

Fasteignamarkaðurinn á Akureyri

Fólksfjölgun og fleiri atvinnutækifæri auka eftirspurn eftir íbúðarhúsnæði

Efnisyfirlit

1	INNGANGUR OG SAMANTEKT.....	8
1.1	Lagalegur fyrirvari.....	8
2	AKUREYRI OG NORÐURLAND EYSTRÁ – GRUNNUPPLÝSINGAR	9
2.1	Fólki fjölga á Norðurlandi.....	9
2.1.1	<i>Hlutfallslega færri ungt fólk á Akureyri og Húsavík.....</i>	11
2.1.2	<i>Fjölga mjög í hópi fólks af erlendum uppruna.....</i>	14
3	ÍBÚÐAFJÖLDI OG BYGGINGARFRAMKVÆMDIR.....	15
3.1	Fólksfjölga styður við íbúðauppbyggingu á Akureyri.....	15
3.2	Umtalsverðar byggingaframkvæmdir á Norðurlandi eystra.....	18
3.2.1	<i>Uppgangur í byggingariðnaði á Akureyri.....</i>	19
3.2.2	<i>Töluvert byggt í nágrannasveitarfélögum.....</i>	21
3.3	Áhrif orlofshúsamarkaðsins á íbúðamarkaðinn á Akureyri	23
3.3.1	<i>Áhrif Airbnb á íbúðamarkaðinn á Akureyri</i>	24
4	ATVINNULÍF OG VINNUMARKAÐUR Á NORÐURLANDI EYSTRÁ.....	26
4.1	Launatekjur á Norðurlandi eystra eru lægri en á höfuðborgarsvæðinu	27
4.2	Mörg af stærstu fyrirtækjum landsins eru starfandi á Norðurlandi	28
4.3	Ný tækifæri í ferðaþjónustu	28
4.3.1	<i>Fjölga gistingu á Norðurlandi eystra.....</i>	29
4.3.2	<i>Fjárfesting í ferðamannaíðnaði</i>	30
4.4	Staða Akureyrar er sterk í sjávarútvegi	30
5	ÍBÚÐAMARKAÐURINN Á AKUREYRI OG NORÐURLANDI EYSTRÁ	33
5.1	Mikil veltuaukning á fasteignamarkaðnum á Norðurlandi eystra	33
5.1.1	<i>Samningum fer enn fjölga á árinu 2017.....</i>	35
5.2	Fyrstu kaupendum fjölga á Norðurlandi eystra.....	37
5.2.1	<i>Stórir aldurshópar ungs fólks eru búsettir á Norðurlandi eystra.....</i>	37
5.2.2	<i>Fyrstu kaupendur eru rúmlega fimmtungur kaupenda á Norðurlandi eystra.....</i>	38
5.3	Íbúðaverð hefur hækkað mikið.....	38
5.4	Verð hefur hækkað mikið á árinu 2017.....	42
5.4.1	<i>Afkoma verktaka batnar vegna herra fasteignaverðs</i>	45
5.4.2	<i>Dreifing kaupsamninga</i>	45
5.5	Íbúðaverð á Akureyri er hið hæsta á landsbyggðinni.....	47
5.6	Leigumarkaðurinn á Akureyri.....	48
6	FRAMBOÐ ÍBÚÐARHÚSNÆÐIS Á AKUREYRI OG Á NORÐURLANDI EYSTRÁ	51
6.1	Akureyri	51
6.2	Húsavík	51
6.3	Önnur sveitarfélög á Norðurlandi.....	51
6.4	Ágætt framboð af íbúðarhúsnæði til sölu á Akureyri	52
7	ATVINNUHÚSNÆÐISMARKAÐURINN Á AKUREYRI	53

7.1	Hvað er atvinnuhúsnæði?.....	53
7.2	Fáar atvinnueignir til sölu á Akureyri	53
<hr/>		
8	HEIMILDIR OG NEÐANMÁLSGREINAR	56

