstad og Rye (2013) á að hagsmunir af og viðhorf fjarbúa til samfélagsins geti verið annað en staðbúanna þar sem fjarbúar vilji oftast halda samfélaginu eins það er og var á meðan staðbúar fagni nýjum fyrirtækjum og framförum almennt í atvinnulífinu. Þá má alveg eins fullyrða að fjarbúar, sem gjarnan eru komnir um og yfir miðjan aldur, hafi lítinn áhuga á þjónustu við barnafólk en komið hefur fram hjá Tosun (2012) að útgjöld til menntamála (grunnskóla og framhaldsskóla) dragast saman eftir því sem íbúar ákveðinna landsvæða eru eldri.

Sama getur gilt í sveitum. Eftirsóttar jarðir virðast því sambærilegar íbúðum á vinsælum stöðum á höfuðborgarsvæðinu eða vinsælum sumardvalarstöðum erlendis að ungt fólk finnur hag sínum betur borgið annars staðar, m.a. vegna þess að það er ekki í fjárhagslegri aðstöðu til að bjóða í þær eignir, bæði vegna skorts á sparifé og takmarkaðs lánstrausts vegna skamrar viðskiptasögu við lánastofnanir (Vífil Karlsson, Jón Þorvaldur Heiðarsson, Hjalti Jóhannesson, & Guðrún Rósa Þórsteinsdóttir, 2015, bls. 82). Að þessu leyti eiga sveitir í nágrenni höfuðborgarsvæðisins það sammerkt með vinsælum þorpum og bæjum til frístundabúsetu eins og Stykkishólmi, Drangnesi (Vífill Karlsson, 2015b, bls. 42-43) og jafnvel Siglufirði að þær lokast ungu fólki vegna aðstæðna á eignamarkaði. Ef Stykkishólmsbær, vinsæll ferðamannastaður, er tekinn sem dæmi, þá fækkaði börnum um 40% á árunum 1998-2014 eins og víða til sveita á Íslandi (Vífill Karlsson, 2015a). Hugsanlegt er að ungu fólki fækki fyrst og svo komi fjarbúar vegna lausra íbúða en þá væri fasteignaverðið væntanlega mun lægra. Þá bendir erlend rannsókn frá Tyrol í Sviss til þess að orsakasamhengið sé þannig að vinsældir ferðamannbæja halda fasteignaverði háu og efnaminna fólki því frá, eins og barnafólki (Brida og félagar, 2009, bls. 144).

En margt jákvætt fylgir utanbæjarmönnum sem vilja eiga eign á viðkomandi stað eins og að stuðla að virkari fasteignamarkaði sem gefur fólki, sem það kýs, kost á að selja fasteignir. Þá hefur komið fram í samtölum við þá sem hafa reynslu af slíku sem „heimamenn“ að fjarbúar séu stundum öflugri í að halda við eignum sínum en þeir. Það hefur jákvæð sjónræn áhrif á aðra (Yau, Chau, Ho, & Wong, 2008). Slíkt kyndir undir jákvæðni og getur haft áhrif á væntingar íbúanna og jákvæðar væntingar eru forsenda fjárfestinga og því getur það hvatt aðra til að ráðast í viðhald og endurbætur á sinni eign. Þess utan geta hrörleg hús haft neikvæð áhrif á heilsu þeirra sem í þeim búa (Dunn, Hayes, Hulchanski, Hwang, & Potvin, 2006) og það mikil huglæg áhrif á þá sem nærri búa að verð lækkar á nærliggjandi húsum (Yau og félagar, 2008). Enn

---

<sup>8</sup> Gefum okkur að fólk geti átt tvær eða fleiri íbúðir. Ein þeirra telst vera aðalíbúð vegna þess að þar heldur fólk til lengstan hluta ársins og stundar þaðan sín störf eða áhugamál lengst af. Hinar íbúðirnar kallast hér aukaíbúð. Fólk er kallað fjarbúar í þeim sveitarfélögum þar sem aukaíbúðin er.

<sup>9</sup> Staðbúar: Fólk er talið staðbúar í því sveitarfélagi sem aðalíbúð þeirra er.

fremur getur slælegt viðhald og hrörleg hverfi ýtt undir glæpi (Spader, Schuetz, & Cortes, 2015; Wilson & Kelling, 1982).

Á grundvelli þessara kenninga og rannsókna á erlendri grund verður skoðað hversu mikil fjarbúaspennan er á Íslandi og víða.

## 4 GÖGN, GAGNASÖFNUN OG TILHÖGUN GREININGAR

Stór hluti gagnanna kom frá Þjóðskrá Íslands og var unninn í febrúar 2017. Þrennskonar gögn voru nauðsynleg frá Þjóðskránni:

- 1) Listi yfir fjölda íbúða<sup>10</sup> í hverju sveitarfélagi í eigu fjarbúa. Listinn taldi öll sveitarfélög á Íslandi, heildarfjölda íbúða þar og heildarfjölda íbúða í eigu utanbæjarmanna þannig að reikna mætti hlutföll, m.a. til að finna heppilega úrtaksstærð í viðhorfskönnun rannsóknarinnar. Þá var tilgreint sérstaklega hversu margar íbúðir eru í eigu lögaðila annars vegar og einstaklinga hins vegar. Íbúðir fjármálastofnana voru taldar sér. Að auki var gerð grein fyrir fjölda eigna í eigu útlendinga (þ.e. búsettir erlendis án tillits til uppruna) sérstaklega og fjármálastofnana. Að lokum voru taldar þær íbúðir sem voru í eigu „heimamanna“ án þessa að vera lögheimili þeirra. Þetta eru þá íbúðir sem eru í eigu einstaklinga sem (einn eða allir) búa í sama sveitarfélagi og eignin er staðsett. Þær íbúðir máttu ekki vera hlutmengi þeirra íbúða sem áður hafa verið taldar í eigu utanbæjarmanna eða lögaðila – sem var mögulegt ef heimamaður er einn margra eigenda og einhver þeirra býr utan sveitarfélagsins. Listann er að finna í viðauka (Tafla 8.3).
- 2) Síðan var fenginn úrtakslisti hjá Þjóðskrá til að framkvæma skoðanakönnun meðal fjarbúa. Úrtakslisti var fenginn úr tveimur hópum sveitarfélaga. Stærð úrtaksins var reiknað af RHA út frá lista 1. Úrtakið var meðal fjarbúa en þó þannig að þeir voru búsettir hérlendis. Tryggt var að nöfn listans tengdust eingöngu einni eign. Þarna er átt við að engin tvö eða fleiri nöfn á listanum voru vegna sömu eignar í þeim tilvikum þar sem eigendurnir voru fleiri en einn. Listinn innihélt nafn eiganda, heimilisfang (götuheiti, götunúmer, póstnúmer, stað).
- 3) Listi yfir 30 stærstu lögaðila sem eiga flestar eignir í öðrum sveitarfélögum en þeir eru skráðir.

Óskað var bara eftir upplýsingum yfir sveitarfélög utan höfuðborgarsvæðisins vegna afmörkunar rannsóknarinnar. Að vísu var höfuðborgarsvæðið inni í gögnum samkvæmt 1) og var því með í úrvinnslunni þegar það þótti setja viðfangsefnið í betra samhengi.

Tafla 4.1. Íbúðir á landsbyggðunum brotnar upp eftir eignarhaldi.

Gögn Þjóðskrár.

Eignarhald íbúða	Fjöldi	Hlutfall
Aðalíbúðir, íbúðir sem eru lögheimili eigenda	33.445	68,2%
Aukaíbúðir í eigu fjarbúa	3.980	8,1%
Aukaíbúðir í eigu lögaðila skráðra utan sveitarfélags	4.429	9,0%
Aukaíbúð í eigu fjármálastofnana	661	1,3%
Aukaíbúð í eigu útlendinga (með lögheimili erlendis)	624	1,3%
Aukaíbúð í eigu heimamanna	2.650	5,4%
Aukaíbúð í eigu lögaðila skráðra í sama sveitarfélagi og íbúðin	3.185	6,5%
Annað	38	0,1%
<b>Samtals</b>	<b>49.012</b>	

<sup>10</sup> Íbúðir: Íbúðir eru fasteignir sem ætlaðar eru sem „varanleg“ búseta manna (þ.e. heimili). Íbúðir geta verið bæði sérbyli og fjölbyli. Íbúðir eru ekki fasteignir sem eru skráðar sem sumarbústaðir, iðnaðar-, verslunar-, skrifstofu- eða annað atvinnuhúsnæði eða aðrar fasteignir sem ekki henta sem „varanleg“ búseta manna.

Gróf samantekt á tölunum segir að 49.012 íbúðir séu á landsbyggðunum (Tafla 4.1). Þar af búa eigendur í 33.445 þeirra eða 68,2%. Fjarbúar eiga 8,1% íbúðanna, lögaðilar skráðir í öðrum sveitarfélögum 9,0%, útlendingar 1,3%, fjármálastofnanir 1,3%. Þá kom nokkuð á óvart að heimamenn áttu 2.650 aukaíbúðir<sup>11</sup> í því sveitarfélagi sem þeir bjuggu í. Enn fleiri aukaíbúðir, 3.185, voru í eigu lögaðila innan sveitar.

Tafla 4.2. Tölfræðilegt yfirlit yfir fjölda íbúða og eignarform eftir sveitarfélögum á landsbyggðunum.

Gögn Þjóðskrár

Íbúðaflokkar	Meðaltal sveitarfélaga á Íslandi	Meðaltal sveitarfélaga á landsbyggðunum (LB)	Staðalfrávik LB	Lægsta gildi LB	Hæsta gildi LB
Heildarfjöldi íbúða	1,788	731	1,278	28	7,681
Aukaíbúð í eigu heimamanna	103	40	62	0	399
Aukaíbúð í eigu lögaðila skráðra í sama svf og íbúðin	139	48	108	0	690
Aukaíbúð í eigu fjarbúa	125	59	76	4	535
Aukaíbúð í eigu lögaðila skráðra utan sveitarfélags	101	67	185	1	1,377
Aukaíbúð í eigu fjármálastofnana	16	12	18	1	78
Aukaíbúð í eigu útlendinga (með lögheimili erlendis)	41	10	17	0	114
Annað	2	1	1	0	3
Önnur heimili	521	232	419	6	2,401

Þegar meðaltal sveitarfélaga, staðalfrávik, lægsta gildi og hæsta var fundið (Tafla 4.2) kom í ljós mikill breytileiki á milli sveitarfélaga á landsbyggðunum þegar fjöldi þeirra íbúða sem eru í eigu aðila sem ekki í þeim búa (önnur heimili) er skoðaður, eða allt frá því að vera 6 upp í 2.401. Það er líka athyglisvert í ljósi þess að fæstar eru íbúðirnar 28 en flestar 7.681 frá einu sveitarfélagi til annars.

Gögnin frá Þjóðskrá gáfu síðan færi á að reikna verga fjarbúaspennu þar sem fjöldi íbúða í eigu fjarbúa (innlendra sem erlendra) og lögaðila skráðra utan sveitar var deilt með heildarfjölda íbúða á viðkomandi stað. Þessi tala er 18,6%<sup>12</sup> ef stuðst er við meðaltölin að ofan.

Fjármálastofnanir voru ekki hafðar með þar sem telja mætti að þær vildu selja eignir sínar á almennum markaði þegar ásættanlegt tilboð fengist að teknu tilliti til framtíðarhorfa.

Til þess að meta fjarbúaspennuna (og reyndar ýmislegt annað þessu tengt) þurfti að framkvæma skoðanakönnun. Óskað var eftir tvískiptingu úrtaks (sbr. 2)) til að geta skipt svörum í skoðanakönnuninni upp á milli þeirra byggða sem eru með mikla fjarbúaspennu (fyrir ofan meðaltal) og þeirra sem eru með hana lága (fyrir neðan meðaltal). Einnig þótti gott að geta brotið svörin upp eftir því hvort eignirnar væru í þéttbýli eða dreifbýli.

<sup>11</sup> Auka- og aðalíbúð: Fólk getur átt fleiri en eina íbúð, aðalíbúð og aukaíbúðir. Í þessari könnun er aðalíbúð þar sem fólk á lögheimili. Aukaíbúð er íbúð (einbýli eða í fjölbýli) í eigu (að hluta til eða að öllu leyti) fólks (heimamanna eða fjarbúa) en er jafnframt ekki lögheimili eiganda/eigenda. Aukaíbúð getur verið annað heimili eða til sölu eða leigð á almennum markaði.

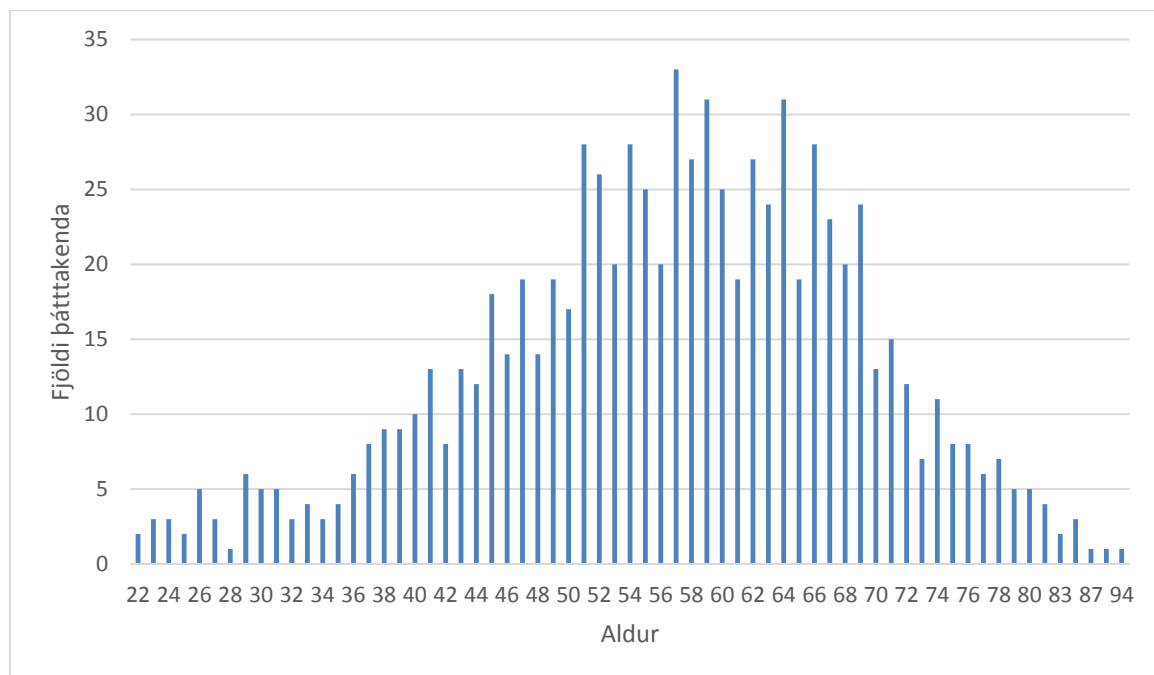
<sup>12</sup> (59+67+10)/731



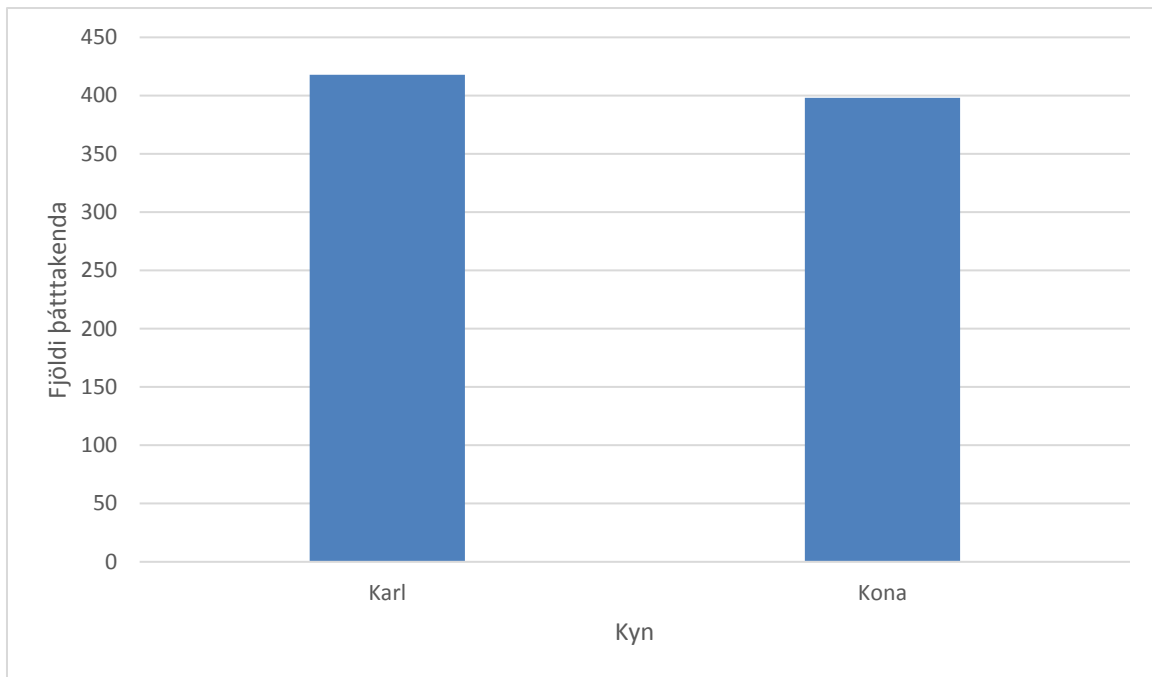
Skoðanakönnun var send út með tölvupósti til 1290 aðila. Það voru þeir aðilar af úrtakslistanum sem samþykktu að taka þátt og gáfu upp netföng sín. Þjóðskrá vann úrtakslistann fyrir tvo hópa sveitarfélaga sem kallaður er há- og lágsvæði. Lista yfir þau sveitarfélög er að finna í viðauka (Tafla 8.1 og Tafla 8.2). Útlendingar, lögaðilar og heimamenn voru ekki í úrtakslistanum. Óskað var eftir 1.586 nöfnum fyrir hásvæði og 1.738 fyrir lágsvæði. Ekki var hægt að afhenda nema 1.373 af hásvæði – allt þýðið. Rannsóknarmiðstöð Háskólans á Akureyri (RHA) vann síðan netfangalista með því að hringja eftir úrtakslistanum. Skoðanakönnun (vefkönnun) var þá send öllum þeim í þeirri von að það næðust a.m.k. 360 svör úr hvorum hópi til þess að svörin endurspegluðu afstöðu þýðisins með viðunandi marktækni (95%). Svör bárust frá 825 þátttakendum og verður það að teljast mjög góð niðurstaða.

Á grundvelli skoðanakönnunarinnar var fundin út fjarbúaspenna. Það var gert með því að spyrja hvort eigendurnir vildu selja eða leigja á almennum markaði eða ekki. Fundin var tölfræðileg reikniregla til að yfirfæra niðurstöðurnar á hvert sveitarfélag og þær niðurstöður voru síðan bornar saman við atvinnuleysi, fjölgun/fækkun fólks á vinnumarkaðsaldri og fjölda einstaklinga í íbúð til að finna hvort fjarbúaspennan setti vinnumörkuðunum skorður. Því verður öllu betur líst síðar.

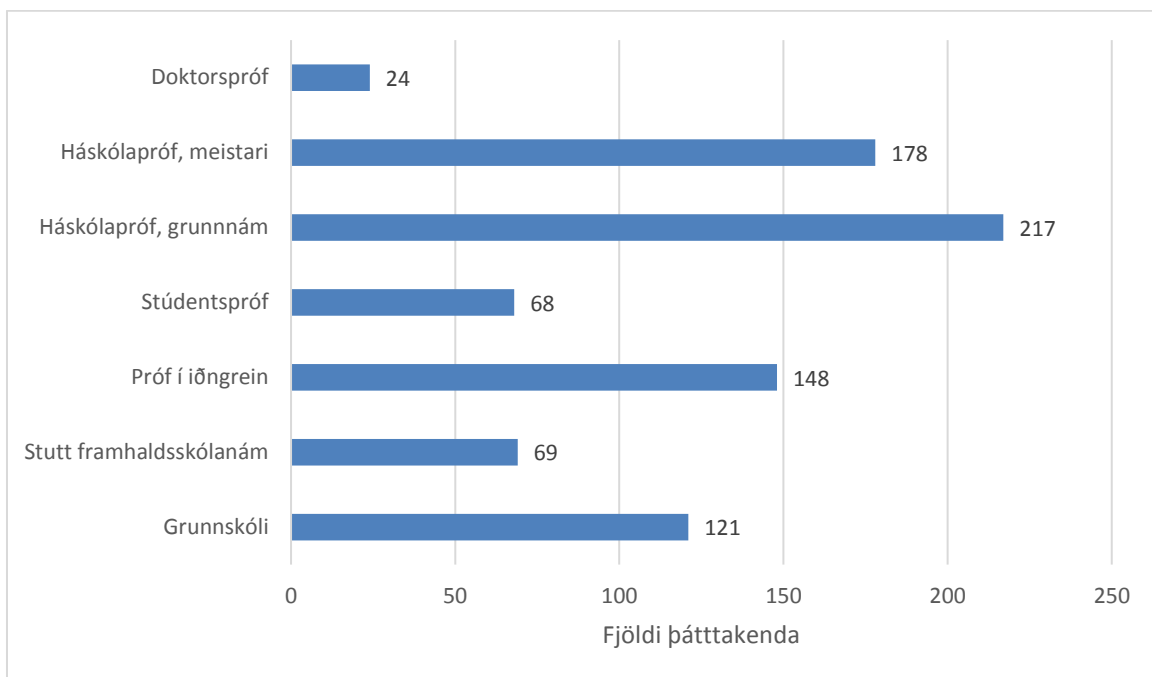
Í næstu myndum er síðan að finna yfirlit yfir hvernig þátttaka skiptist eftir kynjum, aldri og menntun.



Mynd 4.1: Aldur þátttakenda  
Tölur spurningakönnunar (n=825).



**Mynd 4.2: Kyn þátttakenda**  
Tölur spurningakönnunar (n=816).



**Mynd 4.3: Mesta menntun þátttakenda**

Tölurnar miðast við uppgefna menntun þátttakenda. Tölur spurningakönnunar (n=825).

Annamarkar rannsóknarinnar eru þeir að eingöngu fjarbúar (sem búa á Íslandi) voru spurðir. Þá voru heimamenn ekki heldur spurðir en þeir geta alveg eins keypt sér húsnæði á staðnum án þess að búa í því annað hvort til að leigja áfram út á almennum markaði eða til ferðamanna. Þó er það ekki eins algengt (Tafla 4.1), m.a. vegna áhættudreifingar eignasafns og það að eignin nýtist

fólki betur fyrir það sjálft ef hún er ekki á sama stað og það býr. Þá má líka gera ráð fyrir að ekki ætti að vera stór munur á svörun í könnuninni milli slíkra aðila og þeirra sem lentu í þýðinu á því hvort menn væru að leigja á almennum markaði eða til ferðamanna.

Gera má ráð fyrir að útlendingar haldi eignum sínum frá leigumörkuðum því annars væru þeir varla að halda þessar eignir ef ekki hefðu þeir aðgang að þeim. Þá var gerð sérstök athugun á 30 stærstu lögaðilum á þessum markaði.

Þó svo áhugavert hefði verið að hafa sjónarmið allra hópanna ætti þessi annmarki ekki að koma niður á markmiði rannsóknarinnar þar sem sjónarmið fjarbúa var í brennidepli.

Skoðanakönnunin náði því til einstaklinganna á Íslandi eða tæplega helming hópsins. Lang flestar íbúðir lögaðila voru leigðar út á almennum markaði þó svo eitthvað sé um að einstaklingar stofni með sér félag utan um fasteign og hagi sér eins og kemur fram í könnuninni.

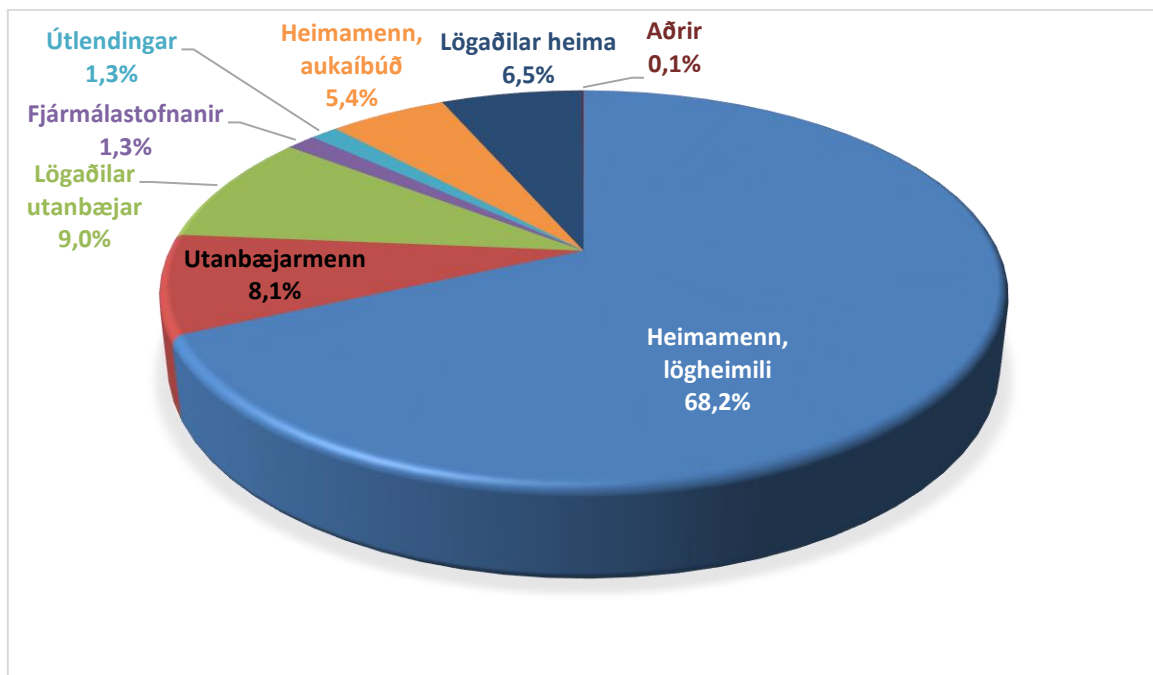
## 5 GREINING OG NIÐURSTÖÐUR

Íslendingar og útlendingar geta sóst eftir því að eiga sitt annað hús (frístundahús/sumarhús) í þéttbýli utan höfuðborgarsvæðisins. Því fylgja margvíslegir kostir fyrir samfélagið eins og t.a.m. hærra fasteignaverð og að þessum húsum er oft vel við haldið sem virkar vel á staðbúa. Vísbendingar fyrir umfangi af því tagi er að finna í fjarbúaspennu.

### 5.1 SKIPTING EIGNARHALDS Á LANDSBYGGÐUNUM EFTIR BÚSETU, GÖGN ÞJÓÐSKRÁR

Áður en hafist er handa á að greina fjarbúaspennu þá er gott að átta sig á vergrí fjarbúaspennu – þ.e. því hversu margar eignir eru í eigu fjaraðila<sup>13</sup>.

Tölur þessarar greiningar voru sér unnar sérstaklega hjá Þjóðskrá vegna rannsóknarinnar. Skráð sumarhús voru fjarlægð úr safninu til þess að ná þeim íbúðum sem henta sérstaklega vel þeim sem vilja ráða sig í vinnu en vinnumarkaðurinn er í brennidepli rannsóknarinnar. Það er líka sérstaklega mikilvægt til að sumarhúsarík sveitarfélög eins og Skorradalshreppur, Borgarbyggð, Grímsnes- og Grafningshreppur og Árborg valdi ekki verulegri skekkju í þessum samanburði. Sumarhús eru hins vegar inni í sambærilegum tölum sem birtar eru á heimasíðu Þjóðskrár og finna má stutta greiningu á hér í viðauka (kafla 8.4).



Mynd 5.1: Skipting á eignarhaldi húsnæðis á landsbyggðunum eftir búsetu einstaklinga og lögaðila veturinn 2017.

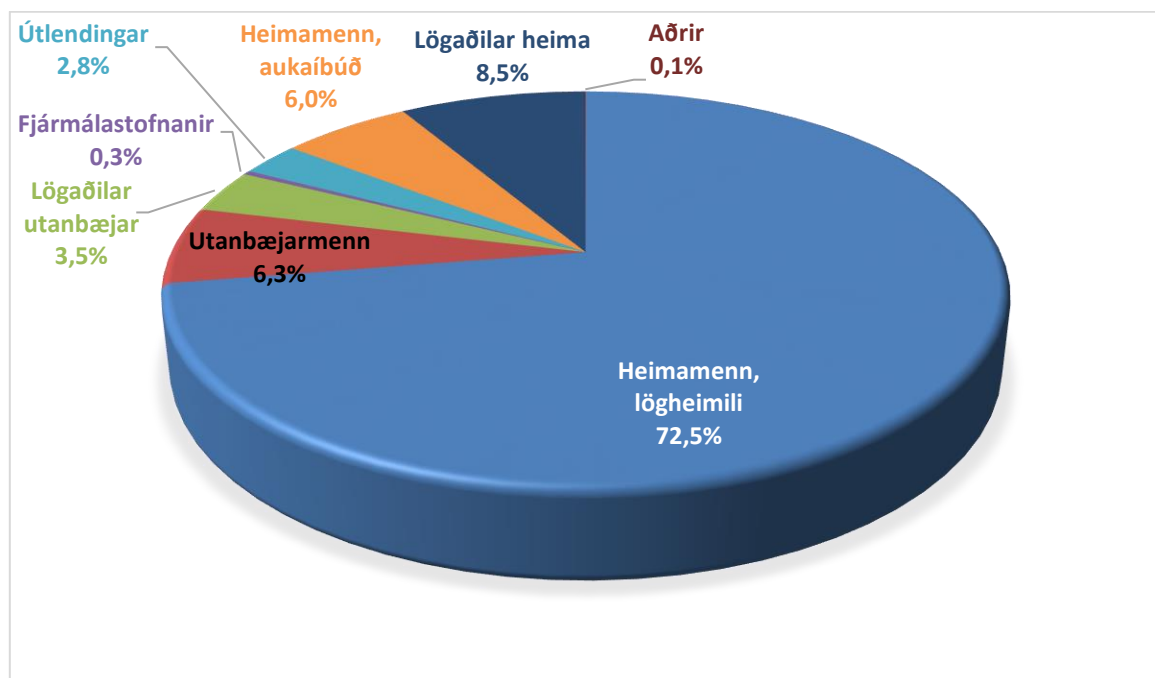
Tölur Þjóðskrár.