Myndayfirlit

Mynd 2.1 – Kort af Norðurlandi eystra	9
Mynd 2.2 – Mannfjöldaþróun á Akureyri – 1. janúar ár hvert – sveitarfélagaskipun hvers árs	10
Mynd 2.3 – Mannfjöldi á Norðurlandi eystra í lok 3. ársfjórðungs 2017.....	10
Mynd 2.4– Breyting á mannfjölda eftir landsvæðum 2007–2016	11
Mynd 2.5 – Mannfjöldi á Norðurlandi eystra eftir kyni og aldri þann 1. janúar 2017.....	12
Mynd 2.6 – Mannfjöldi á Akureyri eftir kyni og aldri þann 1. janúar 2017	12
Mynd 2.7 – Mannfjöldi á Húsavík eftir kyni og aldri þann 1. janúar 2017	13
Mynd 2.8 – Mannfjöldi á höfuðborgarsvæðinu eftir kyni og aldri þann 1. janúar 2017.....	13
Mynd 2.9 – Hlutfall mannfjölda eftir uppruna á Norðurlandi eystra í lok 3. ársfj. 2017	14
Mynd 3.1 – Fjöldi íbúða á Norðurlandi eystra.....	16
Mynd 3.2 – Fjöldi íbúða á Akureyri	16
Mynd 3.3 – Fjöldi íbúða á Norðurlandi eystra eftir sveitarfélögum	17
Mynd 3.4 – Fjölgun íbúða á Norðurlandi eystra sem fara yfir matsstig 4 á ári	17
Mynd 3.5 – Fjölgun fullgerðra íbúða á Akureyri sem m.v. matsstig 4 og yfir – sveitarfélagaskipun hvers árs.....	18
Mynd 3.6 – Íbúðir á Norðurlandi eystra á fyrri framkvæmdastigum frá byggingarstigi 1 til 4	18
Mynd 3.7 – Íbúðir á Norðurlandi eystra á síðari framkvæmdastigum frá byggingarstigi 5 til 9 þó ekki á stigi 7...19	
Mynd 3.8 – Fjöldi íbúða á hverja húsnæðiseiningu á Akureyri.....	20
Mynd 3.9 – Íbúðir á Akureyri á fyrri framkvæmdastigum frá byggingarstigi 1 til 4	20
Mynd 3.10 – Íbúðir á Akureyri á síðari framkvæmdastigum frá byggingarstigi 5 til 9 þó ekki á stigi 7	21
Mynd 3.11 – Íbúðir á Norðurlandi eystra án Akureyrar á fyrri framkvæmdastigum frá byggingarstigi 1 til 4	22
Mynd 3.12 – Íbúðir á Norðurlandi eystra án Akureyrar á síðari framkvæmdastigum frá byggingarstigi 5 til 9 þó ekki á stigi 7.....	22
Mynd 3.13 – Flokkun eiganda eftir búsetu í völdum sveitarfélögum	23
Mynd 4.1 – Atvinnuleysi á Akureyri.....	26
Mynd 4.2 – Atvinnuleysi og starfandi á Norðurlandi eystra í október 2017	26
Mynd 4.3 – Starfandi á Norðurlandi eystra eftir sveitarfélögum	27
Mynd 4.4 – Launatekjur eftir landssvæðum árið 2016.....	28