Á árinu 2017 voru um 49.000 íbúðir á landsbyggðunum og rúmlega 132.000 á landinu öllu. Það þýðir að um 63% íbúða eru á höfuðborgarsvæðinu en 37% á landsbyggðunum. Í byrjun árs 2017

<sup>13</sup> Fjaraðilar: Í þessari skýrslu kallast aðilar (íbúar og lögaðilar) fjaraðilar sveitarfélags A ef þeir eiga íbúð í sveitarfélagi A en lögheimili í öðru sveitarfélagi, t.d. B.

voru 64% íbúa landsins skráðir á höfuðborgarsvæðinu og því 36% á landsbyggðunum og skipting íbúða á milli höfuðborgarsvæðisins og landsbyggðarinnar í nær algjöru samræmi við það. Þó má sennilega segja að höfuðborgarsvæðið sé í hlutfallslega meiri þörf fyrir íbúðir þar sem eldri borgarar í þörf fyrir dvalar- og hjúkrunarheimilisvist séu hlutfallslega fleiri á landsbyggðunum en á höfuðborgarsvæðinu. Þessi munur er þó ekki mikill. Ef horft er eingöngu til elsta hóps eldri borgara (78 ára og eldri), sem eru í mestri þörf fyrir dvalar- og hjúkrunarheimilispláss, þá eru 4,7% íbúa landsbyggðanna á þeim aldri en 4,3% á höfuðborgarsvæðinu. Á móti væri hægt að ætla að hlutfallslega fleiri börn væru á höfuðborgarsvæðinu og því búandi í foreldrahúsum og auðvelt að færa rök fyrir því að algengara sé að börn og ungt fólk búi lengur í foreldrahúsum á höfuðborgarsvæðinu því líklegra er að íbúar höfuðborgarsvæðisins geti sótt háskólamenntun í miklu úrvali námsgreina á öllum háskólastigum. Þegar þetta var reiknað kom hins vegar í ljós að munurinn var ekki mikill og landsbyggðunum í vil. Börn á aldrinum 0-18 ára voru 24,7% af öllum íbúum höfuðborgarsvæðisins 1. Janúar 2017 en 25,3% á landsbyggðunum. Þetta kom verulega á óvart í ljósi umræðunnar sem og vegna nýlegrar skýrslu (Vífill Karlsson, 2015a). Þetta skýrist þá af því að minni þéttbýli og stærri utan höfuðborgarsvæðisins séu vinsæl hjá fólki á barneignaldri.

Skipting eignarhalds á íbúðunum 49.000 sem eru á landsbyggðunum þegar horft er til búsetu eða lögheimilis eigenda, er þannig að 18,4% eru í eigu fjaraðila (8,1% innlendra fjarbúa, 9,0% lögaðila með lögheimili utan viðkomandi sveitarfélags og 1,3% íbúða er í eigu erlendra fjarbúa), 1,3% í eigu fjármálastofnana en 11,9% er í eigu heimaaðila (5,4% aukaíbúðir<sup>14</sup> heimamanna og 6,5% í eigu lögaðila sem skráðir eru í viðkomandi sveitarfélagi án þess að þeir hafi lögheimili í íbúðinni) (Mynd 5.1). Þetta var einnig birt að framan (Tafla 4.1).

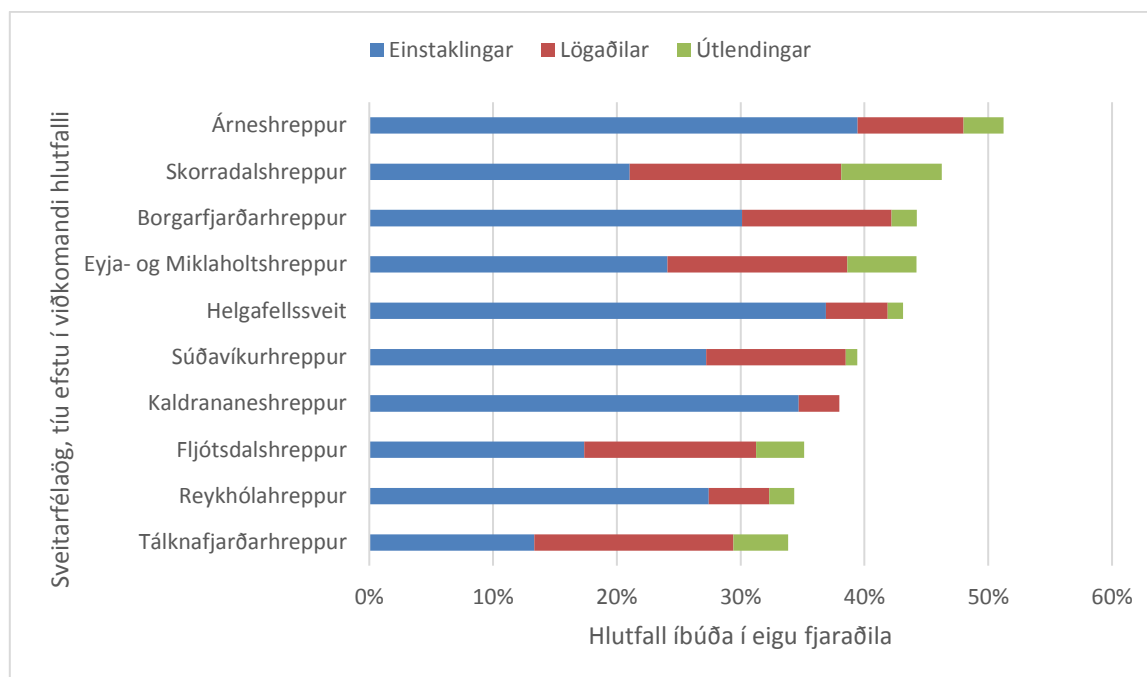


Mynd 5.2: Skipting á eignarhaldi húsnæðis á höfuðborgarsvæðinu eftir búsetu einstaklinga og lögaðila veturinn 2017.

Tölur Þjóðskrár.

<sup>14</sup> Aðal- og aukaíbúð: Fólk getur átt fleiri en eina íbúð, aðalíbúð og aukaíbúðir. Í þessari könnun er aðalíbúð þar sem fólk á lögheimili. Aukaíbúð er því íbúð (einbýli eða í fjölbýli) í eigu (að hluta til eða að öllu leyti) fólks sem ekki á lögheimili í því sveitarfélagi.

Til samanburðar var gerð sambærileg úttekt á höfuðborgarsvæðinu þrátt fyrir að hún sé ekki í nærmynd þessarar rannsóknar. Í ljós kom að þar búa hlutfallslega fleiri í íbúðum sínum eða 72,5% á móti 68,2%. Það virðist ekki mikill munur en verg fjarbúaspenna á höfuðborgarsvæðinu er hins vegar eingöngu 12,6%<sup>15</sup> á móti 18,4% á landsbyggðunum. Ástæðan fyrir þessum muni má kannski helst rekja til þess hve íbúar höfuðborgarsvæðisins, en einkum lögaðilar þar, eru hlutfallslega miklu duglegri að fjárfesta í íbúðum þar en heimaðilar á landsbyggðunum gera í sinni heimabyggð.



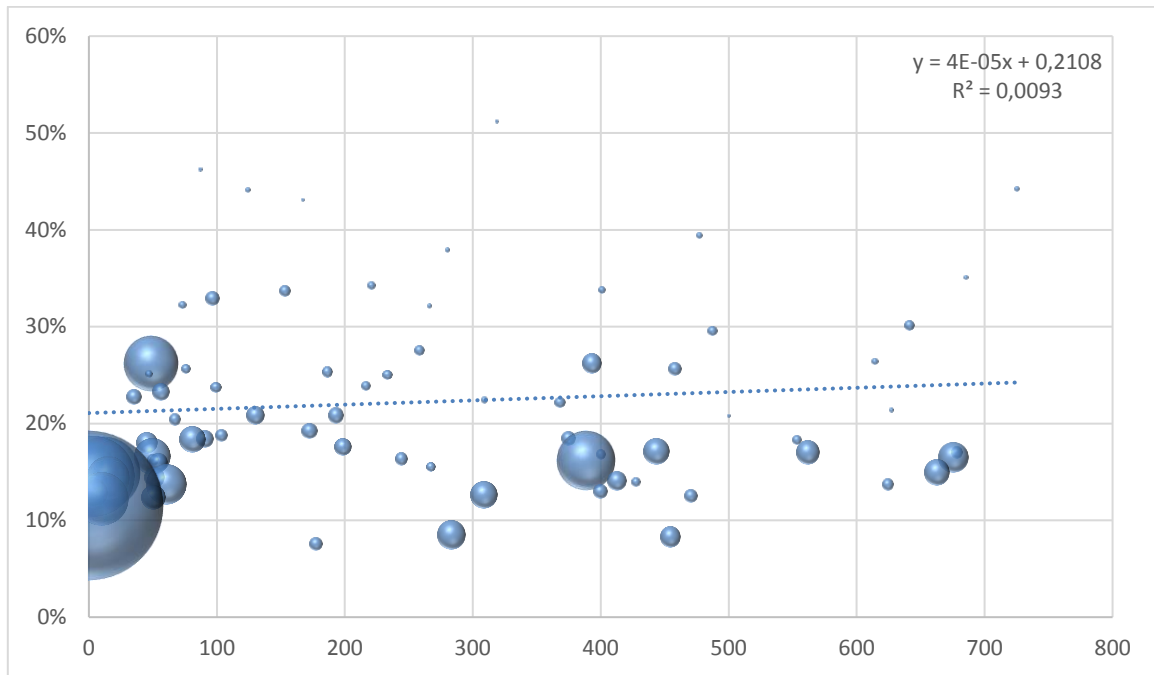
Mynd 5.3: Hlutfall þar sem íbúðir eru hlutfallslega flestar í eigu fjaraðila veturinn 2017.  
Tölur Þjóðskrár.

Næst var verg fjarbúaspenna reiknuð fyrir hvert sveitarfélag og kom þá í ljós að staðan var mjög breytileg á milli þeirra eða á bilinu 8-51%. Mest var spennan í Árneshreppi á Ströndum (51%), þá Skorradalshreppi (46%) og Borgarfjarðarhreppi (44%). Í kjölfarið fylgdu Eyja- og Miklaholtshreppur, Helgafellssveit, Súðavíkurbhreppur, Kaldrananeshreppur, Fljótsdalshreppur, Reykhólahreppur og Tálknafjarðarhreppur, í þessari röð (Mynd 5.3). Þá sést líka á myndinni hvort spennan er rakin til einstaklinga, lögaðila eða útlendinga. Þar sést hvað þáttur lögaðila í eignarhlut fjaraðila var mismikill frá einu sveitarfélagi til annars. Í Reykjanesbæ voru þetta nánast eingöngu lögaðilar sem áttu eignirnar en í Kaldrananeshreppi, Árneshreppi og Helgafellssveit var hlutur þeirra hvað minnstur borinn saman við einstaklinga.

Athygli vakti að þetta eru mjög fámenn sveitarfélög og sveitarfélög eins og Stykkishólmur sem vinsælt er til frístundabúsetu er 36. í röðinni ofan frá með 19% verga fjarbúaspennu og fellur því rétt fyrir neðan miðju sveitarfélaga á landsbyggðunum sem eru 67 talsins og fellur því í hóp

<sup>15</sup> Hér eru fjármálastofnanir ekki teknar með í reikninginn þar sem þær eru langflestar staðsettar á höfuðborgarsvæðinu. Þær telja hins vegar ekki nema 0,3% á höfuðborgarsvæðinu.

lágsvæða (Tafla 8.2). Þá var eins og skynja mætti að verg fjarbúaspenna ykist með fjarlægð frá Reykjavík þar sem Borgarfjörður eystra lenti ofarlega á listanum.



Mynd 5.4. Verg fjarbúaspenna (lóðrétti ásinn), fjarlægð frá Reykjavík (lárétti ásinn) og fjöldi íbúa (bóla).

Byggt á tölum Hagstofu Íslands, Þjóðskrár og Vegagerðarinnar fyrir árið 2017 nema vegalengdir eru frá 2016.

Þess vegna var gerð gróf myndræn tilraun til að draga fram þennan breytileika í bland við fjarlægð frá höfuðborgarsvæðinu. Samkvæmt henni (Mynd 5.4) er hverfandi lítið sambengi milli fjarlægðar frá Reykjavík og vergrar fjarbúaspennu (lág  $R^2$ ) en meiri fylgni milli fjölda íbúa og fjarbúaspennu þegar horft er til þess hversu margir (ef ekki flestir) litlir staðir lenda fyrir ofan leitnilínuna (punktalínan í myndinni).

Tafla 5.1. Aðhvarfsgreining á vergri fjarbúaspennu, fjarlægð frá Reykjavík, fjölda íbúa.

(www.samband.is).

Breytur	Stuðull	t-gildi
Íbúar	-0,053	-5,72
Fjarlægð frá Reykjavík	-0,024	-2,84
Víðfeðmi	0,009	1,44
Fjöldi hjónustukjarna	0,018	0,87

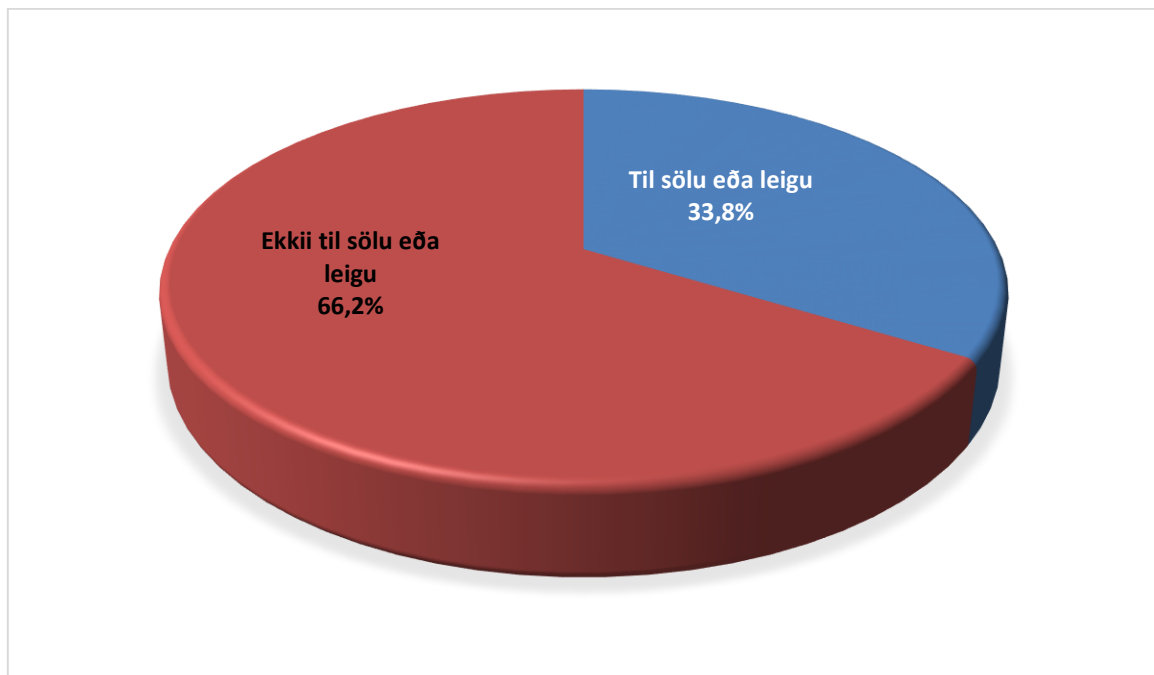
Líkanið var vegna misdreifni breytt í ólínulegt líkan (líkt náttúrulegum logaritma – þ.e.a.s. inverse hyperbolic sine) þannig að (skrifa út líkanið). Leiðrétt  $R^2$  var 0,51. Próf á misdreifni var hafgellt niðurstöðunum þar sem Breusch-Pagan stuðullinn var 1,14. Fylgnistuðlar voru líka hafgellir niðurstöðunum þar sem enginn þeirra fór yfir 0,64.

Til þess að lesa betur í þessa myndrænu framsetningu var ákveðið að prófa fylgnina á milli þessara tveggja þátta með aðhvarfsgreiningu (e. multiple regression). Í ljós kom að áhrifin voru marktækt neikvæð bæði gagnvart íbúafjölda og fjarlægð frá Reykjavík – en mun meiri og marktækari gagnvart íbúum en fjarlægð frá Reykjavík. Það má túlka þannig að fámennari

sveitarfélögum er hættara við vergri fjarbúaspennu og þess utan rennir nálægð við Reykjavík undir hana líka. Að einhverju leyti má því segja að fólk sem er í leit að frístundahúsi horfi frekar til smærri samfélaga (þéttbýla) en stórra ásamt því sem ákjósanlegt er að þessir staðir séu ekki of fjarri Reykjavík. Þessi greining var tölfræðilega sterk þegar horft var til  $R^2$ , t-gilda og Breusch-Pagan stuðulsins.

## 5.2 SVEITARFÉLÖG MARGRA ANNARRA HEIMILA – FJARBÚASPENNA – SKOÐANAKÖNNUN

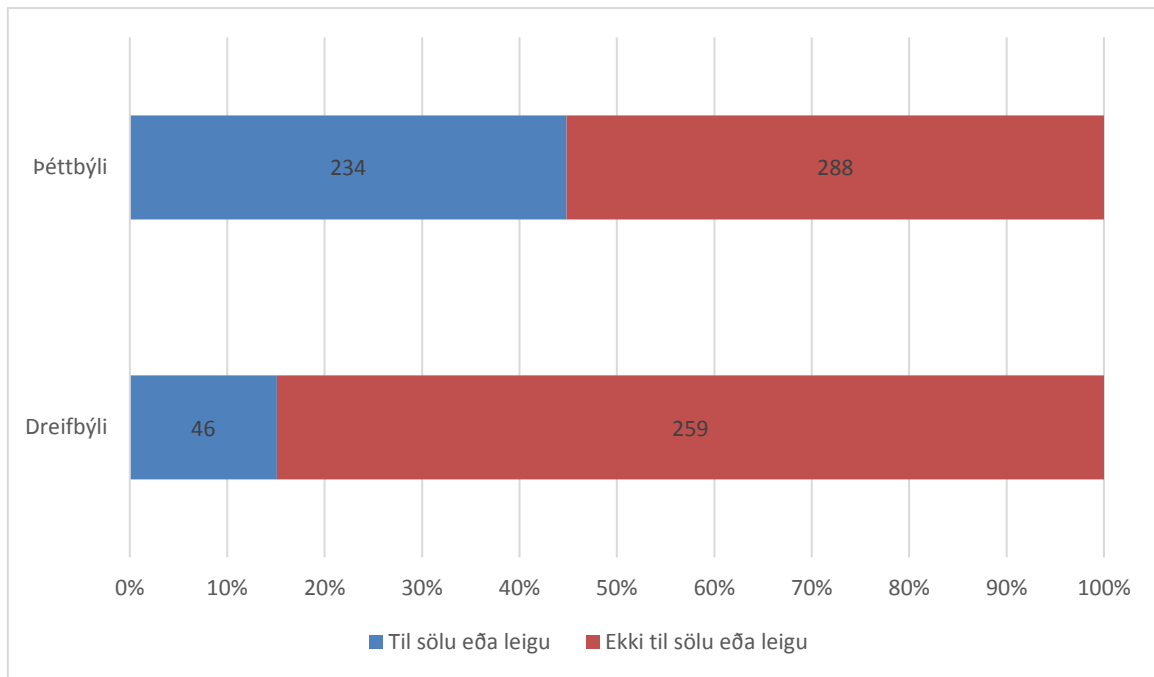
Til þess að finna nettó fjarbúaspennu þurfti að kanna hversu mikið af eignum fjarbúa er til sölu eða leigu á almennum markaði. Tvær spurningar voru nýttar í þeim tilgangi. Sú fyrri var “Er aukaíbúðin þín til sölu?” Sú seinni var: „Er aukaíbúðin þín í fastri útleigu?“ Í seinni spurningunni var gefin sú skýring og að þarna væri átt við leigu á almenna leigumarkaðinum en ekki til ferðamanna. Með því sást hvort íbúðum fjarbúa væri haldið frá fólki á vinnumarkaði eða öðrum sem kysu að búa á viðkomandi stað um lengri tíma. Í ljós kom að um 2/3 íbúðanna var ekki til sölu eða leigu (Mynd 5.5).



Mynd 5.5: Íbúðir fjarbúa til sölu eða leigu á almennum markaði.  
Tölur spurningakönnunar (n=826).

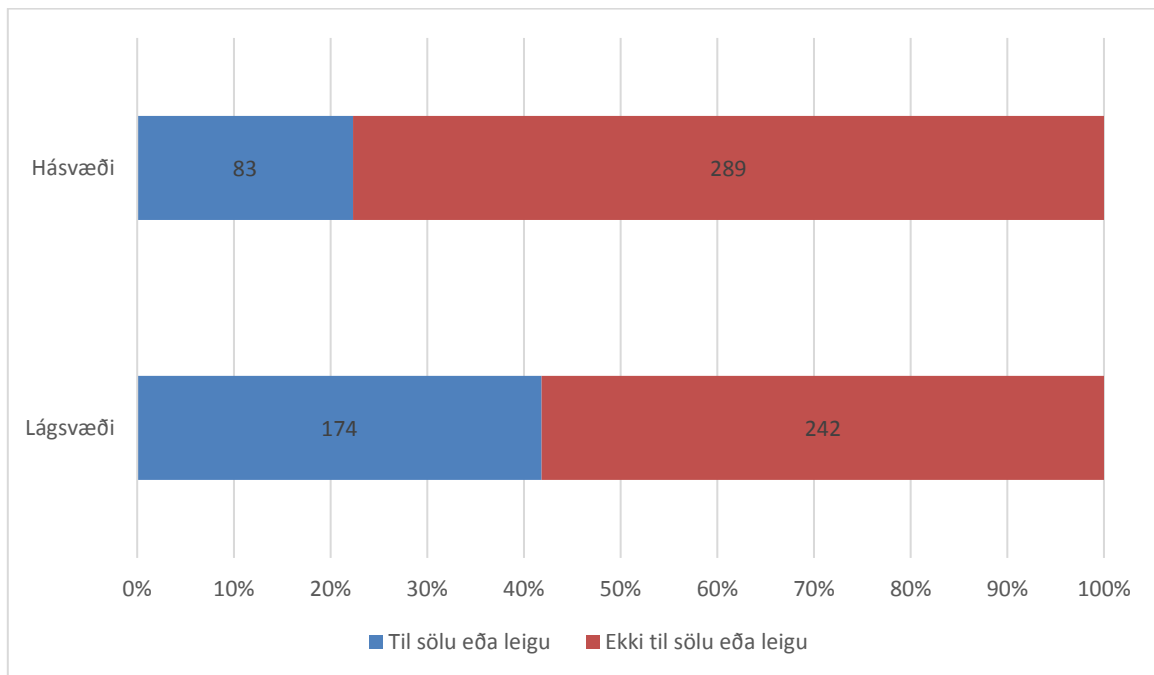
Töluverður munur var á afstöðunni allt eftir því hvort íbúðin var í þéttbýli eða strjálbýli þar sem tæplega helmingur þeirra sem átti íbúð í þéttbýli var til í að selja íbúðina eða leigja á almennum markaði en eingöngu 15% þeirra sem áttu íbúð í sveit (Mynd 5.6).





Mynd 5.6: Íbúðir fjarbúa í þéttbýli og dreifbýli til sölu eða leigu á almennum markaði.  
Tölur spurningakönnunar (n=814).

Þá var líka marktækur munur á vilja til að selja eða leigja á almennum markaði eftir því hvort íbúðin var á há- eða lágsvæði. 42% þeirra sem áttu íbúð á lágsvæði var tilbúinn til að láta íbúðina af hendi í sölu eða leigu en eingöngu 22% þeirra sem áttu íbúð á hásvæði (Tafla 5.9).



Mynd 5.7: Íbúðir fjarbúa á há og lágsvæðum til sölu eða leigu á almennum markaði.  
Tölur spurningakönnunar (n=826).

Þar sem þessi skarpi munur kom fram allt eftir því hvort íbúðin var í dreifbýli eða þéttbýli annars vegar og há- og lágsvæðum hins vegar var ákveðið að hafa frekari greiningu tvískipta. Ákveðið var að skipta greiningunni í tvennt allt eftir því hvort íbúðin er í dreifbýli eða þéttbýli þar sem munurinn var meiri þar á milli heldur en munurinn á milli há- og lágsvæða.

### 5.3 VERG FJARBÚASPENNA (DÁLKUR B) ALLRA ÍSLENSKRA SVEITARFÉLAGA

Fjarbúaspenna er fundin með því að deila fjölda íbúða í heildarfjölda annarra annarra heimila. Önnur heimili eru íbúðir sem eru í eigu fjarbúa og þjóðast ekki á almennum markaði til leigu eða sölu. Verg fjarbúaspenna<sup>16</sup> er fundin með því að deila fjölda íbúða í heildarfjölda íbúða í eigu fjaraðila. Við byrjum á að setja fram verga fjarbúaspennu (Tafla 5.2) og hana var hægt að reikna út á grundvelli þeirra gagna sem fengust hjá Þjóðskrá yfir eignarhald íbúða í viðkomandi sveitarfélögum.

Útreikningarnir sýna að verg fjarbúaspenna var mest í Árneshreppi 51,2%. Í kjölfarið fylgja eftirfarandi sveitarfélög: Skorradalshreppur 46,3%, Borgarfjarðarhreppur 44,2%, Eyja- og Miklaholtshreppur 44,2% og Helgafellssveit 43,1%. Á þessu sést að um og yfir helmingur allra eigna er í eigu fjaraðila í Árneshreppi. Þá er áberandi að sjá að öll þessi sveitarfélög eru mjög fámenn en ýmist stutt frá höfuðborgarsvæðinu eða langt. Borgarfjarðarhreppur er t.a.m. nærri eins langt frá höfuðborgarsvæðinu og unnt er á Íslandi en Skorradalshreppur er í rétt rúmlega einnar klukkustundar fjarlægð frá Reykjavík.

Þá er athyglisvert að sjá að verg fjarbúaspenna er hvergi lægri en 7,6% í Grundarfjarðarbæ sem er allhátt hlutfall miðað við að um lægsta hlutfall sé að ræða. Næst á eftir Grundarfjarðarbæ fylgja Sveitarfélagið Hornafjörður, Vestmannaeyjar, Reykjavík, Garðabær og Grindavíkurbær.

Tafla 5.2. Verg fjarbúaspenna allra íslenskra sveitarfélaga.

Gögn Þjóðskrár.

Sveitarfélag	A	B	C	D
	Íbúðir í eigu einstaklinga með lögheimili annars staðar	<b>Verg fjarbúaspenna</b> Íbúðir í eigu einstaklinga og lögaðila með lögheimili annars staðar (ekki fjármála-stofnanir)	Íbúðir í eigu einstaklinga með lögheimili annars-staðar og allra lögaðila	Aukaíbúðir einstaklinga og íbúðir lögaðila óháð búsetu
Árneshreppur	42,7%	51,2%	51,2%	54,1%
Skorradalshreppur	29,2%	46,3%	63,8%	63,8%
Borgarfjarðarhreppur	32,1%	44,2%	51,0%	60,0%
Eyja- og Miklaholtshreppur	29,7%	44,2%	50,6%	55,5%
Helgafellssveit	38,1%	43,1%	63,8%	63,8%
Súðavíkurbær	28,1%	39,4%	44,7%	50,7%

<sup>16</sup> Verg fjarbúaspenna: Fjöldi íbúða í eigu utanbæjarmanna deilt með heildarfjölda íbúða.

Kaldrananeshreppur	34,7%	38,0%	41,3%	47,8%
Fljótisdalshreppur	21,3%	35,1%	43,5%	43,5%
Reykhólahreppur	29,4%	34,3%	41,2%	50,0%
Tálknafjarðarhreppur	17,7%	33,8%	39,9%	45,1%
Dalabyggð	22,4%	33,8%	39,9%	43,4%
Bláskógabyggð	19,2%	32,9%	40,0%	50,1%
Ásahreppur	17,9%	32,3%	33,5%	33,5%
Skagabyggð	31,1%	32,2%	40,9%	40,9%
Langesbyggð	23,1%	30,1%	39,7%	42,6%
Skútustaðahreppur	16,7%	29,6%	39,1%	46,2%
Skaftárhreppur	16,1%	27,6%	36,4%	42,5%
Breiðdalshreppur	19,3%	26,5%	35,4%	50,6%
Fjallabyggð	20,0%	26,3%	32,2%	35,3%
Reykjanesbær	4,2%	26,2%	31,0%	38,3%
Grímsnes- og Grafningshreppur	10,6%	25,7%	31,4%	55,9%
Þingeyjarsveit	18,1%	25,7%	36,1%	38,4%
Mýrdalshreppur	21,1%	25,4%	34,8%	42,6%
Kjósarhreppur	13,2%	25,2%	34,6%	34,6%
Strandabyggð	21,1%	25,1%	30,9%	34,0%
Húnavatnshreppur	18,1%	23,9%	32,6%	35,1%
Skeiða- og Gnúpverjahreppur	12,9%	23,8%	34,4%	35,4%
Sveitarfélagið Garður	8,8%	23,3%	30,6%	36,1%
Sveitarfélagið Vogar	9,1%	22,8%	28,1%	28,3%
Akrahreppur	20,0%	22,5%	38,3%	38,3%
Hörgársveit	15,1%	22,2%	32,0%	32,4%
Svalbarðshreppur	15,7%	21,4%	24,3%	30,0%
Rangárþing eystra	12,9%	20,9%	28,4%	32,5%
Húnaþing vestra	15,4%	20,9%	29,3%	36,6%
Tjörneshreppur	20,8%	20,8%	20,8%	20,8%
Flóahreppur	17,2%	20,5%	30,6%	32,3%
Stykkishólmur	11,4%	19,3%	23,2%	24,6%
Hrunamannahreppur	14,7%	18,8%	30,3%	36,1%
Vesturbyggð	15,7%	18,5%	28,4%	37,3%
Rangárþing ytra	12,1%	18,4%	25,4%	28,3%
Borgarbyggð	10,2%	18,4%	25,8%	42,4%
Djúpavogshreppur	13,7%	18,3%	25,5%	27,5%
Hveragerði	7,0%	18,0%	23,1%	25,9%
Snæfellsbær	11,9%	17,6%	30,2%	35,8%
Ísafjarðarbær	11,8%	17,1%	24,8%	36,0%
Seyðisfjörður	12,4%	17,1%	26,1%	34,5%
Norðurþing	11,8%	17,0%	24,3%	32,0%
Svalbarðsstrandarhreppur	11,5%	16,8%	22,5%	26,1%
Akranes	5,2%	16,6%	22,5%	24,1%
Fjarðabyggð	6,5%	16,5%	26,2%	31,5%
Blönduóssbær	12,3%	16,4%	23,1%	33,3%
Hvalfjarðarsveit	12,0%	16,3%	22,6%	27,7%
Akureyri	8,5%	16,2%	21,8%	30,8%
Sandgerði	9,0%	16,0%	25,3%	28,8%
Sveitarfélagið Skagaströnd	10,6%	15,5%	23,6%	39,2%
Fljótisdalshérað	5,7%	15,0%	24,8%	28,7%
Hafnarfjörður	7,4%	14,9%	20,3%	23,4%
Kópavogur	9,6%	14,6%	18,7%	23,7%

Sveitarfélagið Ölfus	7,7%	14,5%	21,0%	26,5%
Mosfellsbær	6,2%	14,4%	17,6%	19,0%
Dalvíkurbyggð	10,9%	14,1%	21,8%	25,0%
Grýtubakkahreppur	11,2%	14,0%	18,3%	24,7%
Vopnafjarðarhreppur	7,8%	13,8%	21,6%	25,5%
Sveitarfélagið Árborg	8,1%	13,7%	19,5%	23,9%
Eyjafjarðarsveit	9,5%	13,1%	22,9%	26,2%
Seltjarnarnes	8,4%	12,9%	17,4%	18,9%
Sveitarfélagið Skagafjörður	8,7%	12,7%	19,5%	31,8%
Bolungarvík	11,1%	12,6%	17,7%	33,3%
Grindavíkurbær	4,5%	12,4%	18,1%	21,6%
Garðabær	6,7%	12,3%	16,4%	17,5%
Reykjavík	9,7%	11,6%	19,2%	31,3%
Vestmannaeyjar	6,0%	8,5%	15,8%	19,4%
Sveitarfélagið Hornafjörður	4,9%	8,3%	16,8%	17,9%
Grundarfjarðarbær	5,3%	7,6%	19,4%	20,6%

Töflunni er raðað eftir vergri fjarbúaspennu. Í töflunni er einnig að finna hlutfall allra aukaíbúða af heildinni sem eru þá allar íbúðir í viðkomandi sveitarfélagi þar sem eigendur eiga ekki lögheimili óháð því hvort þeir eiga lögheimili í viðkomandi sveitarfélagi eða ekki. Þarna hefur aukaíbúðum heimaaðila (einstaklingar og fyrirtæki) verið bætt við verga fjarbúaspennu í útreikningnum. Þarna getur verið verulegur munur eins og t.a.m. í Grímsnes- og Grafningshreppi þar sem hann er mestur upp á 30,2%. Þar á eftir koma í þessari röð Breiðdalshreppur með 24,1%, Borgarbyggð með 24,0%, Skagaströnd með 23,7% og Bolungarvík með 20,8%.

Erfitt er að átta sig á ástæðum þess að heimamenn eiga fleiri en eina eign í sama sveitarfélagi. Það getur bæði tengst því að þeir sjái tækifæri í leigu til ferðamanna, nýrra íbúa eða að þeir sitji uppi með verðlitlar eignir. Þá gætu þeir verið að skipta um íbúð og ekki búnir að selja þá gömlu. Slíkar vangaveltur eru utan markmiðs þessarar rannsóknar þar sem sókn utanbæjarmanna í íbúðir er í brennidepli. Þetta er vissulega tilefni framhaldsrannsóknar eins og þeirrar sem lyti að því hversu umfangsmikil Air B&B-leiga er.

Ef skoðaður er hlutur heimamanna eingöngu og lögaðilum sleppt er munur líka umtalsverður. Mestur er munurinn í Grímsnes- og Grafningshreppi þar sem hann var upp á 24,5%. Þar á eftir koma í þessari röð Borgarbyggð með 16,6% og Bolungarvík með 15,6%, Skagaströnd með 15,6% og Breiðdalshreppur með 15,2%. Þetta má allt sjá út frá töflu í viðauka (Tafla 8.3).

## 5.5 FJARBÚASPENNA ALLRA ÍSLENSKRA SVEITARFÉLAGA

Þar sem ekki var hægt að reikna út fjarbúaspennu hvers sveitarfélags beint út frá gögnum könnunarinnar þurfti að nota aðhvarfsgreiningarlíkan (þversniðsgreiningu) til að meta hvort marktækkan breytileika á sölu- og leiguvilja til almenna markaðarins mætti rekja til einhverra einstakra þekktra þátta sveitarfélags. Ýmsir þættir voru prófaðir en eftirfarandi niðurstaða (Tafla 5.3) komst næst því að draga fram breytileika á fjarbúaspennu milli sveitarfélaga.

Tafla 5.3. Aðhvarfsgreining á sölu- og leiguvilja gagnvart vergri fjarbúaspennu og fjarlægð frá Reykjavík, kyni eigenda.

Breytur	Allar íbúðir	Þéttbýli	Dreifbýli
Verg-fjarbúaspenna	-6,08648 (-4,98)***	-5,96511 (-3,57)***	-1,46628 (-0,82)
Fjarlægð frá Reykjavík í km talið	-0,00062 (-1,33)	-0,00135 (-2,39)**	-0,00010 (-0,11)
Kyn eigenda (leppbreyta: 1 kona og 0 karl)	-0,26534 (-1,66)*	-0,27290 (-1,41)	-0,56688 (-1,72)*
Fasti	0,90655 (2,89)**	1,49840 (3,70)***	-0,99633 (-1,82)*
Fjöldi athugana (fjöldi þátttakenda)	744	460	292
Wald-próf (p-gildi þarf að vera < 0,05)	0,0000	0,0002	0,2411
Logistic líkani var beitt. Wald próf var keyrt til að prófa styrk líkansins í heild. Engin marglínuleiki var til staðar í niðurstöðunum. Hér er eingöngu um vilja til að selja eða leigja á almennum markaði að ræða í háðu breytunni. t-gildi eru innan sviga. Þrjár stjórnur fyrir aftan stuðla tákna tölfræðilega marktækni við 1% mörk, tvær stjórnur marktækni við 5% og ein stjarna tölfræðilega marktækni við 10% mörk.			

Samkvæmt niðurstöðunni var viljinn til að selja eða leigja á almennum markaði í **þéttbýli** marktækt breytilegur á milli sveitarfélaga út frá vergri fjarbúaspennu og fjarlægð frá Reykjavík. Það dró úr viljanum eftir því sem verg fjarbúaspenna var meiri. Fjarlægð frá Reykjavík hafði einnig neikvæð áhrif á viljann til að selja eða leigja. Þá komst kyn eigenda næst því að vera marktæk af öðrum breytum – einkum í dreifbýli. Leitni var í þá átt að karlar væru viljugri en konur til að selja.

Þá var þessi greining framkvæmd fyrir önnur heimili í dreifbýli en skilaði ekki neinum marktækum niðurstöðum (Tafla 5.3). Engir þættir höfðu marktæk áhrif á vilja eigenda til að selja eða leigja á almennum markaði en þeir voru þeir sömu og prófaðir voru fyrir þéttbýli.

Prófaðir voru fleiri þættir en koma fram í töflunni. Þetta voru þættir eins og hvort hegðunin væri frábrugðin á Akureyri sérstaklega vegna sérstöðu hennar miðað við önnur sveitarfélög á landsbyggðunum, fjarlægð á milli heimilis eiganda og þeirra annars heimilis, aldur eigenda, aldur íbúðar, ástand íbúðar og nokkrir aðrir þættir sem grunur lék á að gætu haft áhrif á vilja fólks til að selja eða leigja eignir. Mest kom það höfundi á óvart að fjarlægð milli heimilis eigenda og þeirra annars heimilis skyldi ekki hafa áhrif þar sem hann bjóst við að þeim mun styttra sem væri á milli ykist viljinn til að nýta eignina og því drægi úr viljanum til að selja hana eða leigja. Hins vegar var þessi fjarlægðarbreyta mjög gróf þar sem þátttakendur voru bara beðnir um að gefa upp búsetu sína brotna upp eftir landshlutum<sup>17</sup>.

<sup>17</sup> Höfuðborgarsvæðið, Suðurnes, Vesturland, Vestfirðir, Norðurland vestra, Norðurland eystra og Suðurland.

Tafla 5.4. Metin fjarbúaspenna allra íslenskra sveitarfélaga.

Gögn Þjóðskrár og skoðanakönnunar.

Röð eftir $F$	Sveitarfélag	$B$ Verg fjarbúaspenna	$E$ Hlutfall til sölu eða leigu á almennum markaði í þéttbýli	$F_A$ Fjarbúaspenna A $B \times E$	$F_B$ Fjarbúaspenna B	$F$ Fjarbúaspenna $\frac{F_A + F_B}{2}$
1	Árneshreppur	51,2%	21,0%	43,6%	36,8%	40,2%
2	Helgafellssveit	43,1%	33,3%	36,7%	32,7%	34,7%
3	Skorradalshreppur	46,3%	31,8%	39,5%	26,1%	32,8%
4	Eyja- og Miklaholtshreppur	44,2%	33,1%	37,7%	26,1%	31,9%
5	Borgarfjarðarhreppur	44,2%	19,0%	36,4%	21,5%	28,9%
6	Skagabyggð	32,2%	42,6%	27,4%	26,5%	27,0%
7	Kaldrananeshreppur	38,0%	36,2%	26,6%	22,3%	24,6%
8	Fljótsdalshreppur	35,1%	29,1%	29,9%	18,7%	24,3%
9	Súðavíkurhreppur	39,4%	29,5%	28,9%	17,8%	23,5%
10	Reykholahreppur	34,3%	41,5%	24,8%	21,7%	23,4%
11	Ásahreppur	32,3%	46,1%	27,5%	15,4%	21,5%
12	Dalabyggð	33,8%	43,5%	25,0%	17,0%	21,1%
13	Bláskógabyggð	32,9%	45,2%	23,1%	14,1%	18,6%
14	Akrahreppur	22,5%	48,6%	19,2%	17,1%	18,2%
15	Þingeyjarsveit	25,7%	44,5%	21,0%	15,0%	18,1%
16	Húnavatnshreppur	23,9%	48,8%	20,4%	15,5%	17,9%
17	Tjörneshreppur	20,8%	47,3%	17,7%	18,0%	17,9%
18	Langanesbyggð	30,1%	35,9%	20,1%	15,0%	17,6%
19	Skútustaðahreppur	29,6%	40,2%	22,3%	12,9%	17,6%
20	Tálknafjarðarhreppur	33,8%	37,8%	21,5%	12,0%	16,8%
21	Skaftárhreppur	27,6%	46,5%	20,9%	12,4%	16,7%
22	Kjósarhreppur	25,2%	49,3%	21,5%	11,3%	16,4%
23	Svalbarðshreppur	21,4%	44,9%	18,2%	13,9%	16,1%
24	Flóahreppur	20,5%	48,9%	17,5%	14,7%	16,1%
25	Mýrdalshreppur	25,4%	48,5%	16,7%	14,7%	15,7%
26	Breiðdalshreppur	26,5%	40,5%	17,7%	12,7%	15,2%
27	Skeiða- og Gnúpverjahreppur	23,8%	49,3%	19,4%	10,6%	15,1%
28	Strandabyggð	25,1%	48,2%	15,4%	14,1%	14,8%
29	Hörgársveit	22,2%	48,1%	17,5%	12,2%	14,8%
30	Fjallabyggð	26,3%	45,2%	14,5%	11,9%	13,2%
31	Grímsnes- og Grafningshreppur	25,7%	49,1%	18,3%	7,9%	13,2%
32	Húnaþing vestra	20,9%	49,4%	14,1%	11,2%	12,6%
33	Rangárþing eystra	20,9%	49,3%	14,0%	9,3%	11,6%
34	Hrunamannahreppur	18,8%	48,7%	12,5%	10,3%	11,4%
35	Hvalfjarðarsveit	16,3%	46,8%	12,5%	9,4%	10,9%
36	Rangárþing ytra	18,4%	48,4%	11,9%	8,5%	10,2%
37	Vesturbyggð	18,5%	49,2%	10,1%	9,9%	10,1%
38	Djúpavogshreppur	18,3%	48,0%	10,9%	9,2%	10,1%
39	Borgarbyggð	18,4%	48,3%	11,6%	7,1%	9,4%
40	Sveitarfélagið Vogar	22,8%	49,3%	12,0%	6,1%	9,1%
41	Svalbarðsstrandarhreppur	16,8%	49,3%	10,4%	7,8%	9,1%

42	Seyðisfjörður	17,1%	47,1%	9,2%	8,3%	8,8%
43	Sveitarfélagið Garður	23,3%	49,4%	11,8%	5,3%	8,6%
44	Norðurþing	17,0%	48,5%	9,7%	7,5%	8,6%
45	Eyjafjarðarsveit	13,1%	49,0%	9,5%	7,5%	8,6%
46	Snæfellsbær	17,6%	49,0%	9,6%	7,4%	8,5%
47	Stykkishólmur	19,3%	49,2%	9,8%	6,7%	8,3%
48	Ísafjarðarbær	17,1%	49,2%	8,9%	7,7%	8,3%
49	Grýtubakkahreppur	14,0%	49,3%	8,1%	8,3%	8,2%
50	Reykjanesbær	26,2%	49,2%	13,3%	2,8%	8,1%
51	Blönduóssbær	16,4%	48,9%	8,8%	7,4%	8,1%
52	Dalvíkurbyggð	14,1%	49,2%	7,9%	7,5%	7,7%
53	Sveitarfélagið Skagaströnd	15,5%	48,8%	8,0%	6,6%	7,3%
54	Sandgerði	16,0%	46,7%	8,6%	5,6%	7,1%
55	Kópavogur	14,6%	44,8%	8,1%	6,2%	7,1%
56	Sveitarfélagið Ölfus	14,5%	45,6%	8,7%	5,1%	6,9%
57	Hveragerði	18,0%	47,8%	9,4%	4,3%	6,8%
58	Akureyri	16,2%	49,4%	8,2%	5,3%	6,8%
59	Sveitarfélagið Skagafjörður	12,7%	48,1%	7,7%	5,8%	6,8%
60	Reykjavík	11,6%	42,1%	6,7%	6,8%	6,8%
61	Seltjarnarnes	12,9%	43,4%	7,3%	6,1%	6,7%
62	Bolungarvík	12,6%	49,2%	6,5%	6,9%	6,7%
63	Hafnarfjörður	14,9%	45,2%	8,2%	5,0%	6,6%
64	Vopnafjarðarhreppur	13,8%	49,0%	8,0%	5,1%	6,6%
65	Fjarðabyggð	16,5%	47,5%	8,8%	4,1%	6,5%
66	Fljótshálsa	15,0%	48,4%	8,7%	3,8%	6,3%
67	Sveitarfélagið Árborg	13,7%	45,2%	7,6%	5,0%	6,3%
68	Akranes	16,6%	47,0%	8,8%	3,4%	6,1%
69	Mosfellsbær	14,4%	45,0%	8,0%	4,1%	6,1%
70	Garðabær	12,3%	43,0%	7,6%	4,8%	5,9%
71	Grindavíkurbær	12,4%	43,9%	7,0%	2,8%	4,9%
72	Sveitarfélagið Hornafjörður	8,3%	47,5%	4,9%	3,3%	4,2%
73	Vestmannaeyjar	8,5%	45,0%	4,7%	3,6%	4,1%
74	Grundarfjarðarbær	7,6%	42,1%	4,5%	3,3%	3,9%

Fjarbúaspenna var síðan metin á grundvelli aðhvarfsgreiningarlíkans sem sett var fram hér að framan (Tafla 5.3) en einnig með ýmsum öðrum útreikningum sem verða nú útskýrðir í skrefum.

Flóknasti einstaki matsliðurinn er kallaður sköluð framboðslíkindi. Þau verða síðar tengd endanlegu matslíkani. Sköluð framboðslíkindi hvers sveitarfélags,  $SFL_i$ , er hlutdeild íbúða í þéttbýli í eigu fjarbúa sem leigðar eru út eða eru til sölu á almennum markaði og þar með aðgengilegur fólki á vinnumarkaði til jafns við aðra. Hann er því m.ö.o. hlutfall þeirra íbúða, sem er til leigu eða sölu á almennum markaði í viðkomandi sveitarfélagi, sem ætti að vera breytilegt frá einu sveitarfélagi til annars samkvæmt matslíkani (Tafla 5.3), eða:

$$RL_i = 1,498 - 5,965VF_i - 0,0013461R_i$$

þar sem  $R$  er fjarlægð viðkomandi sveitarfélags,  $i$ , frá Reykjavík. Þetta gildi var síðan metið til líkinda með eftirfarandi formúlu (Verbeek, 2004, bls. 192):

$$L_i = \frac{e^{RL_i}}{(1 + e^{RL_i})^2}$$

Þar sem dreifing þessara líkinda gaf einungis meðaltal sveitarfélaga upp á 22,7% í líkindi fyrir því að íbúðir væru leigðar út eða til sölu á almennum markaði en raungildið var 44,8% var dreifingin sköluð upp í samræmi við það, eða

$$SFL_i = L_i \times 1,975$$

Í framhaldinu var síðan stuðst við eftirfarandi líkan til að reikna út fjarbúaspennu (Jafna 5.1):

$$F_i = VF_i(1 - SFL_i)IU_i + VF_i(1 - FDL)(1 - IU_i)$$

Þar sem:

$VF_i$  = Verg fjarbúaspenna í sveitarfélagi  $i$ .

$IU_i$  = Hlutfall íbúa sem búa í **þéttbýli** í sveitarfélagi  $i$ . Notað var hlutfall íbúa í dreifbýli og þéttbýli viðkomandi sveitarfélaga vegna þess að ekki fengust upplýsingar yfir fjölda íbúða.

$(1 - IU_i)$  = Hlutfall íbúa sem búa í **dreifbýli** í sveitarfélagi  $i$ .

$FDL$  = Föst framboðslíkindi í dreifbýli eru líkindi fyrir því að íbúðir í dreifbýli séu leigðar út eða til sölu á almennum markaði – eða hlutfall þeirra íbúða sem er til leigu eða sölu á almennum markaði. Þessi líkindi eru alltaf þau sömu frá sveitarfélagi til annars. Það er samkvæmt niðurstöðum í aðhvarfsgreiningu fyrir dreifbýlið (Tafla 5.3).

Köllum hana fjarbúaspennu  $A$ ,  $F_A$ . Hún er því samtala tveggja stórra þátta. Sá fyrri er hlutdeild þeirra íbúða í þéttbýli sem haldið er frá almenna markaðnum. Hinn er sama talan fyrir íbúðir í dreifbýli. Í þessu líkani er gert ráð fyrir að hegðun lögaðila sé sú sama og einstaklinga, sem er ekki fjarri lagi því vitað er að félög eru stundum stofnuð utan um fasteign nokkurra eða margra einstaklinga. Þess utan eru það sannarlega fyrirtæki og félagasamtök sem líta á eignina sem orlofshús fyrir starfsmenn og þau leigja þ.a.l. ekki á almennum markaði. Því má segja að þetta varlega áætlað mat og frekar til þess fallið að vanmeta fjarbúaspennuna en ofmeta. Samkvæmt niðurstöðunum búa öll sveitarfélög á landinu við fjarbúaspennu en mismikla - allt frá 4,5 til 43,6% (Tafla 5.4). Mest er spennan í fámennum sveitarfélögum og í fjórum efstu sætunum eru sveitarfélög sem ekkert þéttbýli er að finna. Það er ekki fyrr en í fimmta sæti að sveitarfélag með þéttbýli er að finna en það er á Borgarfirði eystra, með fjarbúaspennu upp á 36,4%.

Seinna í vinnsluferlinu komu fram vísbendingar um að töluverður meirihluti lögaðila var að leigja íbúðir sínar á almennum markaði. Þá var ákveðið að reikna fjarbúaspennu  $B$ ,  $F_B$ , með því að nota heildarmeðaltöl yfir líkur á að íbúðir fjarbúa verði seldar á almennum markaði í þéttbýli (45%) og í dreifbýli (15%) til að reikna út fjarbúaspennu  $B$ . Gert var ráð fyrir að allir útlendingar héldu íbúðum sínum frá almennum mörkuðum og lögaðilar byðu sínar allar til leigu og sölu á almennum markaði.

$$F_B = (X_i \times (1 - 0,45) \times IU_i + X_i(1 - 0,15) \times (1 - IU_i) + Y_i)/Z_i$$

Köllum þetta fjarbúaspennu  $B$ ,  $F_B$ . Þar sem hætta var á ofmati í fjarbúaspennu  $A$  og vanmati í  $B$  var endanleg fjarbúaspenna fundin með því að reikna út meðaltal beggja útreikninga, eða  $F = (F_A + F_B)/2$ . Það skilaði hámarks fjarbúaspennu upp á 40,2% í Árneshreppi og 3,9% í Grundarfjarðarbæ (Tafla 5.4).



## 5.6 ÞRENGIR FJARBÚASPENNAN AÐ VINNUMARKAÐNUM?

Fjarbúaspenna þrengir ekki sjálfkrafa að vinnumarkaði víða um land og margt jákvætt fylgir fjarbúum eins og tíundað hefur verið. Fjarbúaspenna fer ekki að vera neikvæð að marki fyrr en eftirspurn íbúða,  $I_e$ , er orðin mun meiri en framboð þeirra,  $I_f$ .

$$I_f \ll I_e \quad (S.1)$$

Þar sem spurningakönnunin beindist ekki gagnvart íbúum allra sveitarfélaga á landinu er ekki nákvæmlega vitað hvort heimamenn eða aðrir, sem vildu flytja á staðinn til að vinna, upplifa mikinn skort á íbúðum til sölu eða leigu þannig að þeir geti ekki haldið vinnu sem þeir hafa á staðnum eða geti ekki flutt á staðinn til að grípa atvinnutilboð. Til þess hefði rannsóknin þurft að vera miklu víðameiri.

Þó er hægt að vísa í kannanir sem gerðar hafa verið á Vesturlandi, Norðurlandi vestra og Suðurnesjum. Í öllum þessum landshlutum er staðan á íbúðamarkaði (þ.e. íbúðir til leigu og sölu) talin til verstu þátta sem kalla má búsetuskilyrði viðkomandi staða og var spurt um 40 þætti. Staðan á leigumarkaði (íbúða) var talinn versti þátturinn en staðan á íbúðum til sölu var hins vegar á meðal fimm verstu þáttanna í öllum þessum landshlutum. Á Vesturlandi hefur þessi könnun verið gerð á þriggja ára fresti frá 2004 og árið 2016 og 2013 versnaði staða þessara tveggja þátta á milli kannanna. Ekki voru skoðaðar breytingar á milli eldri kannanna. (Vífill Karlsson, í vinnslu)

Þetta er athyglisverð niðurstaða þó hún komi bara frá þremur landshlutum á landsbyggðinni vegna þess að þessir þrír komast nálægt því að vera þverskurður allra landshluta. Reykjanes, í næsta nágreppi við höfuðborgarsvæðið, nýtur góðs aðgengis að vöru-, þjónustu- og vinnumarkaði þess og hagvöxtur hefur verið miðlungsmikill til lengri tíma litið eða árin 2000-2013 (Sigurður Jóhannesson, 2015). Vesturland, sem búið hefur við hvað mestan hagvöxt til lengri tíma litið, er lengra frá Reykjavík en Suðurnes. Hluta þess svipar til Suðurnesja hvað varðar nálægð og fjölbreytni atvinnulífsins (Akranes) en annar hluti eru klassísk landbúnaðarhéruð og sjávarbyggðir og mun afskiptari. Norðurland vestra er það landsvæði ásamt Vestfjörðum sem hefur lent í mestum mótbyr sl. 30 ár en þau hafa búið við minnstan hagvöxt á Íslandi það sem af er 21. öldinni.

Ef aftur er horft til stöðu á íbúðamarkaði á landsbyggðunum má þess utan vísa í fáein viðtöl sem voru tekin í annarri rannsókn og af öðrum ástæðum árið 2015 og kom þá fram skortur á íbúðum á Drangnesi og eftirspurn var þá að taka við sér á Tálknafirði (Vífill Karlsson, 2015b, bls. 42-43). Á Drangnesi var talin nóg vinna í kringum hefðbundinn sjávarútveg en húsnæðisskortur hamlaði fjölgun á meðan þenslan á Tálknafirði var rakin til uppbyggingar í fiskeldi.

Að þessu sögðu má því nánast draga þá ályktun að sérhver íbúaspenna setji staðbundna íbúðamarkaðnum einhverjar skorður. Hér verður því reynt að varpa ljósi á það hvar skorðurnar eru mestar og hvar minnstar og hvort það er eitthvað rökrétt mynstur í því. Og þó svo samhengi 1 (S.1) sé ekki þekkt í smáatriðum má fá góðar vísbendingar fyrir því með því að rýna í staðtölur og bera saman.

Það verður gert með því að leita vísbendinga fyrir því hvort það er efnahagslegur slaki eða þensla í staðbundna hagkerfinu (þ.e. innan hvers sveitarfélags). Með því er átt við að leitað verði

vísbendinga fyrir því hvort fjarbúaspennan setji vinnumarkaðnum skorður og hvort skortur á vinnuafli standi atvinnulífínu fyrir þrifum þannig að skorturinn hamli vexti eða bindi hendur fyrirtækjanna/atvinnulífsins til vaxtar og/eða til að ráðast í nýjar fjárfestingar.

Til þess að draga fram áreiðanlegar vísbendingar að þessu tagi væri gott að hafa aðgang að opinberum tölum þar um. Þær tölur sem gætu þjónað þessum tilgangi væru:

1. Atvinnuleysi, *A*. Mikið atvinnuleysi er ein birtingarmynd slaka í hagkerfi. Lítið atvinnuleysi gefur til kynna mikla þenslu (sérstaklega á þeim svæðum sem atvinnuleysi er ekki svarað með brottflutningi). Almenn er talið að náttúrulegt atvinnuleysi<sup>18</sup> getið verið rétt rúmlega 2% á Íslandi samkvæmt rannsókn sem var gerð á gögnum fyrir Ísland á tímabilinu 1984-2010 (Elísa Hrund Gunnarsdóttir, 2012). Náttúrulegt atvinnuleysi er til staðar jafnvel þó nánast engin slaki sé í hagkerfinu og hægur vöxtur. Náttúrulegt atvinnuleysi getur skýrst af því að fólk er á milli starfa og tekur sér tíma í að leita, vegna árstíðasveiflna eins og þekkt er í sjávarútvegi, ferðaþjónustu og byggingargeiranum eða öðrum þáttum sem hafa með eðlilega aðlögun eða leiðréttingu vinnumarkaðarins að gera til skemmri tíma.
2. Fjölgun útlendinga, *E*. Fjölgun útlendinga getur verið vísbending fyrir þenslu.
3. Íbúar á hverja íbúð, *PI*. Er fundið með því að deila fjölda íbúða viðkomandi sveitarfélags upp í fjölda íbúa. Þá er betra að nota fjölda íbúa á aldrinum 18-75 þar sem börn búa gjarnan hjá foreldrum sínum og líkurnar á að fólk sem komið er yfir 75 ára aldurinn sé komið inn á dvalar- eða hjúkrunarheimili (sem ekki er skráð sem íbúð í tölum Þjóðskrár) eru orðnar meiri en þeirra sem yngri eru. Með þessu aldursbili er þá búið að leiðrétta fyrir mismundandi fjölda barna og eldri borgara hlutfallslega, sem er breytilegur eftir sveitarfélögum. Frávik frá meðaltali eða miðgildi (betra) væri finnt kvarði. Ef þessi tala er hátt yfir miðgildi (eða meðaltali) gefur það til kynna að húsnæðismarkaðurinn sé að þrengja að vinnumarkaðnum – a.m.k. meira en annars staðar. Gott hefði verið að geta leiðrétt fyrir fjölda einhleypra ef það er einhver breytileiki á því eftir sveitarfélögum. Þá er í rauninni búið að sníða fleiri vankanta af þessum hagvísi og hann getur kallast heimili á íbúð, *HI*.

Kannað var hvort mikill munur á milli sveitarfélaga væri á því hversu margir fullorðnir búa einir hlutfallslega, með eða án barna. Í ljós kom að hann var mjög mikill. Til grundvallar voru nýjustu tölur yfir manntal á Íslandi frá árinu 2011 sem Hagstofa Íslands veitir fullan aðgang að á heimasíðu sinni (hagstofan.is, skoðað 24. maí 2017). Því var talið ráðlegt að leiðrétta tölurnar fyrir íbúa á íbúð, *PI*, og verður kölluð heimili á íbúð eftir þetta, *HI*.

$$H = (P/2) * (1 - e) + P * e$$

Heimili eru því fall af heildarfjölda íbúa á aldrinum 18-75 ára, *P*, og hlutfalli þeirra sem búa einir, *e*. Því miður voru ekki til nýrri tölur en frá 2011. Heimili á íbúð eru því:

$$HI = \frac{H}{I}$$

---

<sup>18</sup> “Náttúrulegt atvinnuleysi hefur meðal annars verið skilgreint sem það stig atvinnuleysis þegar verðbólguvæntingar jafngilda raunverulegri verðbólgu sem og þegar framleiðsla er í langtíma jafnvægi” (Elísa Hrund Gunnarsdóttir, 2012, bls. 4)

4. Fjölgun íbúa á vinnumarkaðsaldri, íbúar 18-67 ára,  $V$ . Ef íbúum á þessum aldri fækkar er það vísbending fyrir slaka. Taka mætti bæði fjölgun til skemmri tíma (1 ár) eða lengri (5-10 ára meðaltal eða leitni).
5. Frávik útsvars á mann frá samamburðarsveitarfélögum,  $U$ . Ef frávikid er neikvætt getur það verið vísbending fyrir lítilli atvinnuþátttöku og þar með vísbending fyrir slaka. Þarna er heppilegast að samamburðarsveitarfélögin séu með sem sambærilegasta atvinnuuppbyggingu vegna þess hvað launin geta verið ólík frá einni atvinnugrein til annarrar eins og glöggt verður þegar laun í sjávarútvegi og landbúnaði eru borin saman. Þær atvinnugreinar eru mjög ráðandi í sumum sveitarfélögum á landsbyggðunum.
6. Fjarbúaspenna,  $F$ . Ef hún er mikil er húsnæðisskortur og engar forsendur fyrir framleiðsluaukningu nema að húsnæðismál verði leyst.
7. Þá væri athugun á fasteignaverði (eða leiguverði),  $IV$ , sem frávik frá fjarlægðarleitnilínu enn ein vísbending fyrir því hvort íbúðaskortur sé til staðar. Það myndi trúlega krefjast sérkeyrslu frá Þjóðskrá og allflókinnar greiningar því það eru svo margir þættir sem geta orsakað breytileika í fasteignaverði (Vífill Karlsson, 2011).

Til þess að sjá hvort íbúðamarkaður stendur staðbundna vinnumarkaðnum fyrir þrifum þarf að rýna í nokkrar kennitölur samtímis. Ákveðið var að bera saman atvinnuleysi og fjölda íbúa í hverri íbúð ásamt fjarbúaspennu. Ef saman fer há fjarbúaspenna og lágt atvinnuleysi er staðbundna vinnumarkaðnum skorður settar. Einnig þarf að athuga hvort íbúum á vinnumarkaðsaldri hafi fjölgað í tilteknum sveitarfélögum. Fimmti þátturinn sem bæta mætti inn í þessa margliðu væri frávik fermetraverðs frá meðaltali.

Á grundvelli þessara kennitalna mætti setja fram mjög einfaldað samhengi fyrir nýja kennitölu sem gæfi vísbendingu fyrir því hvort íbúðamarkaðurinn setti vinnumarkaðnum á viðkomandi stað skorður, köllum hana búsetuhindrun á vinnumarkaði,  $BV$

$$BV = F - A - V + HI + IV \quad (L.1)$$

Þrýstingur íbúðamarkaðarins á vinnumarkaðinn,  $BV$ , er líklega til staðar ef fjarbúaspenna,  $F$ , er mikil, íbúar á íbúð  $PI$  eru margir, íbúðaverð er hátt (hærra en gengur og gerist í sambærilegum samfélögum),  $IV$ . Hins vegar bendir það lítils þrýstings af íbúðamarkaði á vinnumarkað ef íbúum fjölgar<sup>19</sup> á vinnumarkaðsaldri,  $V$ , eða að atvinnuleysi er mikið.

Vandinn við líkanið (L.1) er að ekki er vitað hversu mikið hver þáttur ( $F$ ,  $A$ ,  $V$ ,  $HI$  og  $IV$ ) þarf að vigta ( $\alpha_1 \dots \alpha_5$ ) til að yfirvega hina sem eru ýmist með neikvæðu eða jákvæðu formerki.

$$BV = \alpha_1 F - \alpha_2 A - \alpha_3 V + \alpha_4 HI + \alpha_5 IV \quad (L.2)$$

<sup>19</sup> Þegar sagt er að fjölgað hafi er um breytingu í tíma að ræða, gjarnan á milli ára, en hún er samt sem áður borin saman við sambærileg samfélög eða landsmeðaltal eða -miðgildi eins og í stöðumatinu. Þegar sagt er mikið þá er átt við stöðumat á einum tímamarki borið saman við sambærileg samfélög. Ef erfitt er að finna sambærileg samfélög væri hægt að nota frávik frá landsmeðaltali eða miðgildi. Önnur leið væri að nota marktækt herra en 95% af heimilum landsins ef um einstaklingsgögn er að ræða og skoðuð er breyta eins og íbúar á íbúð/heimili (eða utan 95% vikmarka).

Þess vegna verða allir þættir reiknaðir sem hlutfallslegt frávik frá miðgildi og það gildi sett síðan inn í L.1 til þess að meta *BV*. Það gefur vísbendingu fyrir hvar þessi þrýstingur er mestur og hvar minnstur.