Mynd 4.5 – Fjölgun gistirýma á Norðurlandi og Akureyri.....	29
Mynd 4.6 – Nýtingarhlutfall hótela á Norðurlandi og á Akureyri.....	30
Mynd 4.7 – Magn aflönduðum afla á Norðurlandi eystra – þús. tonna.....	31
Mynd 4.8 – Aflamark eftir höfnum og tegund veiðarfæra 2017/2018 – þorskígildistonn	31
Mynd 4.9 – Verðmæti landaðs afla á Norðurlandi eystra – milljarðar króna á verðlagi hvers árs.....	32
Mynd 5.1 – Velta á fasteignamarkaði á Akureyri	33
Mynd 5.2 – Velta á fasteignamarkaði á Norðurlandi eystra	34
Mynd 5.3 – Hlutdeild Akureyrar í veltu á Norðurlandi eystra eftir tegundum fasteignaviðskipta.....	34
Mynd 5.4 – Velta með íbúðarhúsnæði á Norðurlandi eystra, Akureyri og höfuðborgarsvæðinu.....	35
Mynd 5.5 – Heildarmánaðarvelta á fasteignamarkaði á Akureyri frá janúar 2014 til desember 2017.....	36
Mynd 5.6 – Heildarmánaðarvelta á fasteignamarkaði á öllu Norðurlandi frá janúar 2014 til desember 2017.....	36
Mynd 5.7 – Fyrstu kaupendur á Akureyri og á Norðurlandi	37
Mynd 5.8 – Raunverð íbúðarhúsnæðis í Lunda- og Gerðahverfi á Akureyri	39
Mynd 5.9 – Raunverð íbúðarhúsnæðis í Holta- og Hlíðahverfi á Akureyri	39
Mynd 5.10 – Raunverð íbúðarhúsnæðis í Brekku og Innbæ á Akureyri.....	40
Mynd 5.11 – Raunverð íbúðarhúsnæðis í Giljahverfi á Akureyri.....	40
Mynd 5.12 – Raunverð íbúðarhúsnæðis á Oddeyrinni á Akureyri – mesta lækkun árið 2009	41
Mynd 5.13 – Raunverð íbúðarhúsnæðis í Síðuhverfi á Akureyri	41
Mynd 5.14 – Raunverð íbúðarhúsnæðis í Naustahverfi á Akureyri.....	42
Mynd 5.15 – Raunfermetraverð í fjölbýli á Akureyri frá þriðja ársfjórðungi 1982 til þriðja ársfjórðungs 2017.....	43
Mynd 5.16 – Fermetraverð í nýju fjölbýli á Akureyri á þriðja ársfjórðungi 2008 til þriðja ársfjórðungs 2017 á föstu verðlagi.....	43
Mynd 5.17 – Fermetraverð í nýju fjölbýli á Akureyri frá fyrsta ársfjórðungi 2008 til þriðja ársfjórðungs 2017 á verðlagi hvers árs	44
Mynd 5.18 – Hlutfall fermetraverðs í fjölbýli á Akureyri af fermetraverði á höfuðborgarsvæðinu – 3. ársfj.....	44
Mynd 5.19 – Fjöldi kaupsamninga eftir verðbili á Akureyri frá apríl 2016 til mars 2017	46
Mynd 5.20 – Fjöldi kaupsamninga eftir fermetraverði á Akureyri frá apríl 2016 til mars 2017	46
Mynd 5.21 – Fjöldi uppsafnaðra kaupsamninga eftir kaupverði á Akureyri frá apríl 2016 til mars 2017	47
Mynd 5.22 – Staðgreiðsluverð á fermetra í fjölbýli í ýmsum landshlutum á þriðja ársfjórðungi 2017 – Akureyri er merkt með blárri sílu	48

<i>Mynd 5.23 – Fjöldi leigusamninga á Norðurlandi</i>	<i>49</i>
<i>Mynd 5.24 – Leiguverð fer hækkandi á Akureyri – meðalleiga á ári fram til ársins 2016.....</i>	<i>49</i>
<i>Mynd 5.25 – Leiguverð í völdum landshlutum, bæjarhlutum og á Akureyri í nóvember 2017.....</i>	<i>50</i>
<i>Mynd 5.26 – Ávöxtun leigu var góð á Norðurlandi og Akureyri árið 2016.....</i>	<i>50</i>
<i>Mynd 7.1 – Meðalstaðgreiðsluverð atvinnuhúsnæðis á fermetra á Akureyri eftir tegundum</i>	<i>54</i>
<i>Mynd 7.2 – Meðalstaðgreiðsluverð atvinnuhúsnæðis á fermetra á Akureyri eftir tegundum – ár sem engin viðskipti eiga sér stað eru tengd í næsta gagnapunktur</i>	<i>54</i>
<i>Mynd 7.3 – Hrágögn við mynd 7.2.....</i>	<i>55</i>

1 INNGANGUR OG SAMANTEKT

Í þessari skýrslu verður fjallað um húsnæðismarkaðinn á Akureyri og aðeins tæpt á nágrannasveitarfélögum. Akureyri er höfuðstaður Norðurlands og er stærsta þéttbýlissvæðið á Íslandi fyrir utan höfuðborgarsvæðið.