Allir þessir þættir voru síðan dregnir saman í eina stóra töflu og gefin einkunn, raðtölueinkunn (meðal allra sveitarfélaga á Íslandi). Ekki reyndist hægt að fá nægilega góð gögn yfir fasteignaverð, með auðveldum hætti, til að beita í þessum samanburði með ábyggilegum hætti (sbr. L.1 og L.2). Þess vegna er eingöngu tölur yfir hina fjóra þættina að finna í þessum samanburði. Raðtölueinkunnin var unnin þannig að fundið var í hvaða sæti sveitarfélögin 74 voru innbyrðis í hverjum þeirra fjögurra þátta sem litið var til (fjarbúaspenna, *F*, atvinnuleysi, *A*, vinnumarkaði, *V* og heimili á íbúð, *HI*). Eins og formerkin í L.1 og L.2 gefa til kynna þá fékk sveitarfélag sem var með hæstu fjarbúaspennu og heimili á íbúð hæstu einkunn í þessum samanburði. Hins vegar gáfu lágsta atvinnuleysi og mesta fækkun fólks á vinnumarkaði hæstu einkunn þeirra tveggja þátta:

$$MaxBV = MaxF + MinA + MinV + MaxHI$$

Þessi samanburður bendir til að eftirfarandi sveitarfélög séu viðkvæmest fyrir fjárbúaspennu þegar horft er til aðstæðna á vinnumarkaði (í þessari röð): Skagabyggð, Kjósarhreppur, Húnavatnshreppur, Fljótsdalshreppur, Helgafellssveit, Skaftárhreppur, Hrunamannahreppur, Rangárþing eystra, Borgarfjarðarhreppur og Eyja- og Miklaholtshreppur (Tafla 5.5). Að öðru leyti má sjá hvernig sveitarfélög á Íslandi raðast m.v. þennan kvarða því röðin í töflunni er frá hæstu einkunn til þeirrar lágstu.

Tafla 5.5. Fjarbúaspenna, atvinnuleysi, vinnumarkaður, heimili á íbúð og einkunn.

Gögn Þjóðskrár, Hagstofu Íslands og skoðanakönnunar.

Sveitarfélag	Fjarbúaspenna, <i>F</i>	Atvinnuleysi, <i>A</i>	Vinnumarkaður, <i>V</i>	Heimili á íbúð, <i>HI</i>	Raðtölueinkunn, <i>RE</i>
Skagabyggð	13,8%	-1,2%	-7,6%	10,5%	268
Kjósarhreppur	3,2%	-0,7%	-5,6%	8,4%	233
Húnavatnshreppur	4,8%	-1,2%	-0,6%	5,2%	221
Fljótsdalshreppur	11,1%	-0,9%	1,9%	62,8%	218
Helgafellssveit	21,5%	-1,9%	-7,4%	-31,7%	217
Skaftárhreppur	3,5%	-1,0%	-0,4%	12,5%	216
Hrunamannahreppur	-1,8%	-1,0%	-3,6%	4,8%	213
Rangárþing eystra	-1,6%	-0,7%	-3,3%	6,4%	211
Borgarfjarðarhreppur	15,7%	-1,1%	-4,7%	-14,2%	209
Eyja- og Miklaholtshreppur	18,7%	1,3%	-18,9%	9,2%	209
Grímsnes- og Grafningshreppur	-0,0%	-1,0%	1,4%	22,4%	201
Ásahreppur	8,3%	-1,0%	18,4%	49,6%	197
Dalabyggð	7,9%	-0,9%	-1,6%	-10,4%	194
Mýrdalshreppur	2,5%	-1,3%	10,4%	14,9%	191
Skeiða- og Gnúpverjahreppur	1,9%	-1,2%	14,0%	23,8%	188
Akrahreppur	5,0%	-1,7%	-1,3%	-16,1%	188
Árneshreppur	27,0%	0,4%	-20,3%	-12,2%	185
Flóahreppur	2,9%	-0,5%	1,4%	12,7%	185
Bláskógabyggð	5,4%	-0,4%	4,3%	13,6%	183

Þingeyjarsveit	4,9%	-0,6%	1,6%	1,3%	178
Reykholahreppur	10,2%	-1,3%	6,6%	-7,6%	169
Hörgársveit	1,6%	-0,2%	1,1%	6,6%	167
Tjörneshreppur	4,7%	0,9%	-6,5%	-5,2%	165
Rangárþing ytra	-3,0%	-0,1%	-1,1%	1,9%	164
Grýtubakkahreppur	-5,0%	-0,5%	-4,2%	-10,2%	160
Sveitarfélagið Hornafjörður	-9,0%	-1,1%	-0,6%	4,6%	159
Svalbarðshreppur	2,9%	1,6%	0,3%	19,2%	158
Langanesbyggð	4,4%	6,4%	-3,8%	-1,3%	157
Skorradalshreppur	19,6%	-1,9%	13,8%	-14,5%	156
Blönduóssbær	-5,1%	-1,0%	-1,5%	-11,7%	155
Súðavíkurbreppur	10,3%	0,8%	1,9%	8,3%	154
Tálknafjarðarhreppur	3,6%	5,6%	-10,2%	-10,0%	152
Skútustaðahreppur	4,4%	0,4%	5,5%	12,9%	152
Svalbarðsstrandarhreppur	-4,1%	-0,1%	4,2%	22,8%	151
Eyjafjarðarsveit	-4,6%	0,7%	-3,4%	3,9%	149
Borgarbyggð	-3,8%	-0,4%	0,5%	-0,4%	148
Hvalfjarðarsveit	-2,3%	-0,4%	-0,1%	-4,0%	148
Húnaþing vestra	-0,6%	-0,6%	1,0%	-8,9%	145
Strandabyggð	1,6%	-0,6%	-1,0%	-20,5%	144
Breiðdalshreppur	2,0%	2,4%	-2,9%	-6,9%	139
Grundarfjarðarbær	-9,3%	-1,3%	-5,2%	-27,1%	139
Snæfellsbær	-4,7%	-0,1%	-3,0%	-12,2%	136
Norðurþing	-4,6%	-0,6%	6,3%	2,7%	136
Reykjavík	-6,4%	0,6%	-0,5%	14,2%	136
Djúpavogshreppur	-3,1%	-0,5%	-0,2%	-12,3%	135
Seltjarnarnes	-6,5%	-0,0%	-1,1%	-0,4%	130
Ísafjarðarbær	-4,9%	-0,2%	-2,3%	-15,4%	129
Sveitarfélagið Ölfus	-6,3%	0,4%	1,4%	9,4%	129
Sveitarfélagið Skagafjörður	-6,4%	-0,6%	-1,3%	-12,8%	129
Sveitarfélagið Vogar	-4,1%	0,4%	4,5%	9,9%	125
Vesturbyggð	-3,1%	0,3%	-0,4%	-11,8%	124
Fljótshálsa	-6,9%	-0,6%	-0,4%	-8,6%	124
Fjarðabyggð	-6,7%	0,1%	-1,9%	-5,2%	123
Reykjanesbær	-5,1%	0,4%	8,0%	15,7%	122
Sveitarfélagið Garður	-4,6%	-0,0%	4,9%	4,3%	119
Seyðisfjörður	-4,4%	0,6%	-2,7%	-13,4%	119
Fjallabyggð	0,0%	0,6%	-2,2%	-19,2%	118
Sveitarfélagið Skagaströnd	-5,9%	0,4%	-4,0%	-13,8%	118
Kópavogur	-6,1%	0,3%	2,1%	5,1%	117
Hafnarfjörður	-6,6%	0,4%	1,1%	7,7%	113
Akranes	-7,1%	-0,3%	1,3%	-0,6%	112
Stykkishólmur	-4,9%	-0,6%	4,1%	-12,0%	110
Hveragerði	-6,4%	0,4%	0,1%	-1,6%	110
Grindavíkurbær	-8,3%	-0,2%	2,2%	4,9%	107
Mosfellsbær	-7,1%	-0,2%	2,3%	3,6%	103
Garðabær	-7,3%	-0,4%	1,9%	-3,0%	103
Dalvíkurbyggð	-5,5%	1,6%	-1,1%	-7,1%	102
Kaldrananeshreppur	11,4%	2,2%	3,0%	-13,9%	97

Sveitarfélagið Árborg	-6,9%	-0,1%	2,2%	-2,5%	96
Akureyri	-6,4%	0,5%	0,0%	-8,1%	93
Vestmannaeyjar	-9,1%	0,7%	-0,8%	-3,7%	90
Bolungarvík	-6,5%	0,3%	-0,3%	-13,6%	89
Sandgerði	-6,1%	0,7%	6,4%	3,7%	86
Vopnafjarðarhreppur	-6,6%	0,8%	-2,3%	-15,4%	83

Nú er því komið að því að svara fyrstu tveimur rannsóknarspurningum: Fyrst var spurt

1. Hversu mikil er fjarbúaspennan meðal sveitarfélaga á Íslandi?

Svarið við henni er eins og að komið hefur fram fyrr í skýrslunni. Fjarbúaspennan er í öllum sveitarfélögum landsins en mjög breytileg því hún er á bilinu 3,9-40,2%.

Önnur rannsóknarspurningin var:

2. Í hvaða sveitarfélögum setur hún vinnumarkaðnum skorður?

Að öllum líkindum setur hún öllum sveitarfélögum á landsbyggðunum skorður. Mest í Skagabyggð, Kjósarhreppi, Húnavatnshreppi, Fljótisdalshreppi, Helgafellssveit, Skaftárhreppi, Hrunamannahreppi, Rangárþing eystra, Borgarfjarðarhreppi og Eyja- og Miklaholtshreppi.

Það skal þó tekið fram að jafnvel þó hún virðist setja öllum sveitarfélögum skorður þarf hreinn samfélagslegur ábati þeirra allra ekki að vera neikvæður þar sem fjarbúum fylgja margir kostir og samfélagslegur ábati eins og rakið var að framan. Ekki verður gerð tilraun til að meta það hér.

## 5.7 AÐRAR NIÐURSTÖÐUR SKOÐANAKÖNNUNAR

Hér verður greint frá ýmsum áhugaverðum niðurstöðum sem eru þó ekki hluti af megin markmiði rannsóknarinnar. Fyrst verður farið yfir það hvernig íbúðir fjarbúa eru búnar og ástand þeirra, þá verður reynt að gera grein fyrir því hvort vænta megi fleiri íbúða til sölu eða leigu á almennum markaði ef verðið hækkaði. Svo verður fjallað um hversu mikið af öðrum heimilum eru leigðar til ferðamanna (Air B&B) og að lokum verður dregin upp mynd af því hversu mikið eigendurnir nýta íbúðirnar.

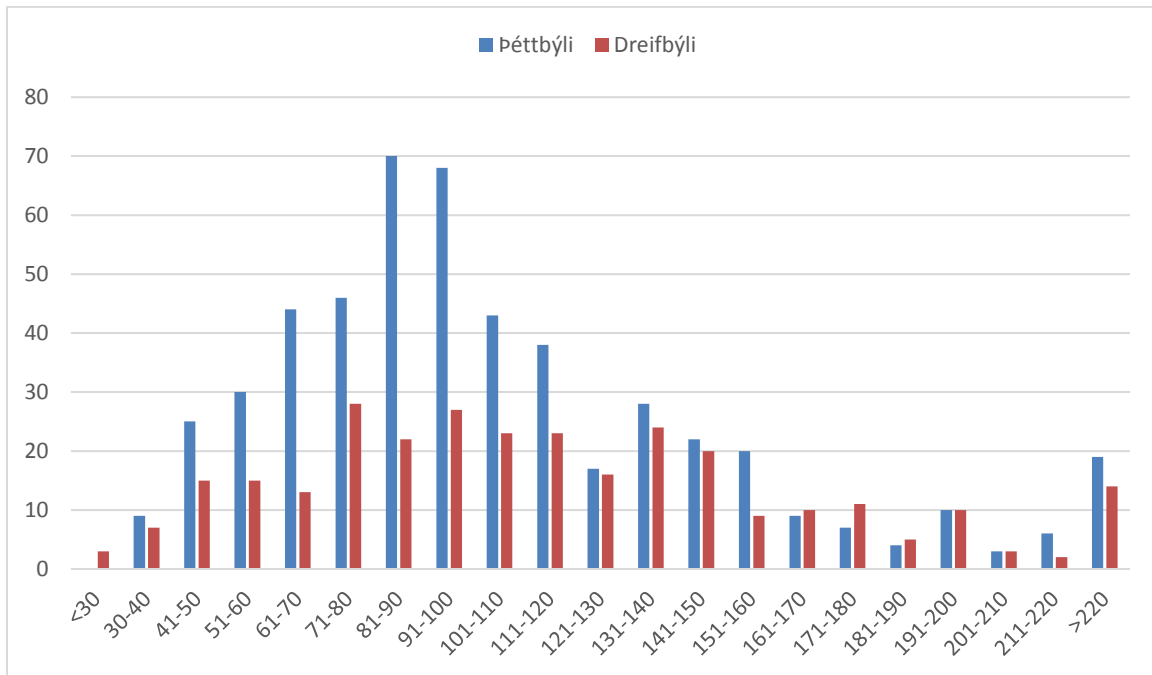
### 5.7.1 ÁSTAND ÍBÚÐA FJARBÚA OG EIGINLEIKAR

Í þessum kafla verður reynt að draga fram sem gleggsta mynd af þeim eignum sem fjarbúar eiga. Hverskonar íbúðir eru þetta, hvernig eru þær búnar þægindum og hvert er ástand þeirra. Fyrst er það stærð íbúðanna í fermetrum talið.

Flestar íbúðirnar sem þátttakendur áttu voru í þéttbýli á landsbyggðunum, eða 522 í þéttbýli og 305 dreifbýli (63% í þéttbýli og 37% í strjálbýli). Þá voru 547 þeirra sérbýli og 265 í fjölbýli (66% í sérbýli og 33% í fjölbýli).

Meðalaldur íbúða var 51 ár og var nánast sá sami í þéttbýli og dreifbýli. Þó voru 62 íbúðir af þeim 802 sem byggðar voru fyrir árið 1920 ekki hafðar með í því meðaltali því þátttakendur

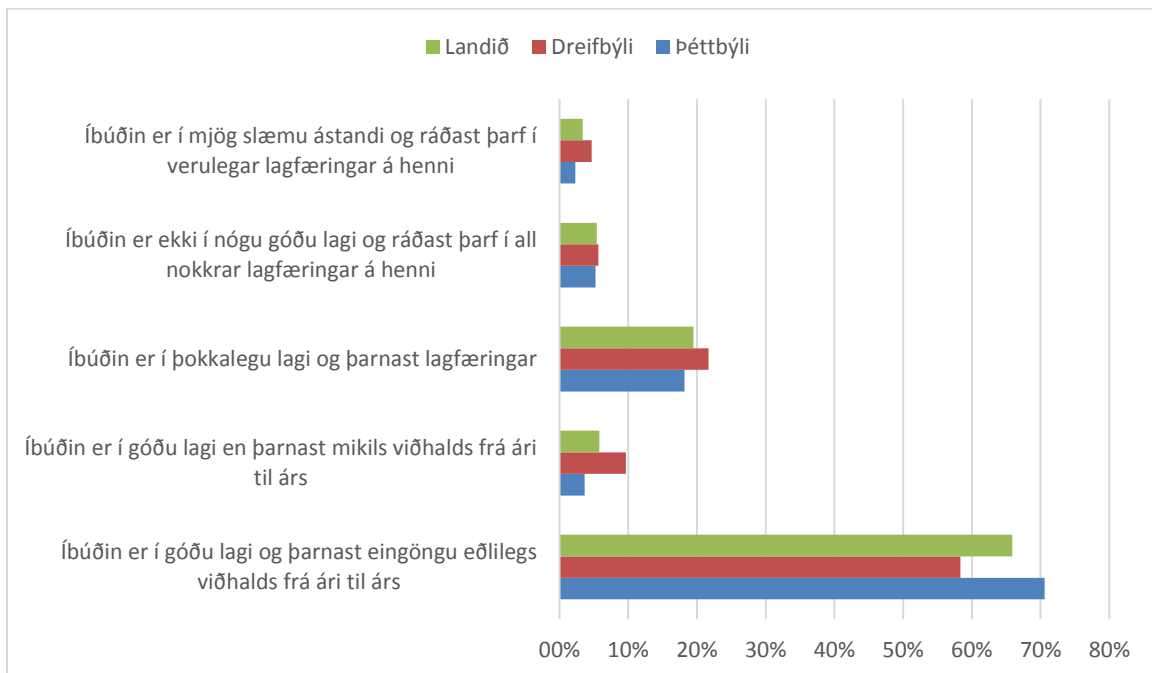
gátu eingöngu valið „fyrir árið 1920“ ef íbúð var orðin svo gömul. 43 af þessum 62 voru í þéttbýli en eldri hús með sögu hafa stundum verið vinsæl sem íbúðir fjarbúa.



Mynd 5.8: Stærðardreifing íbúða

Tölur spurningakönnunar (Fjöldi svara 818, dreifbýli 300, þéttbýli 518).

Þá voru íbúðirnar mjög ólíkar að stærð (Mynd 5.8). 95% eignanna voru á bilinu 30-200 m<sup>2</sup>. Flestar íbúðirnar eru 80-100 m<sup>2</sup> – einkum í þéttbýli.



Mynd 5.9: Ástand íbúða, huglægt mat

Tölur spurningakönnunar (Fjöldi svara 827, dreifbýli 300, þéttbýli 517).

Spurt var um ástand eigna og þátttakendur beðnir um að velja á milli fimm mismunandi munnlegra lýsinga á ástandi þeirra (sjá lárétta ásinn í Mynd 5.9). Verst átti lýsingin að vera sem er efst á lóðrétta ásnunum og svo lagast eftir því sem neðar drægi. Frekari rýni gaf tilefni til að orðalag hafi verið gallað. Svo virðist sem ruglast hefði mátt á miðsætinu og því sem er næst neðst. Næst neðsta sætið átti að vera verra en miðsætið en gæti hafa skilist á hinn veginn. Það sést á vissan hátt á svörunum líka þar sem algengara er að merkt sé við miðsætið en ekki það næst neðsta. En jafnvel þó það sé ekki haft í huga má segja að eigendur íbúðanna lýsi íbúðum sínum með verulegum ágætum þar sem 60-70% eigna eru flokkaðar sem íbúðir „í góðu lagi og þarfnast eingöngu eðlilegs viðhalds frá ári til árs“. Það gefur til kynna að mjög fáir sitji uppi með eignirnar gegn vilja þeirra – heldur eign sem er þeim kær og þeir nýti og vilja að haldi sem bestu mögulegu verðgildi frá einum tíma til annars.

Tafla 5.6. Íbúðir fjarbúa og þægindi sem þær eru búnar.

Gögn skoðanakönnunarinnar (n=819, D=296, P=514).

Þægindi	Landið allt	Þéttbýli	Dreifbýli
Arinn	3,5%	2,1%	5,7%
Bílskúr	23,6%	23,5%	24,0%
Bílskýli	1,7%	2,3%	0,7%
Garður	70,6%	71,8%	68,6%
Gervihnattadiskur	3,3%	2,3%	4,7%
Geymsla (-ur), rúmgóð (-ar)	65,4%	66,1%	65,5%
Heitur pottur	14,8%	7,6%	26,7%
Jarðvarmahitun	37,4%	40,5%	32,4%
Kamína	5,5%	1,6%	12,2%
Ljósleiðaratenging	25,3%	26,3%	23,3%
Lyfta	2,3%	3,7%	0,0%
Matjurtagarður	17,2%	10,7%	28,4%
Netsamband (internet)	57,9%	59,1%	56,1%
Næg bílastæði	75,3%	73,9%	78,7%
Sauna, gufa	2,4%	1,6%	4,1%
Sólpallur	44,2%	38,1%	54,7%
Sólskáli	3,9%	3,9%	4,1%
Svalir	26,1%	34,2%	12,5%
Þráðlausar nettengingar	38,7%	39,5%	37,2%

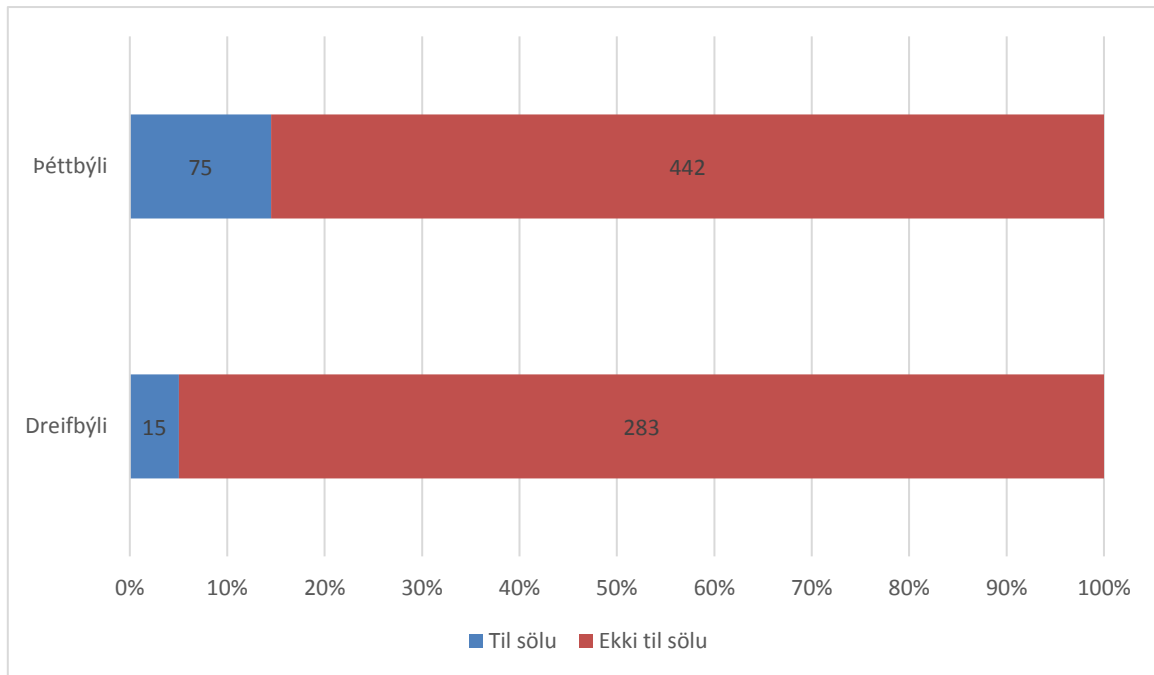
Þá vöru þátttakendur spurðir hvort tiltekin þægindi (eiginleikar) væru til staðar í íbúðinni. Þetta var lokað spurning: Þættir voru listaðir upp í könnuninni og þátttakendur gátu ekki bætt neinum við sjálfir. Þátttakendur fengu eftirfarandi fyrirmæli: „Merkið við atriði sem er að finna í þinni aukaíbúð og/eða lýsa aukaíbúð þinni vel. Má merkja við fleiri en einn valmöguleika.“ 819 þátttakendur merktu við einn þátt eða fleiri. Af þeim 19 þáttum sem upp voru taldir voru næg bílastæði, rúmgóðar geymslur og nettengingar í flestum íbúðum (Tafla 5.6). Bílskýli, lyfta og sauna eða gufa voru hins vegar þeir þættir sem voru í fæstum íbúðum. Á þessu sést m.a. að heitur pottur er miklu vinsælla það en sauna eða gufa. Þá er athyglisvert að sjá jarðvarmaveitu eingöngu í rétt rúmlega þriðjungi eigna. Fleira getur verið áhugavert í töflunni þegar rýnt er í hana.



## 5.7.2 VÆNT FRAMBOÐ

### 5.7.2.1 Sala

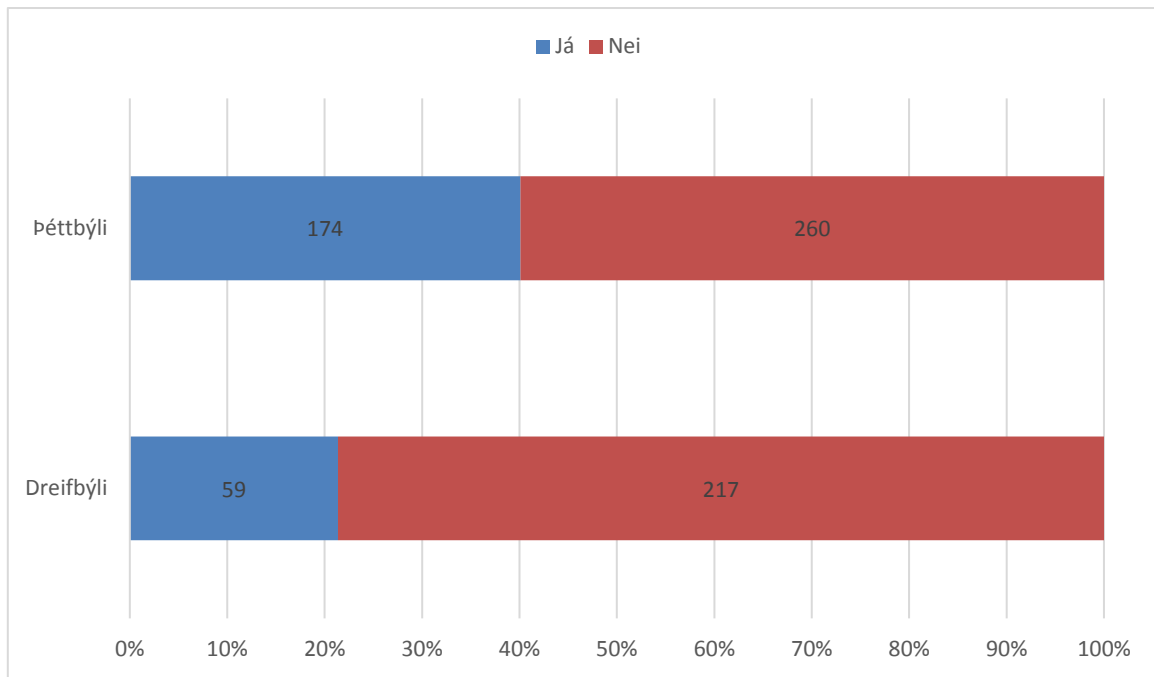
Framar í þessu riti var greint frá því hvort þátttakendur væru til í að selja eða leigja sitt annað heimili á almennum markaði og í ljós kom að það voru 45% í þéttbýli en 15% í dreifbýli. Í könnuninni var hins vegar fyrst spurt hvort menn vildu selja og síðan leigja. Svar við fyrri spurningunni leiddi í ljós að einungis 12% voru til í að selja: 15% í þéttbýli en um 5% í dreifbýli (Mynd 5.10).



Mynd 5.10: Er aukaíbúðin þín til sölu?

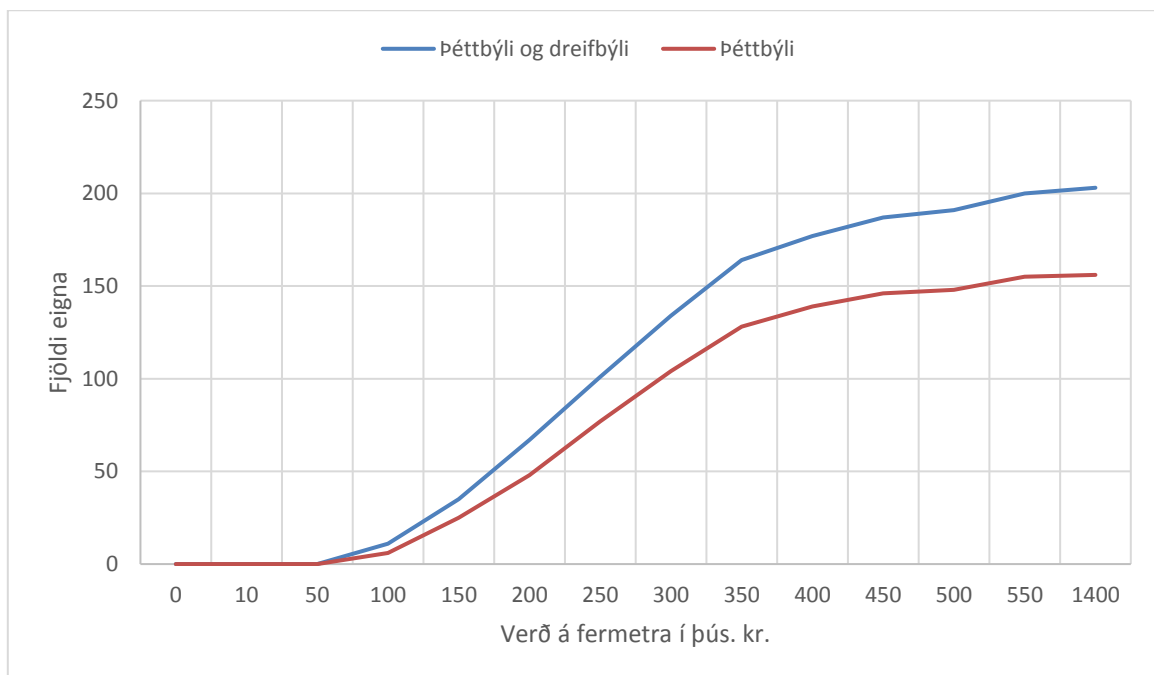
Tölur spurningakönnunar (Fjöldi svara 827).

Í framhaldi af þessu voru þeir sem svöruðu fyrri spurningunni neitandi spurðir hvort þeir væru til í að selja aukaíbúðina sína ef þeir fengju nógu hátt verð. Þá kom í ljós að þriðjungur var til í það: 40% í þéttbýli og 21% í dreifbýli (Mynd 5.11)



Mynd 5.11: Værir þú til í að selja aukaíbúðina þína ef þú fengir nógu hátt verð?  
Tölur spurningakönnunar (Fjöldi svara 718).

Næst var spurt: „Hvaða verð þyrftir þú að fá til að samþykka kauptilboð?“ Ýmsar tölur voru þá settar fram eins og gengur en fyrir 250 þúsund krónur á fermetrann var helmingur tilbúinn að selja af þeim sem voru á annað borð til í það ef nógu hátt verð fengist (Mynd 5.12). Síðan fjölgaði seljendum nokkuð hratt þar til verðið náði 350 þúsund krónum á fermetrann. Mjög fáir nefndu tölu sem var hærri en það og hæst var talan 1.400 þúsund krónur á fermetrann nefnd.



Mynd 5.12: Værir þú til í að selja aukaíbúðina þína ef þú fengir nógu hátt verð?  
Tölur spurningakönnunar (n=718).

Á þessu sést að fyrir „Reykjavíkurveð“ væru nánast allar falar íbúðir seldar en markaðurinn er nánast aldrei tilbúinn að greiða „borgarverð“ fyrir íbúðir utan borga þó svo undantekningar séu á því.

Tafla 5.7. Áhrif fjarlægðar og ýmissa annarra þátta á framboðsverð íbúða til sölu.  
Gögn skoðanakönnunarinnar (Fjöldi svara á bakvið líkan 1 var 72 og 172 á bakvið líkan 2).

Breytur	Líkan 1: Til sölu	Líkan 2: Ekki til sölu
Fjarlægð frá Reykjavík	-0,27 (-4,14)***	-0,18 (-4,23)***
Aldur íbúðar	-0,07 (-0,66)	-0,15 (-2,99)**
Ástand íbúðar, lb	-0,38 (-2,03)**	-0,03 (-0,28)
Sérbyli/fjölbýli, lb	0,37 (2,14)**	-0,04 (-0,38)
Þéttbýli/dreifbýli, lb	0,32 (1,55)	0,05 (0,57)
Fjöldi svefnherbergja	-0,20 (-0,98)	-0,18 (-2,29)**
Bílskúr, lb	0,24 (1,51)	0,01 (0,07)
Bílskýli, lb	(dropped) (0,00)***	0,28 (1,04)
Svalir, lb	0,24 (1,23)	0,09 (0,95)
Arinn, lb	(dropped) (0,00)***	0,07 (0,28)
Kamína, lb	-1,39 (-1,84)*	0,41 (2,43)**
Geymsla, lb	-0,02 (-0,13)	-0,01 (-0,10)
Bílastæði, lb	0,20 (1,24)	0,06 (0,81)
Sólskáli, lb	0,28 (0,83)	0,00 (-0,01)
Sólpallur, lb	-0,14 (-0,87)	0,06 (0,69)
Heitur pottur, lb	0,07 (0,34)	0,02 (0,15)
Sauna eða gufa, lb	-0,80 (-1,26)	0,03 (0,13)
Garður, lb	-0,13 (-0,80)	0,07 (0,76)
Matjurtagarður, lb	0,24 (1,22)	-0,04 (-0,41)
Netsamband, lb	-0,04 (-0,29)	-0,01 (-0,14)
Þráðlausar nettengingar, lb	-0,05 (-0,28)	-0,06 (-0,72)
Ljósleiðari, lb	0,04 (0,21)	0,20 (2,67)**
Gervihnattadiskur, lb	-0,33 (-0,67)	-0,08 (-0,38)
Lyfta, lb	(dropped) (0,00)***	-0,37 (-1,60)
Jarðvarmahitun, lb	-0,04 (-0,25)	-0,07 (-1,08)
Akureyri, lb	0,53 (1,90)*	0,37 (3,54)***
Fasti	-0,21 (-0,41)	0,00 (0,01)
Fjöldi athuganna	72	172
R <sup>2</sup>	0,5659	0,4147
Leiðrétt R <sup>2</sup>	0,3579	0,3098
Marglínuleiki	Nei	Nei
Misdreifni	Já, WLS	Já, WLS
Líkanið var þannig að náttúrulegur logaritmi var tekinn af öllum samfelldum breytum. Hinar voru leppbreytur (lb). Brugðist var við misdreifni með því að nota <i>weighed least square</i> -líkan (WLS).		

Því næst voru þessar verðhugmyndir greindar (aðhvarfsgreining) út frá ýmsum lýsandi þáttum um eignina, m.a. til þess að sjá hvort fjarlægð frá Reykjavík skipti einhverju verulegu máli (líkan 2, Tafla 5.7). Til samanburðar var gerð sambærileg greining fyrir viðhorf þeirra sem sögðust vera að selja eign sína (líkan 1, Tafla 5.7). Í ljós kom að fjarlægð og aldur eignar skipti þarna verulegu máli (sjá líkan 2, Tafla 5.7). Verð á eignum til sölu og þeirra sem voru aðeins falar ef

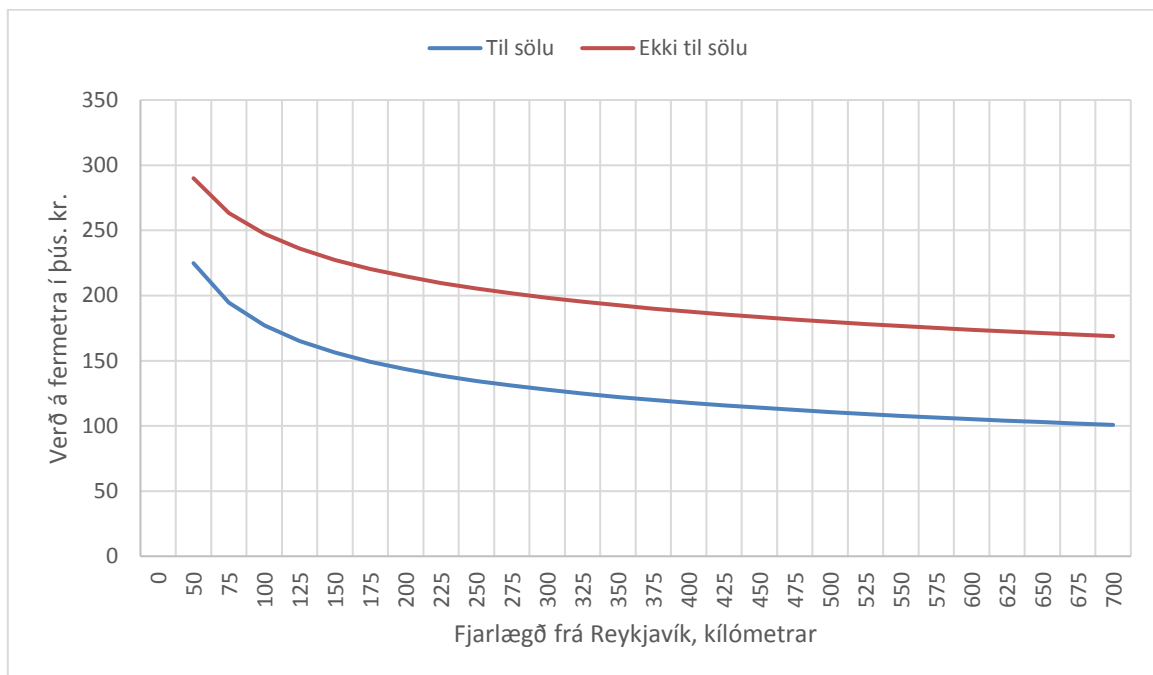
hærra verð fengist var sett hæst á landsbyggðunum næst Reykjavík og svo lækkar það eftir því sem fjær dró. Þá skáru hugmyndir þeirra sem áttu eignir á Akureyri sig verulega úr þeim sem voru annars staðar á landinu að teknu tilliti til fjarlægðar hennar frá Reykjavík. Ásett verð var 53% hærra en annarsstaðar í kring (líkan 1) en 37% hærra hjá þeim sem voru ekki í beinum söluhugleiðingum (líkan 2).

Þá kom á óvart að fjöldi herbergja virtist draga úr hugmyndum um verð. Það er sennilega vegna þess að háða breytan í því mati er verð á fermetra sem gefur þá væntanlega til kynna að fleiri herbergjum fylgir meiri þrengsli en í alrýminu (hlutfallslega). Annars er ekki auðvelt að útskýra þetta.

Þá kom líka á óvart hvað hin ýmsu þægindi virtust hafa lítil áhrif á hugmyndir eigenda um verð. Það voru helst þættir sem tengjast gagnaveitum og þess háttar hlutum (ljósleiðari) sem virtust þrýsta verði upp.

En hvað má lesa nánar úr viðhorfi þeirra sem sögðust vera að selja eign sína (sjá líkan 1, Tafla 5.7)? Þar vekur m.a. athygli að ástand eigna var þá farið að hafa marktæk áhrif á verð (ásett) – kannski vegna þess að fólk hefur síður svigrúm til að lagfæra íbúðina þegar ákvörðun um sölu hefur verið tekin og að fasteignasalar hafa verið með í að verðleggja eignir og ástand þeirra.

Á grundvelli niðurstaðnanna var settur fram ferill sem lýsir því hvernig hugmyndir þeirra eigenda sem vildu ekki selja nema að þeir fengu hærra verð lækkar eftir því sem fjær dregur Reykjavík (rauð lína, Mynd 5.13). Einnig var settur fram samskonar ferill þeirra sem eru með íbúð sína á sölu.



Mynd 5.13: Framboðsverð íbúða til sölu og fjarlægð frá Reykjavík.

Tölur spurningakönnunar (Fjöldi svara á bakvið bláu línuna var 72 og 172 á bakvið rauðu).

Það var gert þannig að fyrst var reiknað út meðalverð fyrir eignir sem voru í 35-50 kílómetra fjarlægð frá Reykjavík (sem voru 20 eignir) og stuðullinn fyrir fjarlægð (líkan 2, Tafla 5.7) síðan

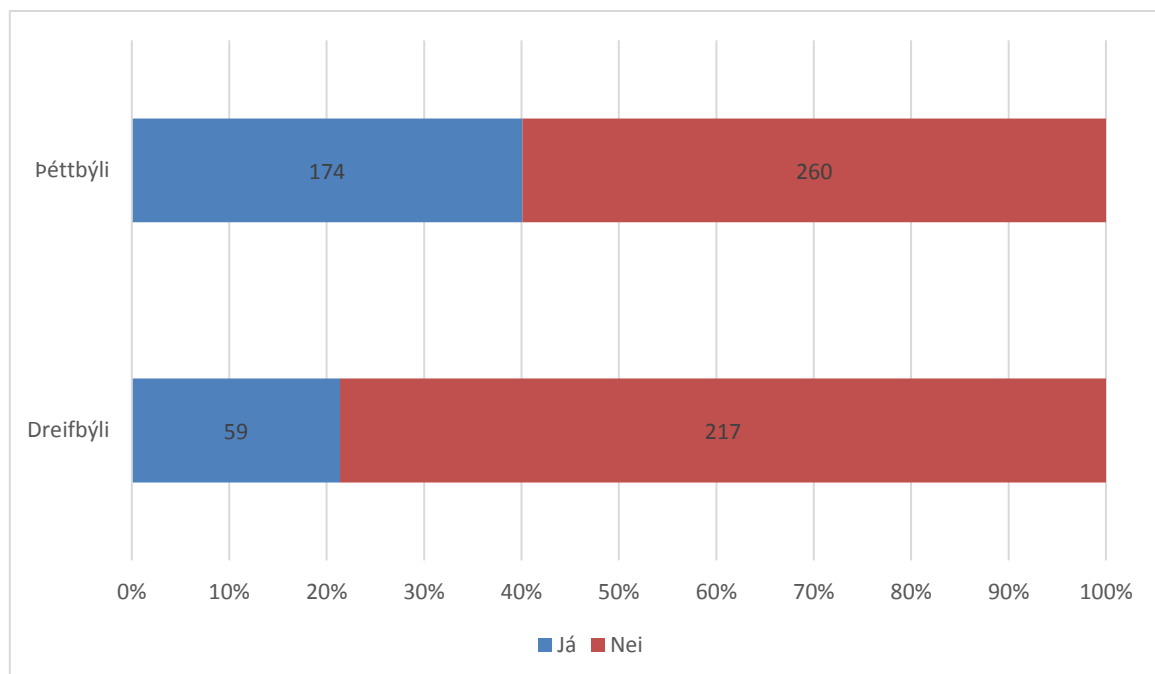
notaður til að meta línuna. Í ljós kom að meðalverð eigna í 35-50 kílómetra fjarlægð frá Reykjavík var rétt rúmar 290 þ.kr. á fermetrann. Samkvæmt niðurstöðunni þá lækka hugmyndir eigenda um verð um 0,18% ef fjarlægð frá Reykjavík eykst um 1%. Í myndinni sést að verðið er komið niður í 200 þ.kr. í 275 kílómetra fjarlægð frá Reykjavík. Ef dæmi um þekktan þéttbýlisstað er tekið þá væri fermetraverðið í Borgarnesi 263 þ.kr. sem er u.þ.b. 25-30% hærra en það sem hefur verið í gangi þar á þessu ári.

Ferillinn fyrir þá sem eru með íbúð sína á sölu var metinn með sama hætti (líkan 1, Tafla 5.7). Hann varð hins vegar eitthvað lægri (blá lína, Mynd 5.13), byrjar í 225 þ. kr. í 35 til 50 kílómetra fjarlægð og er síðan kominn í 194 þ.kr. í Borgarnesi og lækkar síðan áfram og er kominn í um 100 þ.kr. austast á landinu. Akureyri sker sig sem fyrr út á landsbyggðinni (sjá líkan 1, Tafla 5.7) þó marktæknin sé ekki eins mikil og í líkani þeirra sem selja ekki nema fyrir hærra verð (líkan 2).

Samanburður á ferlunum gaf til kynna að eigendur, sem ekki voru með íbúðina sína í sölu, vildu fá á bilinu 29-68% hærra verð en þeir sem voru þegar með eignirnar á sölu.

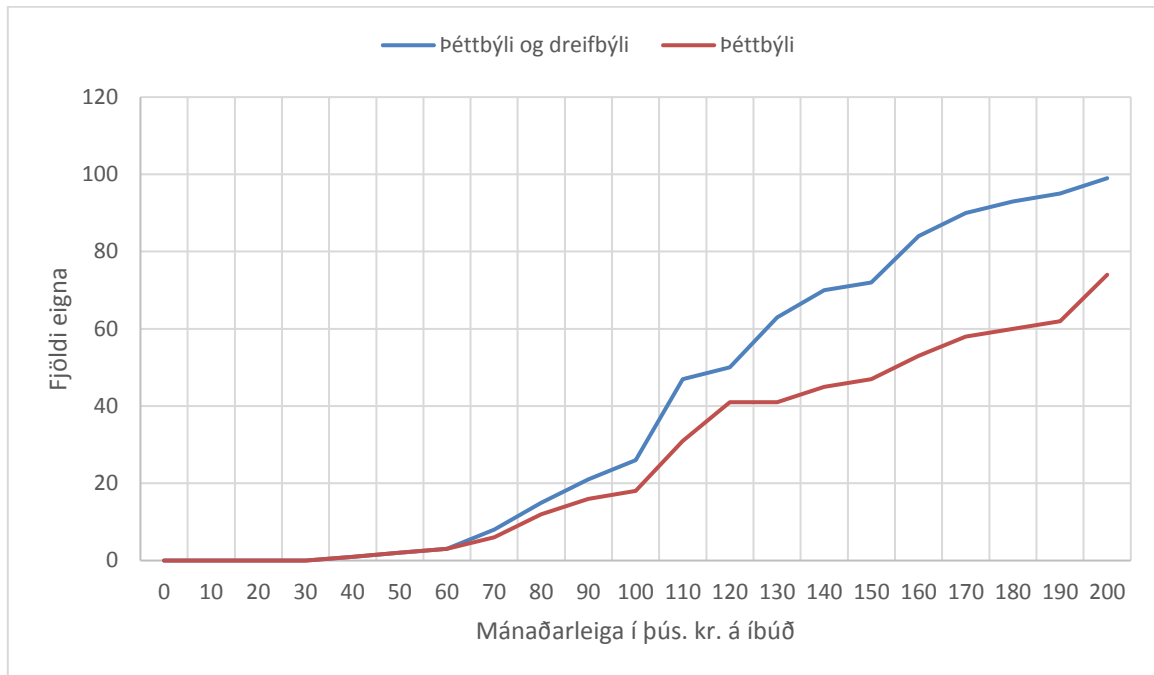
### 5.7.2.2 Leiga

Í könnuninni var spurt „*Er aukaíbúðin þín í fastri útleigu?*“ 29% þeirra svöruðu henni játandi: 12% í dreifbýli og 39% í þéttbýli. Seinna í könnuninni voru síðan allir, sem ekki voru með íbúð sína í leigu á almennum markaði, spurðir hvort þeir væru til í að leigja hana þar ef þeir fengju nóg hátt verð. Í ljós kom að 18% þeirra voru til í það: 20% í þéttbýli og 16% í strjálbýli (Mynd 5.14).



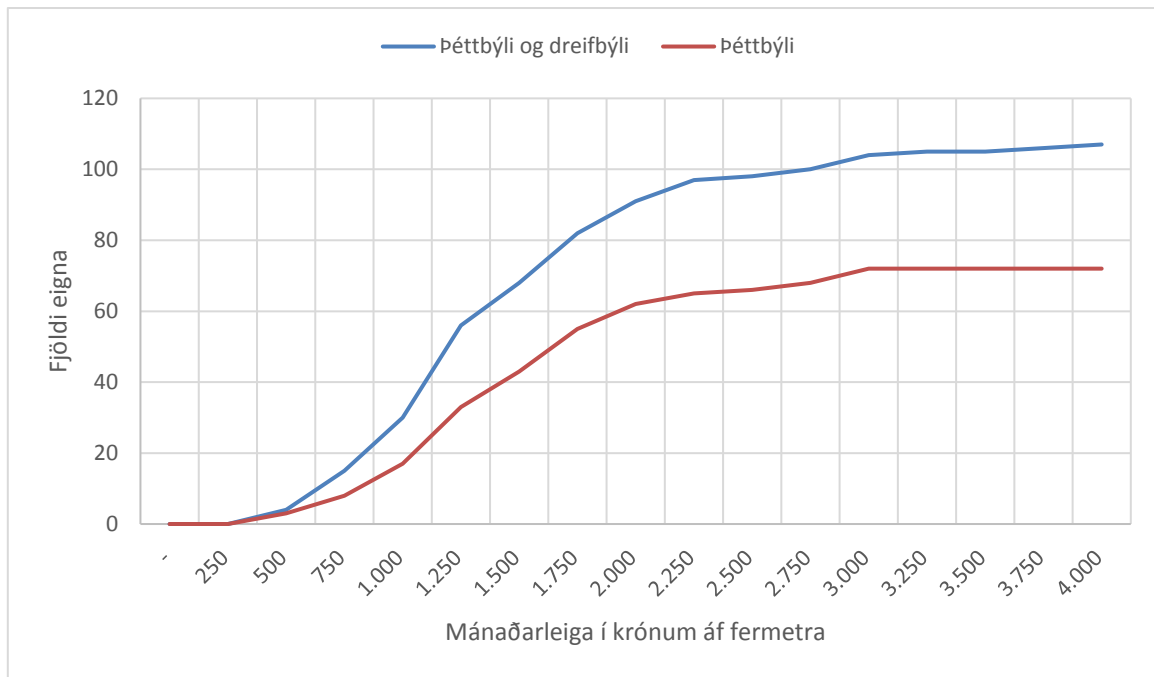
Mynd 5.14: Værir þú til í að leigja íbúðina þína á almennum markaði ef þú fengir nógu háa leigu?  
Tölur spurningakönnunar (Fjöldi svara 572).

Næst voru þátttakendur beðnir um að gefa upp hvaða verð þeir hefðu í huga. 129 þátttakendur gáfu upp hugmyndir. Verðhugmyndir þeirra voru frá 30 þ.kr. á mánuði og upp fyrir 200 þ. kr. Ekki var gefið færi á að gefa upp tölu sem var hærri en 200 þ.kr. heldur bara meira en það (einn valmöguleiki). Af 129 völdu 15 þann möguleika. Hinir röðuðust á gildislínuna frá 0 til 200 þ.kr. á mánuði þannig að 80 af 129 íbúðum voru falar fyrir 155 þ.kr. á mánuði (Mynd 5.15).



Mynd 5.15: Verðhugmyndir þeirra sem vildu leigja ef nógu hátt verð fengist.  
Tölur spurningakönnunar (n=129).

Þegar leiguverð var leiðrétt fyrir stærð kom í ljós að nánast allar íbúðirnar voru falar fyrir 2.250 kr. á fermetrann á mánuði (Mynd 5.16). Það væri leiguverð upp á um 180-225 þ. kr. á mánuði fyrir algengustu stærð íbúð fjarbúa, 80-100m<sup>2</sup> (Mynd 5.8), sem er í efri kanti þess leiguverðs sem fæst fyrir slíkar íbúðir á höfuðborgarsvæðinu.



Mynd 5.16: Værir þú til í að leigja aukaíbúðina þína ef þú fengir nógu hátt verð?  
Tölur spurningakönnunar (n=718).

Þá var framkvæmd greining (aðhvarfsgreining) sambærileg þeirri sem framkvæmd var fyrir hugmyndir eigenda um söluverð hér á undan. Í ljós kom að fjarlægð frá Reykjavík hafði marktæk áhrif á leiguverð líkt og á hugmyndir um söluverð; það er hæst á landsbyggðunum næst Reykjavík og svo lækkar það eftir því sem fjær dregur (Tafla 5.8). Leiguverð er hins vegar 29% hærra á Akureyri ef þar byggju jafn margir og búa að jafnaði í sveitarfélögum landsbyggðanna.

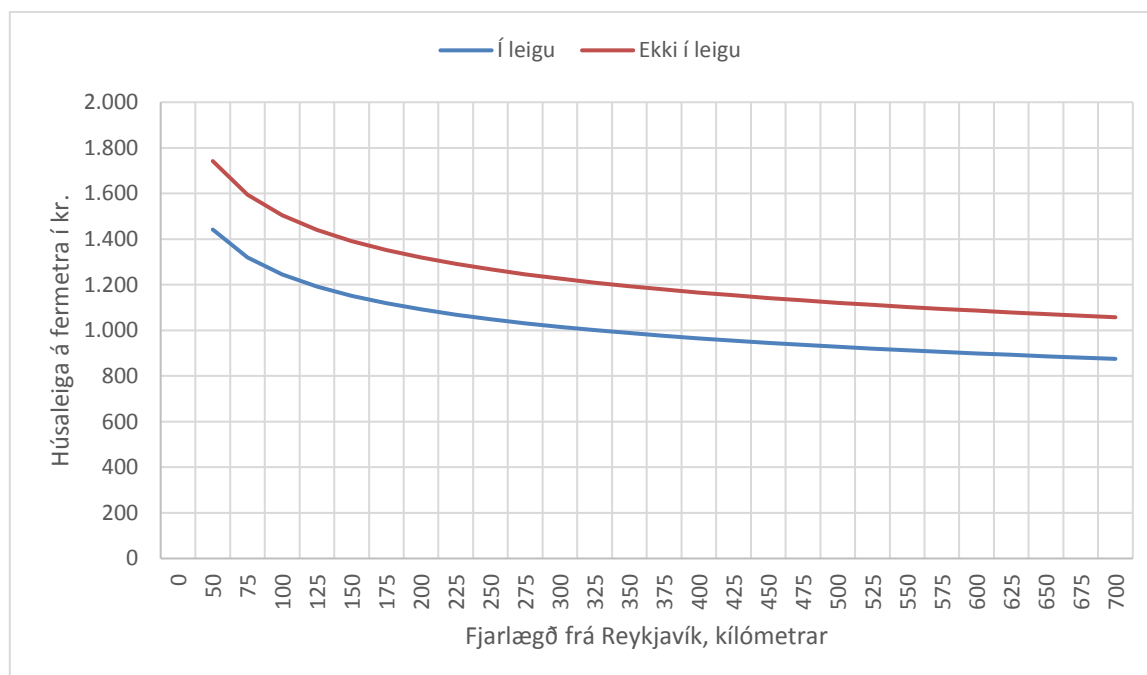
Tafla 5.8. Áhrif fjarlægðar og ýmissa annarra þátta á framboðsverð íbúða til leigu.  
Tölur spurningakönnunar (Fjöldi svara á bakvið líkan 3 var 177 og 94 á bakvið líkan 4).

Breytur	Líkan 3: Í leigu	Líkan 4: Ekki í leigu
Fjarlægð frá Reykjavík	-0,17 (-4,64)***	-0,17 (-2,81)**
Aldur íbúðar	-0,05 (-0,84)	-0,06 (-0,83)
Ástand íbúðar, lb	-0,21 (-1,25)	-0,14 (-1,00)
Sérbýli/fjölbýli, lb	-0,15 (-1,72)*	-0,08 (-0,56)
Þéttbýli/dreifbýli, lb	-0,32 (-3,14)**	0,05 (0,49)
Fjöldi svefnherbergja	-0,29 (-3,98)***	-0,35 (-3,04)**
Bílskúr, lb	0,01 (0,08)	-0,11 (-0,92)
Bílskýli, lb	-0,24 (-0,80)	(dropped)
Svalir, lb	-0,16 (-1,92)*	-0,11 (-0,76)
Arinn, lb	0,22 (0,46)	(dropped)
Kamína, lb	0,13 (0,64)	0,01 (0,06)
Geymsla, lb	0,06 (0,79)	-0,12 (-1,13)
Bílastæði, lb	-0,04 (-0,64)	0,01 (0,05)
Sólskáli, lb	0,20 (1,00)	0,01 (0,07)
Sólpallur, lb	-0,10 (-1,24)	0,06 (0,57)
Heitur pottur, lb	0,08 (0,64)	-0,14 (-0,90)
Sauna eða gufa, lb	(dropped)	-0,48 (-1,41)
Garður, lb	-0,20 (-2,59)**	-0,12 (-1,04)
Matjurtagarður, lb	0,08 (0,79)	0,39 (2,73)**

Netsamband, lb	-0,06 (-0,82)	0,25 (2,10)**
Þráðlausar nettengingar, lb	0,13 (1,68)*	-0,12 (-1,03)
Ljósleiðari, lb	0,01 (0,15)	0,12 (0,99)
Gervihnattadiskur, lb	0,05 (0,29)	-0,26 (-1,01)
Lyfta, lb	-0,02 (-0,08)	0,03 (0,07)
Jarðvarmahitun, lb	0,02 (0,35)	-0,11 (-1,12)
Akureyri, lb	0,29 (3,06)**	0,44 (2,91)**
Fasti	1,60 (6,04)***	1,82 (3,54)***
Fjöldi athuganna	177	94
R <sup>2</sup>	0,4488	0,4938
Leiðrétt R <sup>2</sup>	0,3575	0,3177
Marglínuleiki	Nei	Nei
Misdreifni	Já, WLS notað	Nei, BP-stuðull alveg við 0
Náttúrulegur logaritmi var tekinn af öllum samfelldum breytum. Hinar voru leppbreytur (lb). Brugðist var við misdreifni með því að nota <i>weighted least square</i> -líkan. Áhrifaþáttum var sleppt ( <i>dropped</i> ) ef sterkur marglínuleiki var rakinn til þeirra. BP=Breusch Pagan.		

Aðrir þættir sem höfðu áhrif eru merktir með stjörnu í töflunni. Garður virðist draga niður leiguverð sem gæti falist í einhverjum afslætti ef leigjandi tekur að sér að hirða garðinn fyrir leigusala. Sérþýli er ódýrara en fjölþýli í leigu (um 15%). Þá er leigan lægri í dreifþýli en þéttþýli (um 32%). Þá virkar fjöldi herbergja neikvætt á leiguverð og tilvist svala sem erfitt er að útskýra.

Þá var gerð sambærileg greining meðal þeirra sem ekki leigðu (Líkan 4, Tafla 5.8). Matjurtagarður og nettengingar ýttu undir óskir/kröfur um leiguverð mælt í fjölda fermetra. Aukin fjarlægð frá Reykjavík (sjá líka Mynd 5.17) og fjöldi svefnherbergja drógu hins vegar úr kröfunum. Þá kröfðust eigendurnir að jafnaði 15 prósentustigum hærra leiguverðs en það sem hinn hópurinn fær núna á Akureyri (líkan 3).

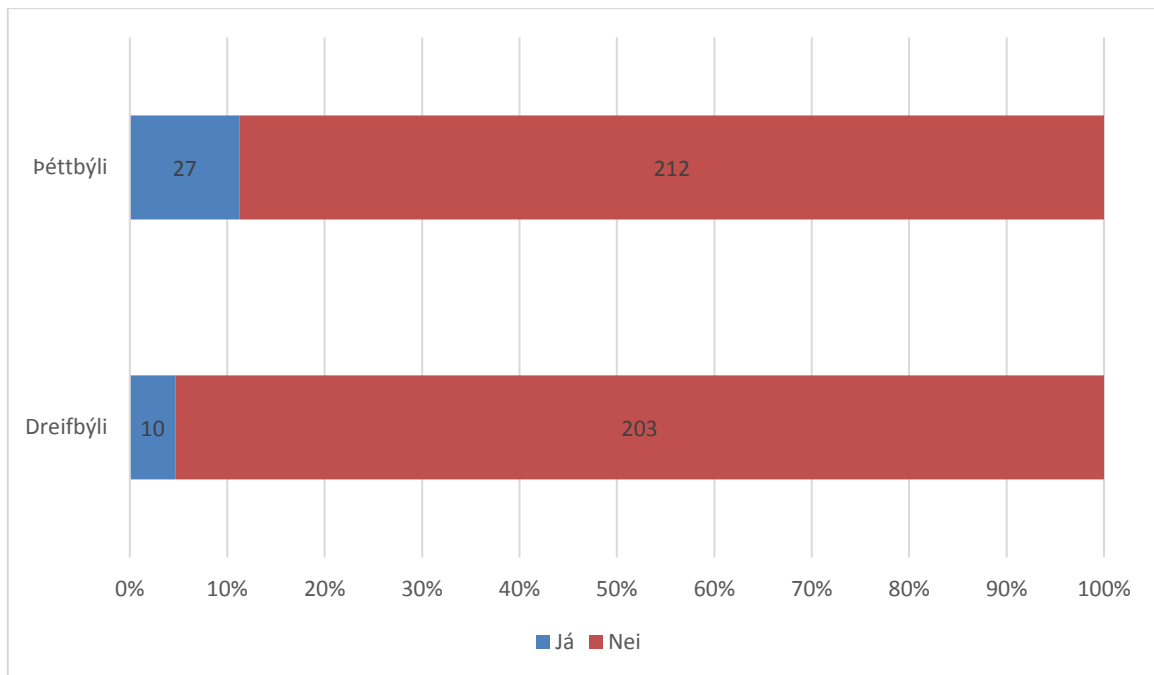


Mynd 5.17: Framboðsverð íbúða til leigu og fjarlægð frá Reykjavík. Tölur spurningakönnunar (Fjöldi svara á bakvið bláu línuna var 177 og 92 á bakvið rauðu).



Sambærileg mynd var dregin upp af afstöðu fjarlægðar frá Reykjavík á húsaleigu eins og gert var fyrir söluverð hér á undan (Mynd 5.17) og kom fram svipað mynstur. Þó var ekki eins mikill munur á milli gildandi leiguverðs (í leigu) og æskilegs leiguverðs þeirra sem voru opnir fyrir því að leigja ef þeir fengju nógu hátt verð (ekki í leigu) eins og þegar um söluverð var að ræða eða um 20%.

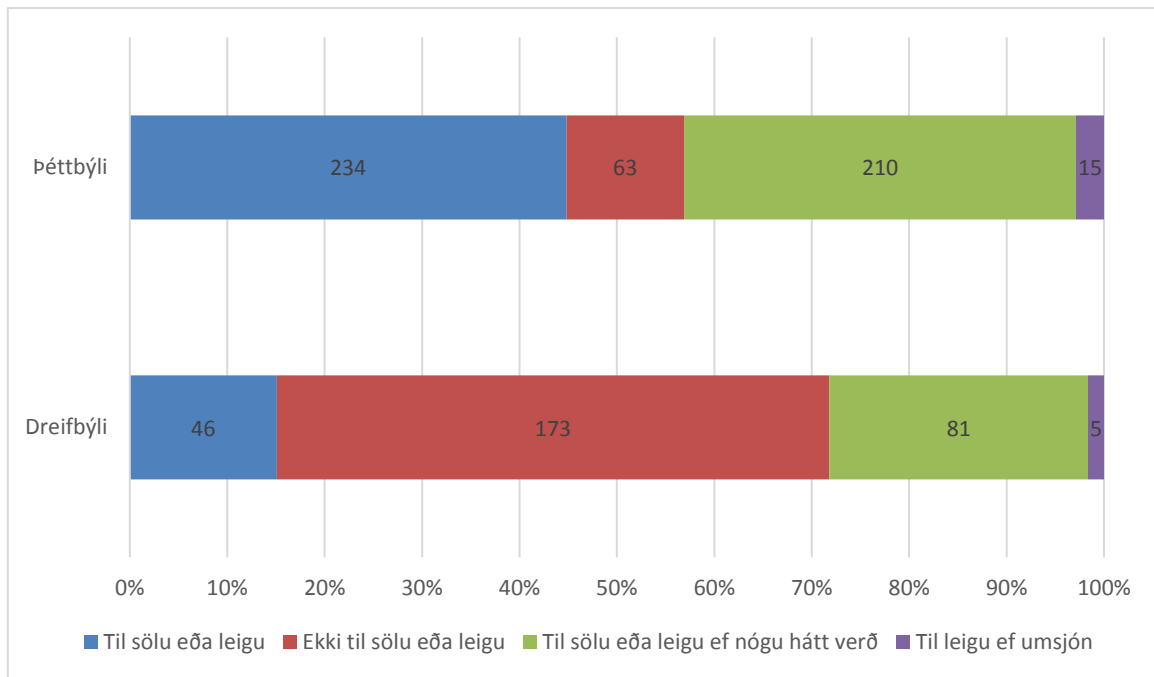
Að lokum voru þátttakendur sem höfðu tekið algerlega fyrir að selja eða leigja á almennum markaði spurðir hvort þeir væru frekar til í að leigja íbúðina á almennum markaði ef ábyggilegur leigumiðlari sæi um allt umstangið í kringum leiguna fyrir sanngjarna þóknun (Mynd 5.18).



Mynd 5.18: Værir þú frekar til í að leigja íbúðina út ef ábyggilegur leigumiðlari sæi um allt umstangið í kringum leiguna fyrir sanngjarna þóknun?

Tölur spurningakönnunar (Fjöldi svara 458, D=213, Þ=239).

Í ljós kom að af 458 voru 37 (Mynd 5.18) til í að reyna það eða 8%. Þarna var nokkur munur á þéttbýli og dreifbýli eða 11% og 5%. Það er því mögulegt að ábyggilegur miðlari gæti aukið aðgengi staðbúa að íbúðum fjarbúa og haft eitthvað upp úr því fyrir umsýsluna. Ekki var gerð tilraun til að tölusetja hvað þátttakendur meintu með „sanngjarnri þóknun“.



Mynd 5.19: Íbúðir fjarbúa í þéttbýli og dreifbýli til sölu eða leigu á almennum markaði.  
Tölur spurningakönnunar (n=827).

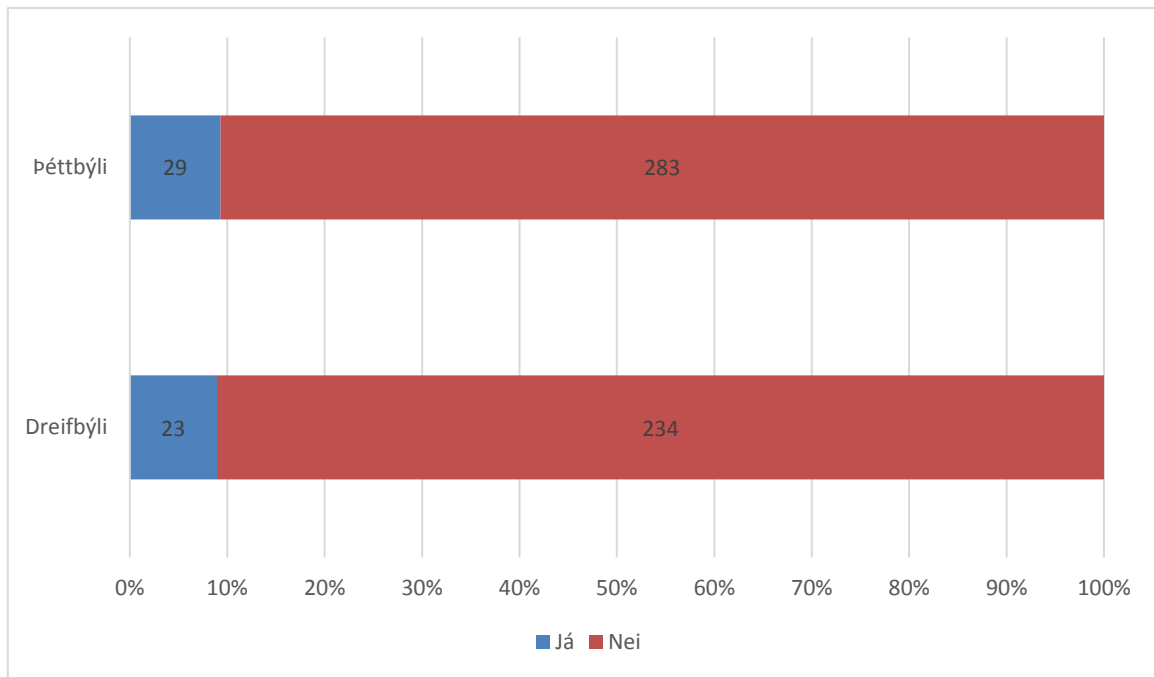
Komið hefur fram að 45% fjarbúa leigðu eða voru með íbúðina sína á sölu í þéttbýli en eingöngu 15% í dreifbýli. 27% eigenda í dreifbýli voru til í að selja ef þeir fengju nógu hátt verð en 40% í þéttbýli<sup>20</sup>. Nokkrir þeirra sem sögðust ekki vilja selja eða leigja, jafnvel þó þeir fengju hærri verð, voru til í að íhuga útleigu ef ábyggilegur aðili sæi um allt umstangið í kringum leiguna fyrir sanngjarna þóknun. Þeir voru samt bara 2-3% af heildinni<sup>21</sup>. Samkvæmt könnuninni eru það því 63 fjarbúar (12%) sem eru alls ekki til í að selja eða leigja íbúðina sína sem er í þéttbýli en 173 (57%) í dreifbýli. Því má segja að fjarbúaspenna gæti verið lægri ef verð hækkar eða einhver tæki sig til í að reka leigumiðlun á þessum svæðum. Hins vegar er ekki raunhæft að verðið hækki mikið hjá þeim sem stunda vinnu á þessum stöðum nema þeir hafi almennt hærri laun en borguð eru þar fyrir. Þetta er allt dregið saman í Mynd 5.19.

### 5.7.3 AIR B&B

Þátttakendur voru fyrst spurðir hvort íbúðin þeirra væri til sölu og síðan hvort hún væri þá í fastri útleigu óháð því hvort íbúðin var til sölu eða ekki. Ef hún var ekki í fastri útleigu var spurt hún væri leigð til ferðamanna.

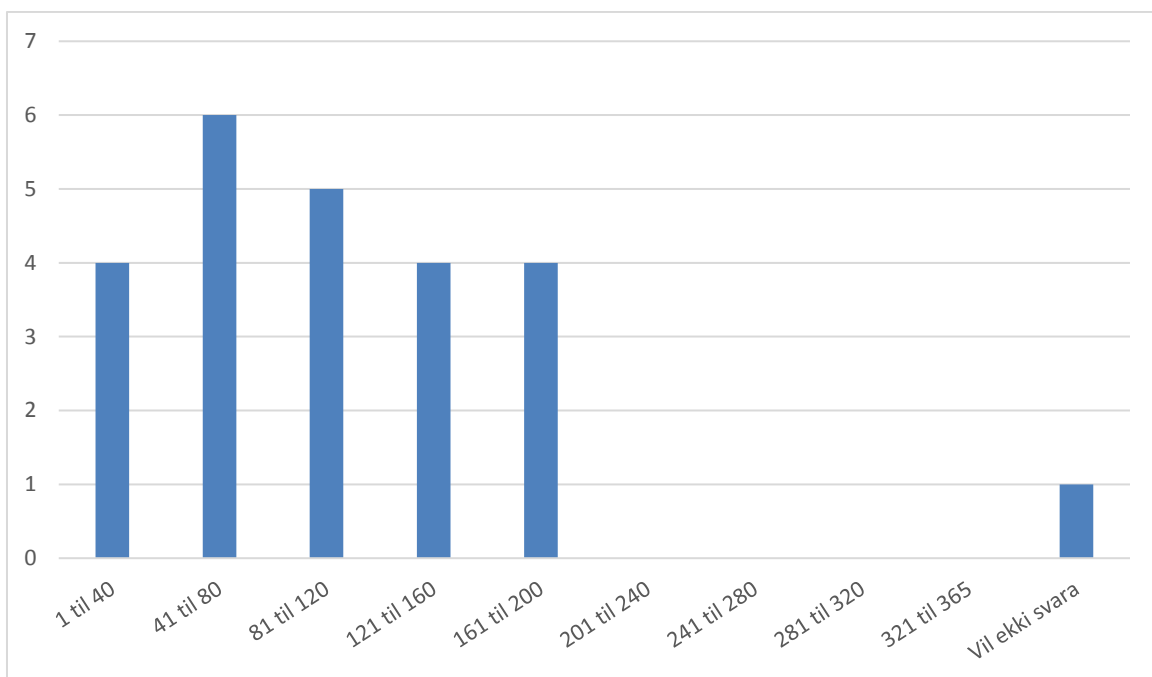
<sup>20</sup> Frávik í þessum tölum og samanlögðum tölum sem koma fram í Mynd 5.11 og Mynd 5.14 er það að sumir eru bæði til í að selja og leigja ef þeir fá nógu hátt verð.

<sup>21</sup> Munurinn á þessum tölum og þeirri sem kom fram í Mynd 5.18 var sú að ákveðinn hluti þeirra sem voru frekar til í að leigja ef ábyggilegur aðili sæi um umstangið hafði sagt já við sölu fyrir í könnuninni. Þeim var hent út í þessari framsetningu.



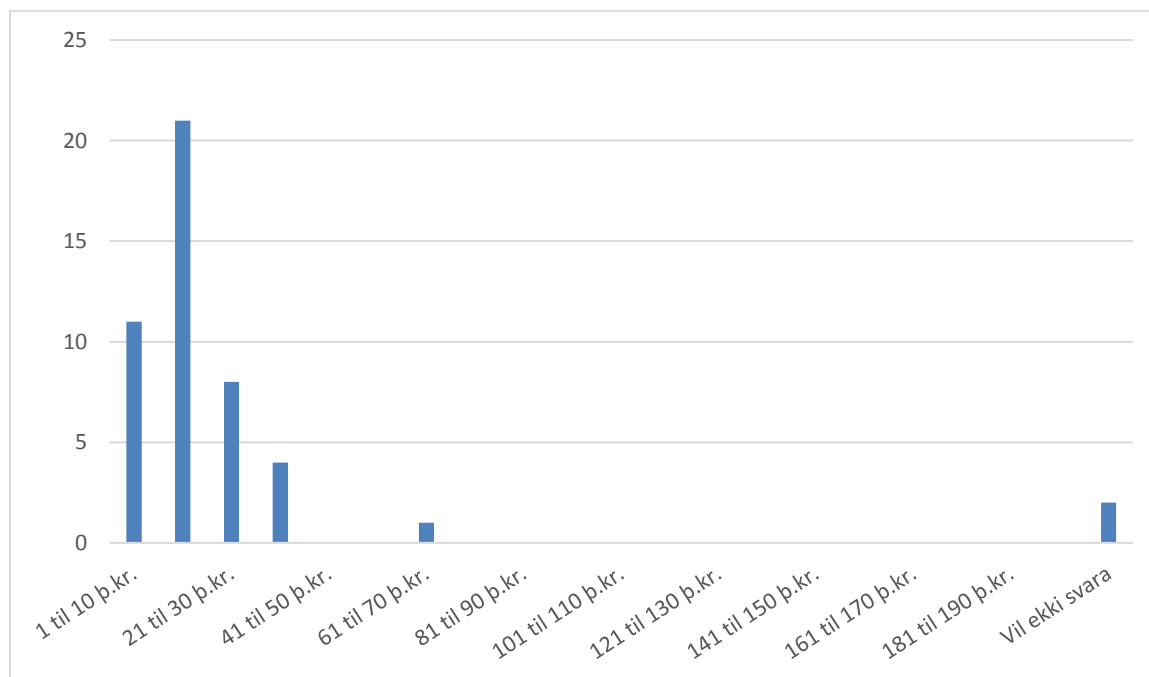
Mynd 5.20: Er aukaíbúð þín leigð til ferðamanna?  
Tölur spurningakönnunar (n=827).

Tæp 10% þeirra þátttakenda sem fengu þessa spurningu sögðust leigja íbúðina til ferðamanna og engin munur var á milli þéttbýlis og dreifbýlis hvað þetta varðaði. Ef þetta er reiknað sem hlutfall af öllum íbúðum í eigu fjarbúa í þéttbýli og dreifbýli þá fæst 5,5% í þéttbýli og 7,5% í dreifbýli.



Mynd 5.21: Hversu margar nætur nærðu að leigja aukaíbúð þína til ferðamanna á ári?  
Tölur spurningakönnunar (n=48).

Þá voru þátttakendur spurðir út í nýtingu gistirýmisins eða hversu margar nætur þeir hafi náð að leigja aukaíbúðina til ferðamanna á ári. Að meðaltali var nýting 77 nætur sem er 21% ef gert er ráð fyrir að raunhæft sé hægt að leigja alla dagana 365. Þegar horft er til dreifingarinnar (Mynd 5.21) sést að flestir eru að leigja 41 til 80 nætur á ári. Ekki var dreginn upp munur á milli þéttbýlis og dreifbýlis hér vegna þess hve fáir svöruðu.



Mynd 5.22: Hvað færðu í leigu á dag?  
Tölur spurningakönnunar (n=47).

Samkvæmt svörum við spurningunni hvað eigendurnir fengju í leigu á dag kom í ljós að meðalleiga var 18.600 kr. á dag á íbúð. 21 af 47 voru á verðbilinu 11-20 þ.kr. (Mynd 5.22)

#### 5.7.4 EIGIN NÝTING FJARBÚA Á SÍNU ÖÐRU HEIMILI OG DULIN BÚSETA

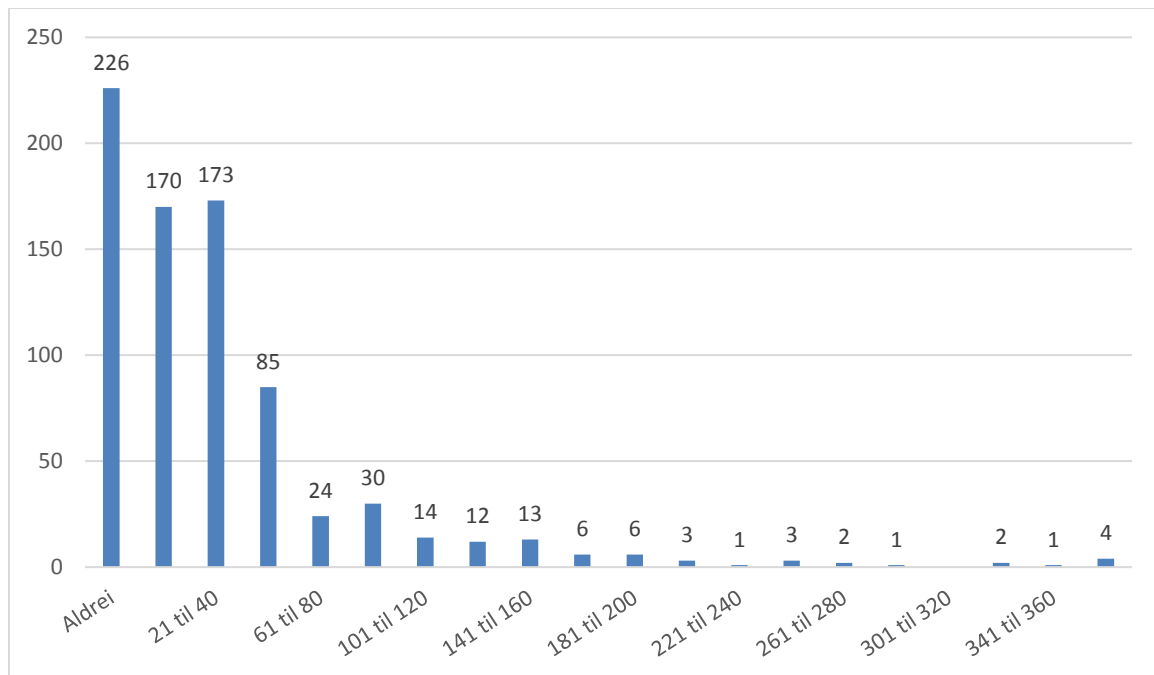
Tvær spurningar voru lagðar fyrir þátttakendur sem var ætlað að draga fram hversu mikið eigendur nýttu þær. Það voru spurningarnar:

1. Hvað dvelur þú marga daga á ári, að jafnaði, í aukaíbúð þinni?
2. Hvað dvelja margir með þér, að þér meðtöldum, þessa daga?

Svona upplýsingar hafa stundum verið nýttar í útreikningum sem eru liður í að meta svokallaða dulda búsetu sveitarfélaga eða landsvæða þar sem fjárveitingar opinberrar þjónustu eins og t.d. bæði heilsugæslu og lögreglu tekur oft mið af íbúafjölda getur myndast verulegt aukaálag ef ekki er horft til allra sem dvelja á viðkomandi svæði frá einum tíma til annars. Þá má segja að undirmönnun geti bitnað á öllu þessu fólki ef „vitlaust er gefið“.

Þessar spurningar voru því liður í því að meta dvalartíma fjarbúa (þ.e. óskráðra íbúa) í aukaíbúð sinni í þeim tilgangi að ná betur utan um þjónustuþörf einkum er varðar öryggi allra sem dvelja á

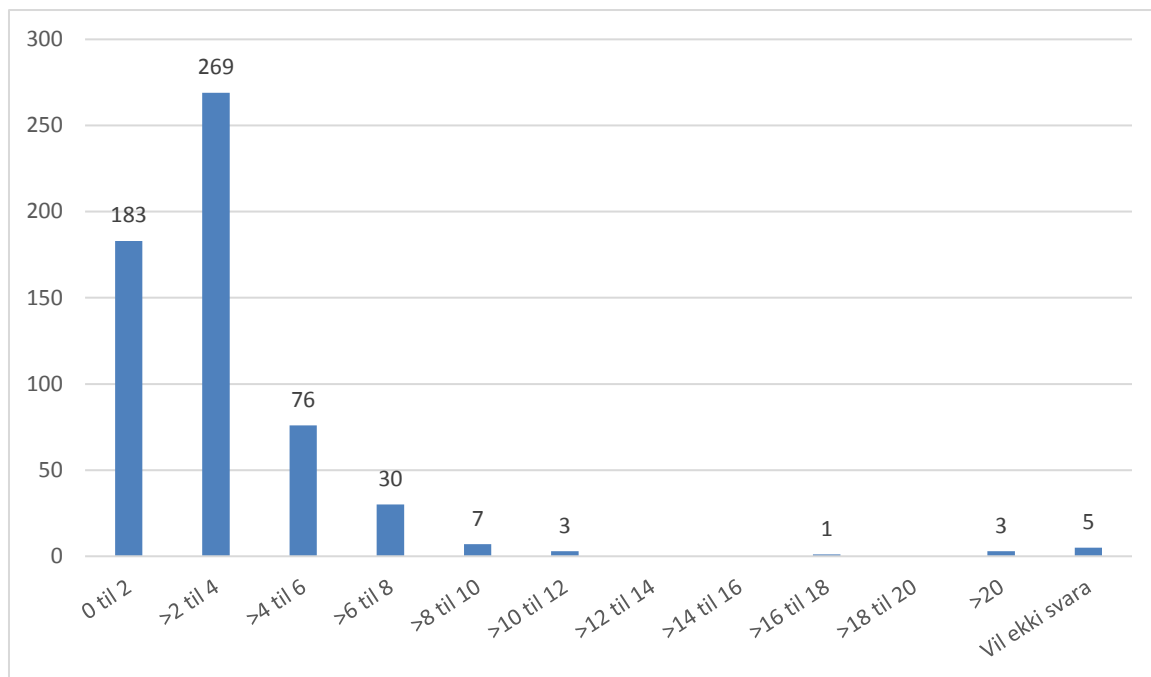
tilteknum stað (heilsugæslu, löggæslu o.þ.h.). Þátttakendur voru vinsamlegast beðnir um að tilgreina dvalartíma sem næði einum sólarhring eða meira á ári.



Mynd 5.23: Hvað dvelur þú marga daga á ári, að jafnaði, í aukaíbúð þinni? Áætlið.  
Tölur spurningakönnunar (n=776).

776 svöruðu spurningunni. Fyrst var þessi dvalartími reiknaður fyrir þéttbýli annars vegar og dreifbýli hins vegar. Það leiddi í ljós að dvalartími eigenda í sinni aukaíbúð var að meðaltali 41 dagur í dreifbýli en 35 í þéttbýli<sup>22</sup>. Dreifinguna fyrir bæði svæðin er að finna hér að ofan (Mynd 5.23). Þar sést að hún er ákaflega misjöfn. Við sjáum að langflestir (226 eða 29%) fara aldrei í eign sína ef horft er til einstakra nýtingarhópa (Aldrei, einum til 20 daga, 21 til 40 daga, o.s.frv.). Annars falla flestir í nýtingarhópinn 1 til 20 daga og 21 til 40 daga. Athygli vekur að fjórir þátttakenda segjast dvelja alla daga ársins í aukaíbúð sinni eða 365 daga.

<sup>22</sup> Tekið skal fram að 80% þeirra, sem sagðist aldrei fara í íbúð sína, var með hana í fastri útleigu. Þegar tekið hafði verið tillit til þess var meðaldvalartími 52 dagar í þéttbýli en 46 í dreifbýli. Það er því nýting þeirra sem á annað borð hafa aðgang að íbúð sinni vegna þess að hún er ekki í fastri útleigu.



Mynd 5.24: Hvað dvelja margir með þér, að þér meðtöldum, þessa daga?  
Tölur spurningakönnunar (n=577).

577 þátttakendur svöruðu spurningunni: „Hvað dvelja margir með þér, að þér meðtöldum, þessa daga?“. Þarna voru þátttakendur beðnir um að áætla meðaltal sem kæmist næst hinu sanna. Þetta máttu vera brot og gefnar voru eftirfarandi leiðbeiningar „..... *ef hjón fara fjórðu hverja helgi í sumarbústaðinn en eitt barn fylgir þeim í helmingi tilvikanna þá skráið þið töluna 2,5*“. Valmöguleikarnir voru lokaðir og byrjuðu á tölunni 1 og hlupu síðan á 0,25 upp í 20 og lauk á valmöguleikanum „fleiri en 20“. Í ljós kom að meðalfjöldi fólks í íbúð var 3,31: 3,65 í dreifbýli en 3,03 í þéttbýli. Í þessum útreikningi var möguleikanum „fleiri en 20“ sleppt. Flestir (269 eða 47%) féllu í hópinn >2 til 4 einstaklingar (Mynd 5.24).

Á grundvelli þessa má reikna út dulda búsetu ef fjöldi íbúða í eigu fjarbúa er þekktur. Þær voru 3.980 af 49.012 (Tafla 4.1). Fjöldi íbúða á landsbyggðunum sem eigendur bjuggu ekki í, var hins vegar 15.567. Eigendur þeirra gátu verið lögaðilar, heimamenn eða útlendingar.

Forsendur útreikninga á dulinni búsetu voru ýmsir: Meðalfjöldi dvalardaga á ári var 35 í þéttbýli en 41 í dreifbýli eins og komið hefur fram ásamt því að meðalfjöldi gesta er 3,03 í þéttbýli og 3,65 í dreifbýli. 3.980 íbúðir eru í eigu fjarbúa (Tafla 4.1). Eftirfarandi útreikningar ættu því að gefa fjölda óskráðra íbúa (kallað dulinn búseta) vegna íbúða í eigu fjarbúa.

$$\text{Dulinn búseta} = \frac{\text{fjöldi daga á ári} \times \text{fjöldi gesta þá daga} \times \text{fjöldi íbúða}}{365}$$

Tafla 5.9. Dulin búseta á íbúð fjarbúa.

Gögn Þjóðskrár og skoðanakönnunar.

	Fjöldi dvalar daga á ári að jafnaði, <i>a</i>	Fjöldi gesta að jafnaði þessa daga, <i>b</i>	Fjöldi íbúða í eigu utanbæjar- manna, <i>IB</i>	Fjöldi óskráðra íbúa yfir árið	Fjöldi íbúða í þéttbýli og dreifbýli eftir könnun	Hlutfallsleg skipting íbúða í þéttbýli og dreifbýli eftir könnun
Allt	37	3,31	3.980	988		
Þéttbýli	35	3,03	2.430	522	478	61%
Dreifbýli	41	3,65	1.550	470	305	39%
Samtals				993		
<b>Óskráður íbúi á íbúð á dag yfir árið</b>				<b>0,25</b>		

Í útreikningunum þurfti að taka tillit til þess að 29% (Mynd 5.23: 226 af 776) þátttakenda sagðist aldrei fara í íbúðina. Í ljós kom að 80% þeirra var með íbúðina í fastri útleigu og varkárnessjónarmið réði því að ákveðið var að reikna með helming þeirra 20% sem eftir voru (10%) inni í dulinni búsetu. 26% af þessum 29% gáfu því enga vigt inn í útreikninga um dulda búsetu.

Dulin búseta á ári í þéttbýli var því metin svona:

$$(0 \times 0,26 \times 2430 + 35 \times 3,03 \times 0,74 \times 2430)/365 = 522$$

og dreifbýli tilsvareandi:

$$(0 \times 0,26 \times 1550 + 35 \times 3,03 \times 0,74 \times 1550)/365 = 470$$

Dulin búseta á íbúð á ári því fundin svona

$$\frac{993}{3980} = 0,25$$

Þetta er 0,25 íbúi á íbúð. Ef sú regla á við um allar íbúðir sem ekki eru nýttar undir eigendum á landsbyggðinni, 15.567 talsins, er dulin búseta 3.892 íbúar.

Gerð var tilraun til að útskýra breytileikann á dvalartímanum sem var mikill eða frá 0 til 365 (Mynd 5.23). Fátt var það af öllum þeim þáttum sem spurt var um sem hafði marktæk áhrif á breytileikann. Byrjum á talnasafninu fyrir þéttbýli eingöngu.

Í fyrsta lagi ætti mikill frítími að geta stuðlað að auknum dvalartíma fólks í „aukaíbúð“ sinni, þ.e. frístundahúsi fólks. Augljóst þótti að aldur hefði þarna nokkur áhrif þar sem eldri borgarar ættu að hafa meiri frítíma. Niðurstaðan var í samræmi við það sem vænta mátti að dvalartíminn jókst marktækt með aldri þátttakenda.

Þá var ákveðið að prófa áhrif menntunar á dvalartímann. Það var nú aðallega gert vegna þess að engar upplýsingar voru til fyrir tekjur þátttakenda en tekjur geta bæði haft neikvæð og jákvæð áhrif á viljann og getuna til að taka sér frí. Í fyrsta lagi þarf fólk að hafa efni á að taka sér frí og þess vegna geta lágar tekjur stýtt dvalartímann. Þá geta háar tekjur aukið líkurnar vegna þess að

fólk hefur frekar efni á því en líka hækkað fórnarkostnað hvers kyns frís og dregið úr dvalartímanum. Samkvæmt niðurstöðunum voru einstaklingar með doktorspróf með lengsta dvalartíma eða 37 nætur umfram meðaltal. Þá dvöldu þeir sem lokið höfðu stuttu framhaldsnámi lengur en aðrir. Gætið hins vegar að því að fæstir þátttakenda voru með doktorspróf (sjá bakgrunnsbreytur í kaflanum um gögnin).

Tafla 5.10. Aðhvarfsgreining á sambandi milli dvalartíma í þéttbýli og aldur, kyn, menntun o.fl.

(www.samband.is).

Breytur	Þéttbýli	Þéttbýli og dreifbýli
Aldur	0,51 (2,46)**	0,57 (3,57)***
Kyn	12,51 (2,35)**	6,99 (1,78)*
Þráðlaust net	21,44 (4,08)***	21,50 (5,51)***
Lokið grunnskóla eingöngu	5,24 (0,46)	-9,26 (-0,76)
Lokið stuttu framhaldsnámi	22,68 (1,76)*	-8,67 (-0,66)
Próf í iðngrein	12,99 (1,19)	-10,58 (-0,88)
Stúdentspróf	(dropped)	-19,20 (-1,47)
Háskólapróf, grunngráða	8,40 (0,83)	-13,89 (-1,18)
Háskólapróf, framhaldsgráða	7,14 (0,68)	-10,95 (-0,92)
Doktorspróf	36,76 (2,07)**	(dropped)
Fasti	-19,11 (-1,36)	4,70 (0,31)
Fjöldi athuganna	473	748
Leiðrétt R <sup>2</sup>	0,05	0,05
Breusch-Pagan	0,00	0,00
Marglínuleiki	Engin	Engin

t-gildi eru innan sviga. Þrjár stjörnur fyrir aftan stuðla tákna tölfræðilega marktækni við 1% mörk, tvær stjörnur marktækni við 5% og ein stjarna tölfræðilega marktækni við 10% mörk. Leiðrétt R<sup>2</sup> var 0,05. Próf á misdreifni var hafgælt niðurstöðunum þar sem Breusch-Pagan-stuðullinn var 0,00. Engin marglínuleiki var til staðar þar sem fylgnistuðlar voru líka hafgældir niðurstöðunum þar sem enginn þeirra fór yfir tölugildið 0,27.

Þá höfðu vísbendingar borist rannsakendum um að erfitt væri að ná krökkum og unglingum í sumarbústað ef þau „*kæmust ekki á netið*“. Þess vegna voru allir eiginleikar íbúða, 19 talsins, prófaðir og af þeim reyndist þráðlaust net eingöngu hafa marktæk áhrif og því fyrrnefndar upplýsingar greinilega átt við rök að styðjast.

Þá var kyn þátttakenda tekið með, kannski meira af því að það er yfirleitt gert, en það má svo sem líka rökstyðja þannig að atvinnuþátttaka kvenna er ekki eins og mikil og karla og meðallaun þeirra lægri. Hins vegar hafa enn aðrir bent á að konur vinni meira ef vinnan inni á heimilinu er talin með. Í ljós kom að konur dvelja lengur en karlar í frístundahúsum sínum. Þær eru a.m.k. líklegri til að gefa upp lengri dvalartíma en karlar.

Vakin skal athygli á því að leiðrétt R<sup>2</sup> upp á 0,05 bendir til að mikið vanti upp á til að gott yfirlit náist yfir alla þá þætti sem hafa áhrif á dvalartíma fólks í frístundahúsum sínum. Niðurstöðurnar



skulu því teknar með þeim fyrirvara en venjuleg aðhvarfsgreining getur verið viðkvæm fyrir skorti á lykilskýringarþáttum.

Þegar tölunum yfir dreifbýlið var bætt við varð menntun algjörlega áhrifalaus, marktækni kyns varð miklu minni en aldurs og þráðlaust net marktækara.

## 5.8 SÝN FORSVARSMANNA SVEITARFÉLAGA – VIÐTÖL

Ákveðið var að taka viðtöl við sex aðila í völdum sveitarfélögum til þess að varpa betra ljósi á ýmis atriði rannsóknarinnar. Valin voru sveitarfélög sem talin voru hafa góða innsýn í þessi mál. Þá var líka horft til vergrar fjarbúaspennu. Hún var reiknuð upp á nýtt þar sem dregið var úr vægi þeirra eigna sem voru á hendi lögaðila. Vægið var 30%. Þetta var gert vegna þess að líklegra er að lögaðili leigi út á almennum markaði en einstaklingur. Síðan voru þau valin sem voru með háa verga fjarbúaspennu en voru samt þokkalega fjölmenn. Fyrir valinu urðu Stykkishólmur, Rangárþing eystra, Húnaþing vestra, Fjallabyggð, Strandabyggð og Borgarfjörður eystra. Eftirfarandi umfjöllun byggir alfarið á sjónarmiðum viðmælenda nema að annað sé tekið fram.

### 5.8.1 FASTEIGNAMARKAÐUR, VINNUMARKAÐUR OG NÝIR ÍBÚAR

Viðtölin hófust á almennri umræðu um fasteignamarkaðinn. Allir voru viðmælendur sammála um að skortur væri á húsnæði. Ekki þótti þeim alveg víst að sá skortur setti fólki skorður sem myndi vilja flytjast á staðinn, að einum undanskyldum. Flestir viðmælendur voru þó sammála um að skortur væri á leiguhúsnæði vegna þess að fasteignaverð væri lágt og að fólk vildi ekki festa fjármuni sína í eign þar. Þess vegna væri virkur leigumarkaður heppilegur til þess að fólk gæti sest að án þess að þurfa að kaupa sér – a.m.k. ekki um leið og það flytti til staðanna. Í öllum sveitarfélögum var skortur á vinnuafli, mismikill þó. Sumstaðar vantaði eingöngu starfsfólk með ákveðna sérhæfða menntun en annars staðar var meiri eftirspurn eftir ósérhæfðu starfsfólki, t.d. í þjónustustörf.

Víða er byggingarkostnaður íbúða hátt yfir markaðsverði. Það getur síðan haft þau áhrif að verðið er svo lágt að fólk sem á eignir þar, vegna þess að það hefur flutt brott eða erft þær, vill heldur nýta þær sem sumarhús en selja þær. Á einum stað var þó sagt að allar eignir seldust strax um leið og þær byðust, á nærri því uppsettu verði. Víða var greint frá því að íbúðaverð væri að hækka. Á flestum stöðum voru fáar eignir til sölu og framboð á langtímaleiguhúsnæði af skornum skammti.

Nærri allir viðmælendur sögðu að búið væri að úthluta lóðum og nýbyggingar í pípunum og sumstaðar frekar mikið. Þá kom fram að til standi að gera sameiginlega húsnæðisáætlun á Austurlandi og forsvarsmaður sveitarfélags þar bindi vonir við hana.

Í einu sveitarfélaginu var sagt að þeir sem noti húsin sín bara á sumrin leigðu íbúðir sínar hina mánuði ársins og þess vegna væri í öllum húsum að finna virka þátttakendur í samfélaginu. Ferðaþjónustan setji þó annars konar pressu á fasteignamarkaðinn þar sem fjöldi manna kemur til vinnu yfir sumarmánuði og þá vanti húsnæði. Erfitt sé þó að byggja yfir þann mannskap ef nýting þeirra er bara þrjá mánuði ársins.

### 5.8.2 FJARBÚAR OG STAÐBÚAR

Flestir fjarbúar eigi rætur á stöðunum en þó sé líka eitthvað um að svo sé ekki eins og í tilfellum margra útlendinga. Fjarbúarnir eru ekki mjög virkir í samfélaginu – eðli málsins samkvæmt. Þó kom fram annars staðar að þeir væru frá því að vera mis- og allt að þokkalega virkir – sæktu veitingastaði og viðburði. Í einu sveitarfélagi kannaðist viðmælandi ekki við að sérstaklega mikið væri af fjarbúum.

Flestir viðmælendur voru jákvæðir í garð fjarbúa og þröngur fasteignamarkaður verður að þeirra mati ekki rakinn til þeirra. Þröngur fasteignamarkaður verður frekar rakinn til þess að ekki sé byggt. Sumar þessara byggða hafa verið í varnarbaráttu en þau vandræði verði alls ekki rakin til fjarbúa. Sumar íbúðir fjarbúa eru t.a.m. ekki heppilegar til langdvalar, t.a.m. fyrir fjölskyldufólk. Þá töldu viðmælendur viðhorf heimamanna vera hvorki neikvætt eða jákvætt í garð fjarbúa. Þó gætir þess að sumum finnist dapurlegt þegar sum hús bæjarins séu myrkvuð á veturna. Þá kom það fram hjá einum viðmælanda að það geti komið upp pirringur á vorin þegar heimamenn og fyrirtæki vantar húsnæði en þessi hús standi tóm.

Þá eru þeir til sem séu að kaupa íbúð vegna atvinnureksturs. Engin stór vandamál hafa komið upp út af heimagistingu. Einhverjar kvartanir hafa borist vegna skammtímagistinga. Gæta þarf þess t.d. að bílastæði teppist ekki.

Þó kom það fram hjá einum viðmælanda að fjarbúar borgi bara fasteignaskatt og að ekkert sveitarfélag geti byggt sig upp á því. Halda þurfi uppi innviðum fyrir bæði staðbúa og fjarbúa og ljóst að færri dragi vagninn ef mikið er um fjarbúa. Hins vegar gera almennir borgarar sér ekki grein fyrir þessu fjárhagslega samhengi sveitarfélags og fjarbúa.

Bæjarbragurinn líður ekki fyrir fjarbúana, þeir stuðla að búsetu í öllum húsum og þeir taka þátt í samfélaginu. Þá hjálpa þeir til við að halda uppi þjónustu þannig að þjónustustig staðanna væri lægra ef ekki væru fjarbúar.

### 5.8.3 AÐLÖGUN FJARBÚA, ÓSKIR OG HLUTVERK

Fjarbúar fara ekki fram á annars konar þjónustu en staðbúar – minna ef eitthvað er. Dæmi um þetta er sorphirða o.þ.h. Þá gera þeir minni kröfu um tilvist lágvöruverðsverslana. Þeir standa skil á sínu gagnvart sveitarfélaginu.

Fáir viðmælanda könnuðust við að fjarbúar hefðu aðra sýn á þróun samfélagsins eða séróskir um þjónustu. Allir vilji sjá blómlega byggð. Eitt af því fáa sem kom þó fram voru ólíkar skoðanir varðandi flokkun sorps. Auk þess kom á einum stað fram sjónarmið um að fríbúar vildu greiða lægri gjöld vegna þess að þeir séu að þiggja minni þjónustu. Enginn mokstur væri og sorphirða í þeim húsum þar sem ekki er vetrarseta. Engin félagsleg vandamál eða árekstrar hafa komið upp varðandi frístundahús eða heimagistingu.

### 5.8.4 ÍBÚÐIR FJARBÚA

Skammtímagisting og sókn hennar er jákvæð þróun. Minna er reyndar um að vera á veturna á þeim stöðum þar sem húsin tæmast á þeim tíma. Þó var nefnt að sveitarfélög fylgjast með þeirri þróun og vilja ekki að hlutfall slíkra íbúða verði of hátt.

Viðmælendur töldu íbúðir fjarbúa aðallega vera nýttar sem frístundahús og minna um að þær væru leigðar til skemmri tíma. Þó eru dæmi um skammtímaleigu slíkra íbúða og stundum er umsjónarmaður á staðnum. Einn viðmælenda taldi íbúðirnar þó í fæstum tilvikum nýttar í atvinnurekstri (gistiheimili o.þ.h.).

Íbúðir fjarbúa er yfirleitt vel við haldið og ekkert síður en íbúðum annarra. Einn lét það reyndar fylgja að það væri það eina sem væri jákvætt við þessa þróun. Annar taldi reyndar að þessum húsnum væri betur viðhaldið en húsnum heimamanna.

Aðeins einn viðmælendi taldi að sú staðreynd að hús væru í eigu fólks sem ekki byggir þar allan ársins hring væri ekki ný af nálinni. Hann sagði að sitt sveitarfélag hefði búið við þetta lengi og endurspeglaði varnarbaráttu síns sveitarfélags og margra annarra um langa hríð. Hinir sögðu að þetta hefði breyst mikið á undanförunum árum og sífellt fleiri væru að eignast afdrep í sveitarfélaginu sem væri þeirra annað heimili.

Einn viðmælenda minntist á að ekki væri heppilegt að mjög mörg hús væru í eigu íbúa sem hafa ekki fasta búsetu í sveitarfélaginu.

Því má segja að viðtölin bendi ekki til að kaup utanbæjarmanna á íbúðum sé íþyngjandi heimamönnum. Enn fremur má segja að fæstir viðmælenda sjái meinbugi á þróuninni nema síður sé.

## 5.9 FASTEIGNAVERÐ OG FJÖLDI BARNNA

Fram að þessu hefur komið fram að íbúar utan höfuðborgarsvæðisins telja stöðuna á fasteignamarkaði (einkum íbúðir til leigu og sölu) vera með versta móti borið saman við 40 aðra þætti sem tengjast búsetuskilyrðum fólks. Þá hefur einnig komið fram að forsvarsmenn sveitarfélaga telja aðallega til kosti þegar kaup utanbæjarmanna á íbúðum ber á góma.

Hins vegar höfum við erlendar rannsóknir sem benda til að þróun sem þessi geti haft áhrif á lýðfræðilega samsetningu heimamanna – einkum á þann hátt að fólki með börn fækki hlutfallslega. Þess vegna var að lokum ráðist í það hér að leita vísbendinga fyrir því hvort einhver slík þróun gæti átt sér stað hérlendis.

Samkvæmt frjósemiskenningu hagfræðinnar, (Tietenberg & Lewis, 2012, bls. 580-582) sem fjallar um vilja til barneigna, eru ýmsir þættir sem geta haft áhrif á hana. Þar má nefna tekjur hjóna/para og fasteignaverð. Reyndar er það þannig að fasteignakostnaður er hæsti einstaki kostnaðarliður heimilanna víða í hinum vestræna heimi þar sem hið opinbera ber kostnað við skólagöngu að mestu.

Þess vegna má setja fram eftirfarandi tilgátu: Vinsældir tiltekinna bæja/sveitarfélaga/landsvæða sem frístundabyggða geta hækkað fasteignaverð og í gegnum það verði barnafjölskyldur líklegri til að flytja en aðrir íbúar.

Ákveðið var því prófa þetta tölfræðilega á fyrirbyggjandi gögnum frá Íslandi þar sem tekjur, fasteignaverð á barnafjölskyldur. Til grundvallar lá stórt talnasett sem notað var við doktorsritgerð höfundar sem náði yfir öll sveitarfélög á landinu á tímabilinu 1990-2006. Sjá nánari lýsingu þeirra í þeirri ritgerð (Vífill Karlsson, 2012). Þar sem fjölda fjölskyldufólks með

börn var ekki að finna í þessu gagnasetti var ákveðið að hafa háðu breytu líkansins fjölda barna á aldrinum 0-16 ára,  $y$ . Tölfræðilíkanið var á almennu formi því sem hér segir:

$$y_{it} = \alpha_i + \sum_{z=1}^n x_{zit} \beta_z + \varepsilon_{it}$$

Í þessu líkani urðu óháðu breyturnar<sup>23</sup> heildartekjur heimilanna, fasteignaverð, meðalaldur samfélagsins, íbúafjöldi og að síðustu var ákveðið að taka jafnvægi milli fjölda karla og kvenna í viðkomandi samfélagi<sup>24</sup>.

Tafla 5.11. Aðhvarfsgreining á sambandi milli fjölda barna og íbúðaverðs ásamt nokkrum öðrum breytum.

Breytur	Öll sveitarfélög	Öll sveitarfélög án Rvk
Íbúðaverð	0,0002887 (3,01)**	0,0007953 (4,84)***
Íbúðaverð í öðru veldi	-0,000000003 (-5,45)***	-0,00000001 (-6,57)***
Heildartekjur heimilanna	-0,0224212 (-3,29)***	-0,0157161 (-1,68)*
Heildartekjur heimilanna í öðru veldi	0,00000259 (2,75)**	0,00000246 (1,87)*
Frávik frá jafnvægi milli kynja	-299,8699 (-7,67)***	-271,4214 (-6,68)***
Meðalaldur	-62,27342 (-9,85)***	-49,81973 (-6,50)***
Meðalaldur í öðru veldi	0,6773703 (7,28)***	0,4698739 (4,21)***
Íbúafjöldi	0,2586043 (36,85)***	0,235501 (57,66)***
Íbúafjöldi í öðru veldi	-0,00000173 (-10,14)***	-0,00000093 (-25,28)***
Tafin leif	0,9281941 (25,87)***	0,790641 (10,17)***
Fasti	1398,969 (13,64)***	0,3701033 (2,74)**
n	870	796
R2 innan	0,9813	0,9623
R2 milli	0,9937	0,9801
R2 heild	0,9944	0,981
Sjálffylgni, t-próf	-0,38	1,25
Marglínuleiki	Nei	Nei
Misdreifni	Robust	Robust
Hámarkspunktur íbúðaverðs við	47.484 kr. /m <sup>2</sup>	62.820 kr. /m <sup>2</sup>
t-gildi eru innan sviga. Þrjár stjörnur fyrir aftan stuðla tákna tölfræðilega marktækni við 1% mörk, tvær stjörnur marktækni við 5% og ein stjarna tölfræðilega marktækni við 10% mörk. Engin marglínuleiki var til staðar þar sem fylgnistuðlar voru hagfelldir niðurstöðunum þar sem enginn þeirra fór yfir tölugildið 0,53. Engin sjálffylgni var þar sem tölugildi t-gilda prófsins var lægri en 2. Brugðist var við misdreifni með því að beita <i>robust metli</i> .		

Samkvæmt niðurstöðunum þá hafa allir valdir áhrifa þættir marktæk áhrif á fjölda barna í sveitarfélögum. Ólínulegu líkani var beitt á gögnin – líkani af annarri gráðu. Það þýðir að

<sup>23</sup> Hér ákvarðast fjöldi óháðra breyta (skýribreyta) ákvarðast því af  $n$ ,  $z_{1it}, z_{2it} \dots z_{nit}$ .

<sup>24</sup> Það var gert með því að taka tölugildið af fjölda kvenna að frádregnum fjölda karla.

sambandi fjölda barna er lýst með parabolú sem nær hámarkspunkti<sup>25</sup>. Því má segja að börnum fækkar eftir því sem fermetraverð íbúða hækkar eftir að hafa náð þessu hámarki.

Þetta hámark var 62.820 kr./m<sup>2</sup> ef Reykjavík var haft með í greiningunni en 47.484 kr./m<sup>2</sup> ef Reykjavík var haldið utan við hana. Þessar tölur miðast við verðlag 2006. Ef það er framreiknað miðað við vísitölu neysluverðs<sup>26</sup> fara þær í 79.315 og 104.933 kr./m<sup>2</sup>. Túlkun niðurstaðnanna er því sú að ef fasteignaverð hækkar eftir að það hefur náð 105.000 kr./m<sup>2</sup> hefur það áhrif á fjölda barna (og þar með barnafjölskyldna). Þeim fjölgar hins vegar fram að því og það er vegna þess að eitthvað verða þessar fjölskyldur að fara. Þær kaupa sér eignir á svæðum sem hafa lægra fasteignaverð en 105.000 kr./m<sup>2</sup>.

Þessar aðstæður miða samt við aðstæður sem ríktu á árunum 1990-2006. Endurtaka þyrfti þessa rannsókn fyrir nýrri gögn. Þess vegna er ekki skynsamlegt að taka þessa hámarkspunkta bókstaflega. Aðalatriðið er hins vegar það að fasteignaverð hefur neikvæð áhrif á barnafjölskyldur eftir að það hefur náð vissu hámarki.

Greiningin hefur því staðfest tilgátuna sem sett var fram í upphafi þessa kafla. Ef vinsældir tiltekinna bæja/sveitarfélaga/landsvæða sem frístundabyggða hækka fasteignaverð er líkleggra að barnafjölskyldur flytji brott en aðrir íbúar – eftir að vissu hámarki fasteignaverðs er náð. Þeim fjölgar hins vegar þar sem verðið er lægra en viðkomandi hámark.

---

<sup>25</sup> Formerki neikvætt á öðru veldi.

<sup>26</sup> Vísitala neysluverðs árið 2006 var að meðaltali 260,6 en 435,3 árið 2016.

## 6 TILLÖGUR TIL ÚRBÓTAR

---

Þriðja rannsóknarspurningin var:

1. Er þetta ásættanleg þróun eða ættu stjórnvöld að bregðast með einhverjum hætti við þróuninni?

Eftir að rýnt hefur verið í tölurnar um fjarbúaspennu og þróun á staðbundna vinnumarkaðnum liggur beinast við að segja þróun á fjarbúaspennu ekki ásættanlega vegna þess að sum samfélög sem gætu vaxið og dafnað í tengslum við sterkar atvinnugreinar eru skorður settar vegna húsnæðiseklu.

Eftir að hafa rýnt í viðtölin og mátað þau við ýmsar upplýsingar eins og t.a.m. íbúakannanir þá er vandinn ekki orðinn aðkallandi m.t.t. íbúapróunar. Viðmælendur telja tilvist fjarbúa og sókn þeirra í eignir á stöðunum ekki stuðla að fólksfækkun og því eru þátttakendur íbúakönnunar á Vesturlandi líka sammála þegar horft er til þess hvort staðan á fasteignamarkaði sé líkleg til að stuðla að brottflutningi þeirra (Vífill Karlsson, í vinnslu). Athygli vakti að jafnvel þó staðan á þáttunum „íbúðir til leigu“ og „íbúða til sölu“ voru taldir meðal langverstu búsetuskilyrðanna þá töldust þeir ekki hafa marktæk áhrif á þá sem hugleiddu brottflutning frá stöðunum (Vífill Karlsson, 2013). Hins vegar hefur fólk, sem hefur flutt nýlega á milli staða eða íhugar flutning, aldrei tekið þátt í íbúakönnun af þessu tagi. Þó má benda á tvær rannsóknir sem hafa náð til þess hóps sérstaklega. Þar var reyndar bara spurt út í mikilvægi húsnæðisverðs og þar kom fram að það skipti máli þegar ákvörðun yrði tekin um að flytja frá einu sveitarfélagi til annars (Hafðís Anna Bragadóttir, Helga Karlsdóttir, Sigríður Diljá Magnúsdóttir, & Sigurgeir Sigurgeirsson, 2007, bls. 36; Grétar Þór Eyþórsson, Eva Heiða Önnudóttir, Kolfinna Jóhannesdóttir, & Hólmfríður Sveinsdóttir, 2007, bls. 37). Þá lögðu konur meira upp úr því en karlar (Grétar Þór Eyþórsson og félagar, 2007, bls. 52).

Það er því gott að vandinn er ekki álitinn stór en ef marka má erlendar rannsóknir gæti hann orðið það og því kannski hollt að velta þeim möguleikum upp sem kæmu til álita sem viðbrögð hins opinbera ef og/eða þegar fjöldi annarra heimila verður talin vera farinn að þrengja að vinnumarkaði staðanna og stuðla að fækkun íbúa.

Mönnum getur því vegar vafist tunga um tönn þegar kveða skal upp úr um það hvort stjórnvöld eigi að grípa inn í þróunina. Í stað þess að það sé gert verða hugmyndir reifaðar að því hvernig stjórnvöld gætu brugðist við fyrrnefndri þróun með það að markmiði að sambúð fjarbúa og staðbúa geti farið saman án þess að þrengt sé að framboði vinnuafis. Með stjórnvöldum er bæði átt við ríki og sveitarfélög.

Hugmyndir að tillögum til úrbótar:

1. Sérstök lánaform fyrir staði sem búa við markaðsbrest á fasteignamarkaði og aðþrengjandi fjarbúaspennu. Staðan á almennum lánum hjá Íbúðalánasjóði eru þannig í dag að þeir geta lánað 80% af markaðsvirði. Þess vegna geta fjárvana einstaklingar eins og ungt fólk sem er að hefja göngu sína á vinnumarkaði ekki byggt sér á stöðum þar sem markaðsverð er mjög lágt. Dæmi er um að 10 m.kr. lán hafi fengist hjá Íbúðarlánasjóði í nýbyggingu í ónefndri jaðarbyggð sem kostaði 25 m.kr. að byggja. Þessi aðgerð er í samræmi við viðhorf viðmælenda um að vandinn sé miklu frekar bundinn við möguleika til nýbygginga en ekki hvort íbúðum fjarbúa fjölgi.

2. Bæta upplýsingaflæði um fasteignamarkaðinn. Einhverskonar markaðstorg þeirra sem gætu verið til í að selja eða leigja á almennum markaði ásamt góðri lýsingu á eignum og sölutilboðum.
3. Stuðla að því að það verði til „fleiri“ miðlarar leiguhúsnæðis.
4. Þá geta skipulagsyfirvöld sett skorður á það hve margar íbúðir megi vera í eigu fjarbúa en það myndi slá á fasteignaverð og draga úr þeim jákvæðu áhrifum sem fjarbúar geta haft á samfélagið og því ráðlegt að stilla slíkum skorðum í hóf. Fyrr í skýrslunni var sagt að Svisslendingar hafi sett lög um hámarkshlutdeild íbúða í eigu fjarbúa í hverju sveitarfélagi. Fræðileg greining (Hilber og Schoeni, 2016, bls. 24-25) á áhrifum þeirra bendir til að þau hafi haft ýmis áhrif: lækkað verð á íbúðum um 12% en hækkað verð á öðrum heimilum lítið eitt. Þá lækkuðu laun heimamanna vegna þessa. Hins vegar jókst skynvirði heimamanna (e. amenity values). Hrein hagræn áhrif voru hins vegar neikvæð á staðbundna hagkerfið og þar með heimamenn. Höfundar sögðu að vaxandi ríkidæmi hluta heimsbyggðarinnar (þ.e. misskipting) væri drifkraftur þess að íbúðum fjarbúa fjölgar víða um heim. Niðurstaða þeirra er hins vegar sú að bann eins og það hefur verið útfært í Sviss sé frekar til þess fallið að auka þessa misskiptingu.
5. Lögð verði meiri áhersla á fasteignaskatta en útsvar sveitarfélaga þar sem verg fjarbúaspenna er mikil til þess að mæta tekjuskerðingu sveitarfélagsins sem hlýst af þessari þróun. Það hefði sambærileg neikvæð áhrif og tíunduð eru í lið 4. Slíkt myndi mögulega draga úr eftirspurn eftir íbúðum. Þá er ekki víst að þetta mæltist vel fyrir þar sem sjónarmið um lægri skatta fjarbúa vegna minni þjónustuþarfar kom fram í viðtölunum.

## 7 SAMANTEKT NIÐURSTAÐNANNA

---

Fjarbúaspenna var í brennidepli þessarar skýrslu, fjöldi annarra heimila deilt með heildarfjölda íbúða. Önnur heimili eru íbúðir í tilteknu sveitarfélagi sem eru í eigu fjarbúa og bjóðast ekki á almennum markaði til leigu eða sölu. Í þessari skýrslu kallast fólk fjarbúar sveitarfélags A ef þeir eiga íbúð í sveitarfélagi A en lögheimili í öðru sveitarfélagi, t.d. B.

- Samkvæmt mati skýrslunnar er fjarbúaspennan mjög breytileg meðal íslenskra sveitarfélaga, eða á bilinu 3,9-40,2%. Það þýðir að 3,9-40,2% íbúða í sveitarfélögum landsbyggðanna eru ekki til ráðstöfunar fólk sem vill setjast þar að vegna vinnu eða annars til varanlegrar búsetu.

Þess utan var metið í hvaða sveitarfélögum fjarbúaspennan setti vinnumarkaðnum skorður. Samkvæmt ýmsum vísbendingum virðist hún setja öllum sveitarfélögum á landsbyggðunum skorður. Mest í Skagabyggð, Kjósarhreppi, Húnavatnshreppi, Fljótsdalshreppi, Helgafellssveit, Skaftárhreppi, Hrunamannahreppi, Rangárþingi eystra, Borgarfjarðarhreppi og Eyja- og Miklaholtshreppi.

Það skal þó tekið fram að jafnvel þó hún virðist setja öllum sveitarfélögum skorður þarf hreinn samfélagslegur ábati þeirra allra ekki að vera neikvæður þar sem fjarbúum fylgja margir kostir og samfélagslegur ábati eins og rakið var að framan. Ekki var gerð tilraun til að meta hann hér.

Viðtöl við forsvarsmenn sex sveitarfélaga þar sem fjarbúaspenna er einna mest benda hins vegar ekki til að skorðurnar séu íþyngjandi heimamönnum. Flestir viðmælenda höfðu ekkert við þessa þróun að athuga nema síður sé.

- Almennt gildir að hlutfallslega fleiri íbúðir eru í eigu fjarbúa í fámennari sveitarfélögum og þeim sem eru nær Reykjavík. Að einhverju leyti má því segja að fólk sem er í leit að frístundahúsi eða öðru heimili horfi frekar til smærri samfélaga (þéttbýla) en stærri og séu ekki of fjarri Reykjavík.
- Flestar íbúðir í eigu fjarbúa eru 80-100 m<sup>2</sup> af stærð.
- Ástand eignanna var gott en 60-70% þeirra voru taldar af eigendum vera „í góðu lagi og þarfnast eingöngu eðlilegs viðhalds frá ári til árs“.
- 45% íbúða fjarbúa í þéttbýli voru til sölu en 15% í dreifbýli.
- 40% þeirra sem áttu íbúð í þéttbýli og sögðust ekki vilja selja voru til í að skoða sölu ef nógu hátt verð fengist. Þetta hlutfall var 21% meðal þeirra sem áttu íbúð í dreifbýli. Samanburður á ferlunum gaf til kynna að eigendur, sem ekki voru með íbúðina sína í sölu, vildu fá á bilinu 29-68% hærra verð en þeir sem voru þegar með eignirnar á sölu.
- 39% fjarbúa leigði íbúð sína á almennum markaði ef hún var í þéttbýli en eingöngu 12% í dreifbýli. Þeir sem ekki leigðu íbúð sína á almennum markaði voru spurðir hvort þeir væru til í það ef þeir fengu nógu hátt verð og voru 18% á þeirri skoðun: 20% í þéttbýli og 16% í strjálbýli. Að jafnaði var sú leiga rúmlega 20% hærri en fékkst á markaðnum.
- 8% þeirra sem höfðu tekið algerlega fyrir að selja eða leigja á almennum markaði voru til í að leigja íbúðina á almennum markaði ef ábyggilegur leigumiðlari sæi um allt umstangið í kringum leiguna fyrir sanngjarna þóknun: 11% í þéttbýli og 5% í dreifbýli.
- 5,5% íbúðir fjarbúa eru leigðar til ferðamanna og 7,5% í dreifbýli. Nýting þeirra íbúða var að jafnaði 21% og meðalleiga 18.600 kr. á dag.



- Íbúðir fjarbúa eru nýttar af eigendum sínum að jafnaði 37 dagar á ári: 35 í þéttbýli en 41 í dreifbýli. Þá hefur verið tekið tillit til þeirra sem nýta hana ekkert vegna útleigu. Fjöldi gesta er að jafnaði 3,31 þessa daga: 3,03 í þéttbýli en 3,65. Á grundvelli þessa má áætla að ¼ óskráður íbúi fylgi öðru heimili allt árið. Það er vísbending fyrir dulinni búsetu.
- Eldra fólk dvelur að jafnaði lengur á öðru heimili sínu en það yngra. Konur eru líklegri en karla til að nýta það. Þá eykur þráðlaust net nýtingu annarra heimila.
- Ef vinsældir tiltekinna bæja/sveitarfélaga/landsvæða sem frístundabyggða hækka fasteignaverð er líklegra að barnafjölskyldur flytji brott en aðrir íbúar eftir að vissu hámarki fasteignaverðs er náð. Þeim fjölgar hins vegar þar sem verðið er lægra en viðkomandi hámark.

Niðurstöðurnar byggja á tölum Þjóðskrár yfir lögheimili eigenda og staðsetningu eigna ásamt skoðanakönnun sem gerð var meðal einstaklinga sem eiga eignir í sveitarfélagi utan höfuðborgarsvæðisins en búa í öðru. Þá voru viðtöl tekin við sex forsvarsmenn sveitarfélaga til að varpa ljósi á viðhorf heimamanna til eignarhalds fjarbúa á íbúðum í þeirra sveitarfélagi.

## 8 VIÐAUKAR

---

### 8.1 SKILGREINING HUGTAKA

**Aðalíbúð:** Fólk getur átt fleiri en eina íbúð, aðalíbúð og aukaíbúðir. Í þessari könnun er aðalíbúð þar sem fólk á lögheimili.

**Aukaíbúð:** Aukaíbúð er því íbúð (einbýli eða í fjölbýli) í eigu (að hluta til eða að öllu leyti) fólks (heimamanna eða fjarbúa) en er jafnframt ekki lögheimili eiganda/eigenda. Aukaíbúð getur verið annað heimili eða til sölu eða leigð á almennum markaði.

**Búsetuhindrun á vinnumarkaði:** Þegar fjarbúaspenna stendur í vegi fyrir að fólk geti komið og unnið á tilteknum stað.

**Fjaraðilar:** Í þessari skýrslu kallast aðilar (íbúar og lögaðilar) fjaraðilar sveitarfélags A ef þeir eiga íbúð í sveitarfélagi A en lögheimili í öðru sveitarfélagi, t.d. B.

**Fjarbúar:** Í þessari skýrslu kallast fólk fjarbúar sveitarfélags A ef þeir eiga íbúð í sveitarfélagi A en lögheimili í öðru sveitarfélagi, t.d. B.

**Fjarbúaspenna:** Fjöldi annarra heimila deilt með heildarfjölda íbúða.

**Íbúðir:** Íbúðir eru fasteignir sem ætlaðar eru sem „varanleg“ búseta manna (þ.e. heimili). Íbúðir geta verið bæði sérbýli og fjölbýli. Íbúðir eru ekki fasteignir sem eru skráðar sem sumarbústaðir, iðnaðar-, verslunar-, skrifstofu- eða annað atvinnuhúsnæði eða aðrar fasteignir sem ekki henta sem „varanleg“ búseta manna.

**Íbúðir fjarbúa:** Íbúðir fjarbúa, önnur heimili og allar aðrar íbúðir í eigu fjarbúa.

**Verg fjarbúaspenna:** Fjöldi íbúða í eigu fjaraðila deilt með heildarfjölda íbúða.

**Staðbúar:** Fólk er talið staðbúar í því sveitarfélagi sem aðalíbúð þeirra er og lögheimili.

**Staðkvæmdarvara:** Vara (A) er staðkvæmdarvara annarrar vöru (B) ef hún kemur í stað hennar – þ.e. neytendur líti svo á að ef B er ekki til þá geti þeir alveg eins keypt A. Svo er talað um fullkomna og ófullkomna staðkvæmdarvöru allt eftir hversu sterk þessi tengsl eru. Í rauninni er betra að hugsa þetta sem kvarða.

**Önnur heimili:** Önnur heimili eru íbúðir í tilteknu sveitarfélagi sem eru í eigu fjarbúa og þjóðast ekki á almennum markaði til leigu eða sölu.

## 8.2 ÚRTAKSLISTAR

Tafla 8.1. Hásvæði.

Gögn Þjóðskrár.

Sveitarfélag	A Einstaklingar með lögheimili annarsstaðar	B Einstaklingar og lögaðilar með lögheimili annarsstaðar	C Einstaklingar og allir lögaðilar með lögheimili annarsstaðar
Árneshreppur	42,7%	51,2%	62,7%
Skorradalshreppur	29,2%	46,3%	51,7%
Borgarfjarðarhreppur	32,1%	44,2%	60,2%
Eyja- og Miklaholtshreppur	29,7%	44,2%	54,1%
Helgafellssveit	38,1%	43,1%	43,1%
Súðavíkurbhreppur	28,1%	39,4%	49,8%
Kaldrananeshreppur	34,7%	38,0%	53,3%
Fljótsdalshreppur	21,3%	35,1%	40,7%
Reykholahreppur	29,4%	34,3%	48,8%
Tálknafjarðarhreppur	17,7%	33,8%	40,4%
Dalabyggð	22,4%	33,8%	41,6%
Bláskógabyggð	19,2%	32,9%	48,5%
Ásahreppur	17,9%	32,3%	35,9%
Skagabyggð	31,1%	32,2%	32,2%
Langanesbyggð	23,1%	30,1%	36,2%
Skútustaðahreppur	16,7%	29,6%	43,3%
Skaftárhreppur	16,1%	27,6%	39,4%
Breiðdalshreppur	19,3%	26,5%	46,1%
Fjallabyggð	20,0%	26,3%	32,1%
Reykjanesbær	4,2%	26,2%	35,0%
Grímsnes- og Grafningshreppur	10,6%	25,7%	54,8%
Þingeyjarsveit	18,1%	25,7%	31,4%
Mýrdalshreppur	21,1%	25,4%	38,3%
Strandabyggð	21,1%	25,1%	32,4%
Húnavatnshreppur	18,1%	23,9%	31,3%
Skeiða- og Gnúpverjahreppur	12,9%	23,8%	29,7%
Sveitarfélagið Garður	8,8%	23,3%	29,5%
Sveitarfélagið Vogar	9,1%	22,8%	24,2%
Akrahreppur	20,0%	22,5%	24,9%
Hörgársveit	15,1%	22,2%	25,5%
Svalbarðshreppur	15,7%	21,4%	31,1%
Rangárþing eystra	12,9%	20,9%	28,8%
Húnaþing vestra	15,4%	20,9%	33,3%
Tjörneshreppur	20,8%	20,8%	20,8%

Tafla 8.2. Lágsvæði.

Gögn Þjóðskrár.

Sveitarfélag	A Einstaklinga með lögheimili annarsstaðar	B Einstaklinga og lögðila með lögheimili annarsstaðar	C Einstaklinga með lögheimili annarsstaðar og allra lögðila
Flóahreppur	17,2%	20,5%	25,7%
Stykkishólmur	11,4%	19,3%	29,4%
Hrunamannahreppur	14,7%	18,8%	29,6%
Vesturbyggð	15,7%	18,5%	33,7%
Rangárþing ytra	12,1%	18,4%	24,4%
Borgarbyggð	10,2%	18,4%	38,0%
Djúpavogshreppur	13,7%	18,3%	26,7%
Hveragerði	7,0%	18,0%	22,2%
Snæfellsbær	11,9%	17,6%	25,1%
Ísafjarðarbær	11,8%	17,1%	31,3%
Seyðisfjörður	12,4%	17,1%	29,0%
Norðurþing	11,8%	17,0%	29,9%
Svalbarðsstrandarhreppur	11,5%	16,8%	24,6%
Akranes	5,2%	16,6%	19,2%
Fjarðabyggð	6,5%	16,5%	23,7%
Blönduóssbær	12,3%	16,4%	30,5%
Hvalfjarðarsveit	12,0%	16,3%	25,2%
Akureyri	8,5%	16,2%	26,8%
Sandgerði	9,0%	16,0%	20,8%
Sveitarfélagið Skagaströnd	10,6%	15,5%	32,6%
Fljótisdalshérað	5,7%	15,0%	22,8%
Sveitarfélagið Ölfus	7,7%	14,5%	22,3%
Dalvíkurbyggð	10,9%	14,1%	18,8%
Grýtubakkahreppur	11,2%	14,0%	24,7%
Vopnafjarðarhreppur	7,8%	13,8%	19,7%
Sveitarfélagið Árborg	8,1%	13,7%	19,1%
Eyjafjarðarsveit	9,5%	13,1%	21,5%
Sveitarfélagið Skagafjörður	8,7%	12,7%	27,5%
Bolungarvík	11,1%	12,6%	31,8%
Grindavíkurbær	4,5%	12,4%	17,2%
Vestmannaeyjar	6,0%	8,5%	13,7%
Sveitarfélagið Hornafjörður	4,9%	8,3%	17,2%
Grundarfjarðarbær	5,3%	7,6%	21,9%

## 8.3 ÍBÚÐIR

Tafla 8.3. Fjöldi íbúða eftir sveitarfélögum og búsetu eigenda veturinn 2017.

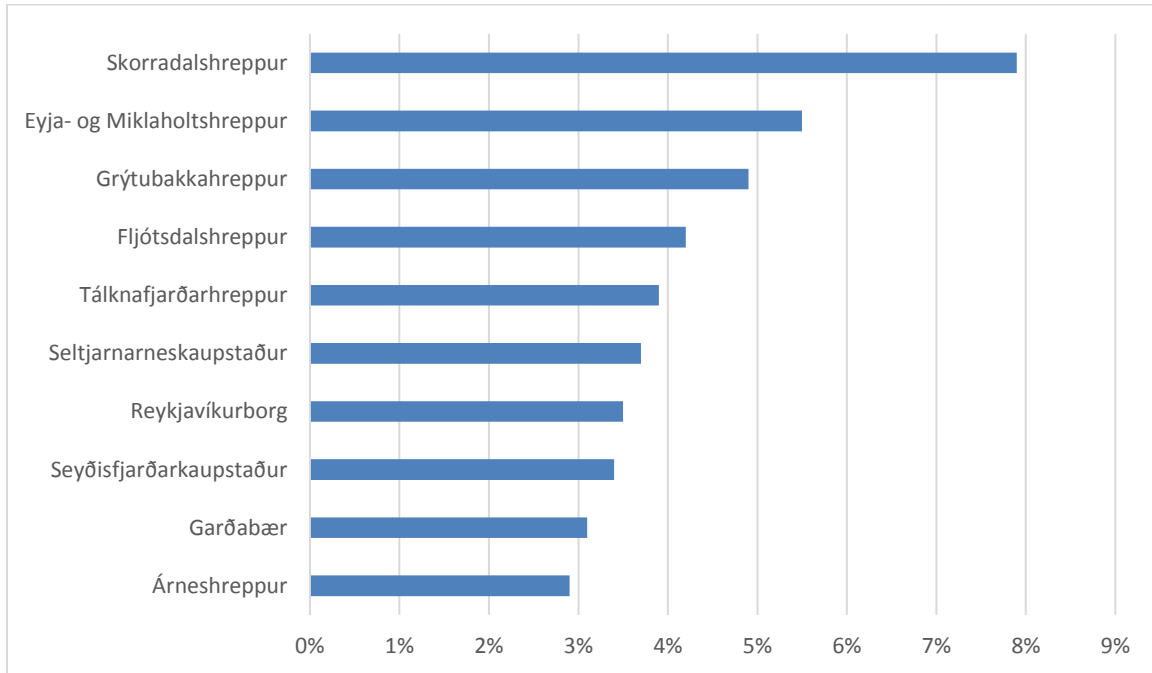
Gögn Þjóðskrár.

Heiti	Heildarfjöldi íbúða, alls	Í eigu heimamanna sem aukaíbúð	Í eigu fjarbúa	Í eigu lögaðila	Í eigu lögaðila heima, sem aukaíbúð	Í eigu lögaðila utanbæjar (fjaraðila)	Í eigu fjármálastofnana	Í eigu einstaklinga með lögheimili erlendis	Annað
Reykjavík	50.119	3.685	3.266	7.870	6.022	928	142	1.597	29
Kópavogur	12.939	495	973	1.428	652	641	33	269	5
Seltjarnarnes	1.681	72	89	115	26	75	2	53	2
Garðabær	5.349	197	232	411	63	297	18	128	5
Hafnarfjörður	9.989	480	534	1.156	312	747	57	203	5
Mosfellsbær	3.152	71	150	341	43	258	27	47	3
Kjósarhreppur	96	4	12	16	-	12	5	0	
Reykjanesbær	6.268	228	189	1.932	459	1.377	71	74	3
Grindavík	1.009	49	40	127	36	79	9	6	
Sandgerði	585	20	44	69	21	41	34	8	0
Garður	546	15	42	113	30	79	24	6	1
Vogar	422	7	29	64	1	58	15	9	0
Akranes	2.600	131	108	363	42	296	22	28	1
Skorradalshreppur	40	5	8	9	-	7	2	3	-
Hvalfjarðarsveit	236	11	27	31	12	10	3	1	1
Borgarbyggð	1.666	111	150	464	276	137	10	20	3
Grundarfjarðarbær	338	11	15	56	4	8	29	3	
Helgafellssveit	40	7	15	2	-	2	1	1	0
Stykkishólmur	492	17	52	89	7	39	2	4	
Eyja- og Miklaholtshreppur	62	4	15	15	3	9		3	
Snæfellsbær	664	22	72	88	37	38	60	7	1
Dalabyggð	336	17	71	65	12	38	1	4	3
Bolungarvík	390	13	37	81	61	6	7	6	
Ísafjarðarbær	1.662	97	157	324	187	89	27	39	3
Reykholahreppur	148	8	41	29	13	7	1	3	1
Tálknafjarðarhreppur	115	6	15	26	6	19	1	5	
Vesturbyggð	518	44	72	93	46	15	7	9	
Súðavíkurbreppur	100	-	27	22	6	11	5	1	0
Árneshreppur	35	-	14	7	1	3		1	
Kaldrananeshreppur	61	2	21	11	4	2			
Strandabyggð	224	12	44	25	7	9	1	4	
Skagafjörður	1.722	111	134	323	211	68	7	16	
Húnaþing vestra	542	41	73	97	40	30	3	10	2
Blönduós	373	17	43	68	38	15	8	3	
Skagaströnd	211	15	19	47	33	11	1	4	1
Skagabyggð	46	4	14	1	-	1			
Húnavatnshreppur	161	14	28	21	4	9		1	

Akrahreppur	82	13	16	4	-	2		0	
Akureyri	7.681	399	535	1.408	690	591	34	114	3
Norðurþing	1.221	81	132	221	94	64	7	12	1
Fjallabyggð	1.069	56	195	129	34	67	5	19	2
Dalvíkurbyggð	714	44	61	56	23	23	10	17	1
Eyjafjarðarsveit	335	31	27	40	11	12	2	5	
Hörgársveit	216	18	30	22	1	15	3	2	
Svalbarðsstrandar- hreppur	141	6	15	19	5	8	2	2	
Grýtubakkahreppur	140	4	10	19	9	4	2	5	0
Skútustaðahreppur	168	16	25	45	12	22		3	
Tjörneshreppur	28	-	5		-			1	
Þingeyjarsveit	388	38	66	52	9	29	1	4	2
Svalbarðshreppur	35	1	4	5	2	2		1	
Langanesbyggð	244	15	48	32	7	17	8	9	0
Seyðisfjörður	322	26	30	53	27	15	2	10	1
Fjarðabyggð	1.903	105	102	329	101	191	78	21	1
Vopnafjarðar- hreppur	280	20	20	33	11	17	2	2	
Fljótshreppur	36	3	6	7	-	5		1	
Borgarfjarðar- hreppur	89	5	27	25	8	11		2	1
Breiðdalshreppur	112	9	20	30	17	8	1	2	
Djúpavogshreppur	197	13	24	26	4	9		4	1
Fljótshérað	1.435	132	71	245	56	133	7	10	2
Hornafjörður	794	63	33	98	9	27	4	6	0
Vestmannaeyjar	1.688	105	89	131	61	43	18	12	1
Sveitarfélagið Árborg	3.238	139	232	356	143	181	49	31	0
Mýrdalshreppur	229	21	45	40	18	10		3	1
Skaftárhreppur	215	18	33	50	13	25	1	1	
Ásahreppur	83	1	14	15	-	12		1	
Rangárþing eystra	650	40	78	103	27	52	9	6	
Rangárþing ytra	619	33	68	76	18	39	10	7	1
Hrunamanna- hreppur	278	31	38	41	16	11	1	3	
Hveragerði	971	35	60	148	27	107	14	9	1
Ölfus	700	23	45	102	38	48	23	8	
Grímsnes-og Grafningshreppur	192	6	19	85	47	29	5	1	
Skeiða- og Gnúpverjahreppur	207	19	26	35	2	23	2	0	1
Bláskógabyggð	433	22	75	127	44	60	8	8	1
Flóahreppur	228	20	38	20	4	8	3	2	

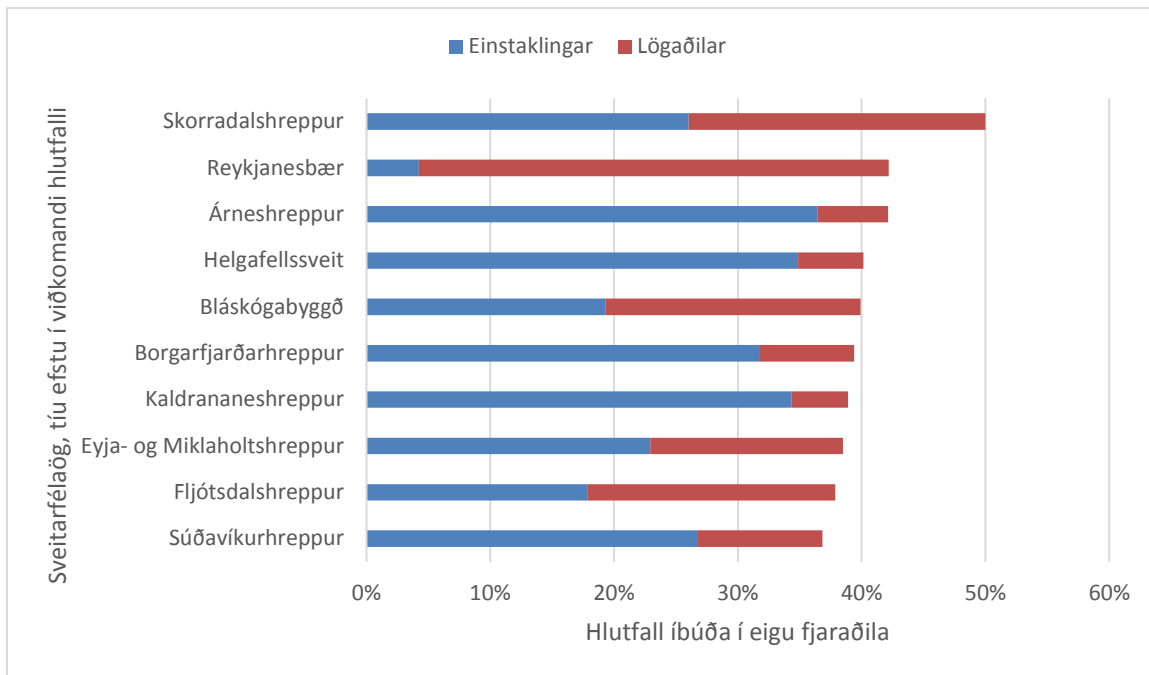
#### 8.4 SVEITARFÉLÖG MARGRA ANNARRA HEIMILA – ELDRI OG GRÓFARI GÖGN

Í þessum kafla er að finna upplýsingar Þjóðskrár frá því í júlí 2014 og hafa skráð sumarhús ekki verið fjarlægð úr tölunum. Í næstu mynd (Mynd 8.1) er að finna þau sveitarfélög þar sem íbúðir eru hlutfallslega flestar í eigu útlendinga. Þeir eiga tæplega 8% allra eigna í Skorradalshreppi, 5,5% í Eyja- og Miklaholtshreppi, tæplega 5% í Grýtubakkahreppi og 3,5% í Reykjavík. Einhverjir þessara eru íslenskir ríkisborgarar sem búa erlendis, svo það sé tekið fram, en ekki reyndist unnt að skilja þar á milli.



Mynd 8.1: Hlutfall þar sem íbúðir eru hlutfallslega flestar í eigu útlendinga í júlí 2014.  
Tölur Þjóðskrár.

Þá sækjast Íslendingar líka eftir að eiga sitt annað hús (frístundahús/sumarhús) í þéttbýli utan höfuðborgarsvæðisins. Vísendingar fyrir umfangi af því tagi er að finna í tölum Þjóðskrár um fjölda íbúða í eigu fólks og lögaðila sem hafa ekki lögheimili í viðkomandi sveitarfélagi – köllum þá innlenda fjaraðila (Mynd 8.2). Þegar reiknað var hlutfall þeirra íbúða sem svo var ástatt um eftir sveitarfélögum landsins kom í ljós að flestar voru þær í Skorradalshreppi (50%), þá Reykjanesbæ og Árneshreppi (42%). Þá er athyglisvert að sjá Árneshrepp (42%), Borgarfjarðarhrepp og Kaldrananeshrepp (39%) á meðal þeirra 10 sveitarfélaga sem eiga hlutfallslega hvað mest undir innlendum fjaraðilum í fasteignum (Mynd 8.2).

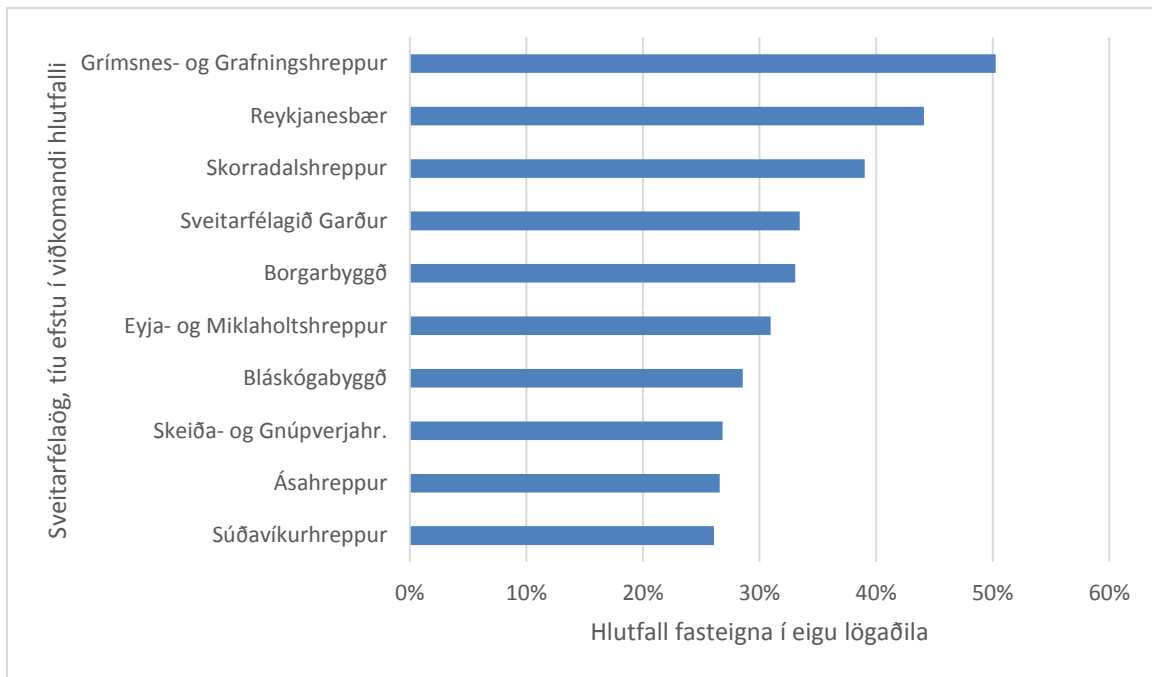


Mynd 8.2: Hlutfall þar sem íbúðir eru hlutfallslega flestar í eigu fjaraðila í júlí 2014.  
Tölur Þjóðskrár.

Athygli vakti hvað þáttur lögaðila í eignarhlut fjaraðila var mismikill frá einu sveitarfélagi til annars (Mynd 8.2). Í Reykjanesbæ voru þetta nánast eingöngu lögaðilar sem áttu eignirnar en í Kaldrananeshreppi, Árneshreppi og Helgafellssveit var hlutur þeirra hvað minnstur borið saman við einstaklinga.

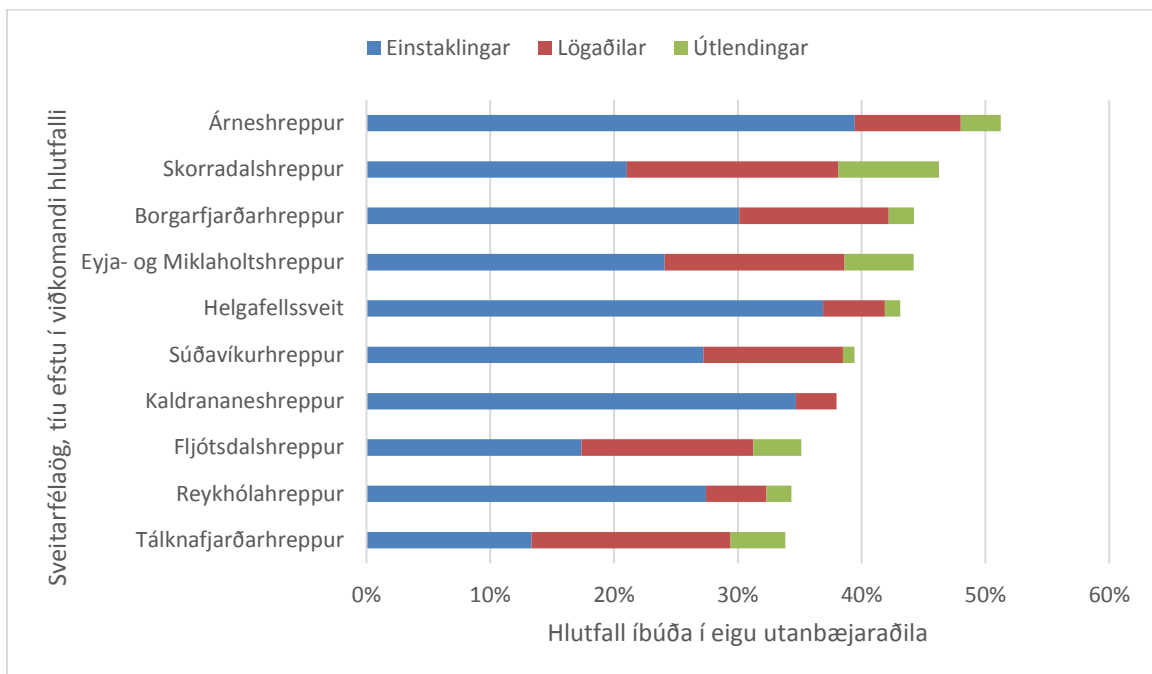
Þá var dregin upp mynd af því hve margir lögaðilar ættu húsnæði í einstökum sveitarfélögum, óháð því hvar þeir byggju, og kom í ljós að hlutfall slíkra eigna í þeirra eigu var frá 0-50%. Þar var Grímsnes- og Grafningshreppur efstur, Reykjanesbær næstur með 44% og Skorradalshreppur þar á eftir með 39% (Mynd 8.3). Hátt hlutfall Grímsnes- og Grafningshrepps verður helst rakið til óvenju margra sumarhúsa þar en hlutfall Reykjanesbæjar má trúlega rekja afleiðinga hrunsins að einhverju leyti og beint og óbeint til húsnæðis sem varnarlið Bandaríkjanna seldi þegar þeir yfirgáfu landið og félög keyptu. Þá eru Skorradalur, Borgarbyggð, Bláskógarbyggð o. fl. líka vinsælir sumarhúsastaðir. Þess vegna væri æskilegt að endurtaka þessa greiningu án sumarhúsa eða bara fyrir þéttbýli viðkomandi sveitarfélaga til að sjá þann hluta húsnæðisins sem nýtist vinnumarkaði viðkomandi sveitarfélaga. Það er gert í meginmáli þessarar skýrslu.





Mynd 8.3: Hlutfall þar sem fasteignir eru hlutfallslega flestar í eigu lögaðila í júlí 2014.  
Tölur Þjóðskrár.

Að lokum voru tölur yfir fjaraðila, hvort sem þeir bjuggu erlendis eða hérlandis, settar saman í eina mynd (Mynd 8.4).



Mynd 8.4: Hlutfall þar sem íbúðir eru hlutfallslega flestar í eigu fjaraðila í júlí 2014.  
Tölur Þjóðskrár.

## 9 HEIMILDASKRÁ

---

- Alonso, W. (1964). *Location and land use*. Cambridge: Harvard University Press.
- Brida, J. G., Osti, L., & Santifaller, E. (2009). Second Homes and the Need for Policy Planning. *An International Multidisciplinary Journal of Tourism*, 6(1), 141-163.
- Dahms, F., & McComb, J. (1999). 'Counterurbanization', interaction and functional change in a rural amenity area -- A Canadian example. *Journal of Rural Studies*, 15(2), 129-146.
- Dunn, J. R., Hayes, M. V., Hulchanski, J. D., Hwang, S. W., & Potvin, L. (2006). Housing as a Socio-Economic Determinant of Health: Findings of a National Needs, Gaps and Opportunities Assessment. *Canadian Journal of Public Health / Revue Canadienne de Sante'e Publique*, 97, S11-S15.
- Elísa Hrund Gunnarsdóttir. (2012). Náttúrulegt atvinnuleysi á Íslandi. Mat á þróun 1984-2010. (M.S. 30 ECTS), Háskóli Ísland, Reykjavík.
- Evans, A. W. (1973). *The economic of residential location*. London: The MacMillan Press Ltd.
- Grétar Þór Eyþórsson, Eva Heiða Önnudóttir, Kolfinna Jóhannesdóttir & Hólmfríður Sveinsdóttir. (2007). Ímynd Vesturlands: Athugun á viðhorfum íbúa höfuðborgarsvæðisins og íbúa Vestfjarða og Norðurlands vestra. Borgarbyggð: Rannsóknarmiðstöð Háskólans á Bifröst.
- Farstad, M., & Rye, J. F. (2013). Second home owners, locals and their perspectives on rural development. *Journal of Rural Studies*, 30, 41-51. doi: <http://dx.doi.org/10.1016/j.jrurstud.2012.11.007>
- Fountain, J., & Hall, C. M. (2002). *The Impact of Lifestyle Migration on Rural Communities: A Case Study of Akaroa, New Zealand*. Dordrecht: Kluwer.
- Fritz, R. G. (1982). Tourism, Vacation Home Development and Residential Tax Burden: Case Study of the Local Finances of 240 Vermont Towns. *American Journal of Economics and Sociology*, 41(4), 375-385.
- Elísa Hrund Gunnarsdóttir. (2012). Náttúrulegt atvinnuleysi á Íslandi. Mat á þróun 1984-2010. (M.S. 30 ECTS), Háskóli Ísland, Reykjavík.
- Gallent, N., Mace, A., & Tewdwr-Jones, M. (2005). *Second Homes: European perspectives and UK policies*. Aldershot: Ashgate.
- Hafdís Anna Bragadóttir, Helga Karlsdóttir, Sigríður Diljá Magnúsdóttir, & Sindri Sigurgeirsson. (2007). Könnun á Búferlaflutningum Kvenna á Milli Höfuðborgarsvæðisins og jaðarsvæða þess. (B.S. Misserisverkefni), Háskólinn á Bifröst, Bifröst.
- Hilber, C. A. L., & Schoeni, O. (2016). *The Housing Market Impacts of Banning Second Home Investments*. SERC Discussion Paper. <http://www spatialeconomics.ac.uk/textonly/SERC/publications/download/sercdp0204.pdf>
- Jordan, J. W. (1980). The Summer People and the Natives: Some Effects of Tourism in a Vermont Vacation Village. *Annals of Tourism Research*, 7(1), 34-55.
- Lloyd, P. E., & Dicken, P. (1977). *Location in space: a theoretical approach to economic geography*. London: Harper & Row.
- McCann, P. (2001). *Urban and regional economics*. Oxford: Oxford University Press.
- Mills, E. S., & Hamilton, B. W. (1972). *Urban economics* (3. útgáfa). Glenview: Scott, Foresman and Company.
- Mitchell, C. J. A. (2004). Making sense of counterurbanization. *Journal of Rural Studies*, 20(1), 15-34.
- Muth, R. F. (1969). *Cities and housing: The spatial pattern of urban residential land use*. Chicago: University of Chicago Press.
- OECD (2015). *OECD Economic Surveys: Switzerland 2015*. Paris, OECD Publishing.
- RÚV. (2017). *Mótmæla mikilli fjölgun ferðamanna*. Reykjavík: RÚV.

- Sigurður Jóhannesson. (2015). Hagvöxtur landshluta 2009-2013. Slóð: <https://www.byggdastofnun.is/static/files/Skyrslur/hagvoxtur-landshluta-2009-2013.pdf>
- Spader, J., Schuetz, J., & Cortes, A. (2015). Fewer Vacants, Fewer Crimes? Impacts of Neighborhood Revitalization Policies on Crime. Slóð: [http://www.jchs.harvard.edu/sites/jchs.harvard.edu/files/w15-7\\_spader\\_et\\_al.pdf](http://www.jchs.harvard.edu/sites/jchs.harvard.edu/files/w15-7_spader_et_al.pdf)
- Stockdale, A., Findlay, A., & Short, D. (2000). The repopulation of rural Scotland: opportunity and threat. *Journal of Rural Studies*, 16(2), 243-257.
- Sveinn Agnarsson, S. (2007). Brothættar byggðir. Í Ingjalður Hannibalsson (ritstjóri), *Rannsóknir í félagsvísindum VIII* (bls. 449-461). Reykjavík: Félagsvísindastofnun Háskóla Íslands.
- Tietenberg, T., & Lewis, L. (2012). *Environmental & natural resource economics* (9. útgáfa). Boston: Pearson.
- Tosun, M. S., Williamson, C. R., & Yakovlev, P. (2012). Elderly Migration and Education Spending: Intergenerational Conflict Revisited. *Public Budgeting & Finance*, 32(2), 25-39.
- Vífill Karlsson, V. (2004). Samgöngubætur og búseta: Áhrif Hvalfjarðarganga á búsetuskilyrði og búsetuþróun á Vesturlandi. Borgarnes: Samtök sveitarfélaga á Vesturlandi.
- Vífill Karlsson, V. (2011). The Relationship of Housing Prices and Transportation Improvements: Location and Marginal Impact. *Spatial Economic Analysis*, 6(2), 223-241.
- Vífill Karlsson, V. (2012). Transportation improvement and interregional migration. (Ph.D.), Háskóli Íslands, Reykjavík.
- Vífill Karlsson, V. (2013). Orsakir búferlaflutninga fyrir og eftir hrún. *Íslenska Þjóðfélagið*, 4, 5-26.
- Vífill Karlsson, V. (2015a). Börn í sveitum á Vesturlandi. *Hagvísir Vesturlands*, 15(1), 1-21. Slóð: [http://ssv.is/Files/Skra\\_0073188.pdf](http://ssv.is/Files/Skra_0073188.pdf)
- Vífill Karlsson, V. (2015b). Mat á framkvæmd aflamarks Byggðastofnunar Slóð [https://www.atvinnuvegaraduneyti.is/media/Acrobat/151005-Markmid\\_forsendur\\_saudfjarsamnings\\_RHA\\_2015.pdf](https://www.atvinnuvegaraduneyti.is/media/Acrobat/151005-Markmid_forsendur_saudfjarsamnings_RHA_2015.pdf)
- Vífill Karlsson, V. ((í vinnslu)). Íbúakönnun á Vesturlandi 2016: Staða og mikilvægi búsetuskilyrða á Vesturlandi Skýrsla SSV. Borgarnesi: Samtök sveitarfélaga á Vesturlandi.
- Vífill Karlsson, V. (Í vinnslu). Nýliðun í landbúnaði á Íslandi og áhrif fjarlægðar frá Reykjavík.
- Vífill Karlsson, Jón Þorvaldsson Heiðarsson, Hjalti Jóhannesson, & Guðrún Rósa Þórsteinsdóttir. (2015). Skýrsla um markmið og forsendur sauðfjárræktarsamnings H. Jóhannesson (ritstjóri) Slóð: [https://www.atvinnuvegaraduneyti.is/media/Acrobat/151005-Markmid\\_forsendur\\_saudfjarsamnings\\_RHA\\_2015.pdf](https://www.atvinnuvegaraduneyti.is/media/Acrobat/151005-Markmid_forsendur_saudfjarsamnings_RHA_2015.pdf)
- Verbeek, M. (2004). *A guide to modern econometrics* (2. útgáfa). West Sussex: John Wiley & Sons, Ltd.
- Visser, G. (2004). Second Homes: Reflections on an Unexplored Phenomenon in South Africa. In C. M. Hall & D. K. Müller (Eds.), *Tourism, Mobility and Second Homes: Between Elite Landscape and Common Ground* (bls. 196-214). Clevedon: Channel view.
- Wilson, J. Q., & Kelling, G. L. (1982). Broken Windows. *Atlantic Monthly*, March 1982, 29-38.
- Yau, Y., Chau, K. W., Ho, D. C. W., & Wong, S. K. (2008). An empirical study on the positive externality of building refurbishment. *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 1(1), 19-32. doi: 10.1108/17538270810861139