Heildarmannfjöldi á Norðurlandi eystra var 30.430 manns í lok þriðja ársfjórðungs ársins 2017 þar af bjuggu 18.710 manns á Akureyri eða 61.5% íbúa. Fjölgaði íbúum á Akureyri var 1,4% milli þriðja ársfjórðungs 2016 til 2017 en um 2,5% í landsfjórðungnum.

Almennt þykja búsetuskilyrði góð á Akureyri, bæði innviðir og heilbrigðisþjónusta. Akureyri er miðdepill Norðurlands og eru ágætis samgöngur til og frá bæjarfélaginu ásamt alþjóðaflugvelli.¹ Á Akureyri er háskólasjúkrahús – SAK – sem er „miðstöð sérhæfðar heilbrigðisþjónustu á Norður- og Austurlandi.“ Mörg af stærstu og þekktustu fyrirtækjum landsins eru með höfuðstöðvar sínar á Akureyri sem og annars staðar á Norðurlandi.

Skilyrði fyrir afþreyingu, íþróttir og menningarstarfsemi er með því besta sem fyrirfinnst á landinu. Þar má nefna sem dæmi skíðasvæðið í Hlíðarfjalli og starfsemi sem er í menningarhúsinu Hofi.

Einn galli er á gjöf Njarðar, en Eyjafjarðarsvæðið býr við óstöðugan raforkuflutning, sem skapar óvissu í atvinnulífinu.²

Samkvæmt tölum frá Þjóðskrá Íslands hefur verið íbúða í fjölbýli á endursölumarkaði hækkað um tæp 22% frá þriðja ársfjórðungi 2016 til þriðja ársfjórðungs 2017. Frá því að verið fór lægst eftir alþjóðlegu fjármálakreppuna eða á þriðja ársfjórðungi 2013 hefur verið hækkað um 64% að raungildi,³ eða úr 190 þúsund krónum í 312 þúsund krónur á fermetra.

Leiguverð hefur einnig hækkað á Akureyri í ljósi töluverðrar eftirspurnar eftir húsnæði. Frá ágúst 2016 til ágúst 2017 hækkaði leiguverð á fermetra fyrir þriggja herbergja íbúð um 5%. Hækkunin var hins vegar mun meiri á árinu 2016. Ef tekið er dæmi af tveggja herbergja íbúð þá hækkaði fermetraverðið frá 2015 til 2016 um 12,5% en minna fyrir aðrar gerðir íbúða.⁴

Við viljum þakka starfsfólki Íslandsbanka samstarfið bæði norðan og sunnan heiða sem og starfsfólki og bæjarstjórum Akureyrarbæjar og Norðurþings. Að auki var rætt við lögg. fasteignasala á svæðinu og kunnum við þeim þakkir fyrir þær upplýsingar sem þeir létu í té.

1.1 Lagalegur fyrirvari

Skýrsla þessi er unnin með fjárhagslegum stuðningi frá Íslandsbanka en er alfarið á ábyrgð Reykjavík Economics ehf. Aðalhöfundur er Magnús Árni Skúlason hagfræðingur.

Skýrslu þessa ber ekki að nota sem grundvöll til fjárfestinga og er brýnt fyrir lesendum að leita sér ráðlegginga hjá þar til bærnum sérfræðingum.

2 AKUREYRI OG NORÐURLAND EYSTRÁ – GRUNNUPPLÝSINGAR

Akureyri er höfuðstaður Norðurlands og er stærsta þéttbýlissvæðið á landinu fyrir utan höfuðborgarsvæðið. Akureyri liggur við suðvesturhluta Eyjafjarðar en Hrísey og Grímsey tilheyra einnig sveitarfélaginu. Þann 1. janúar 2017 voru íbúar bæjarfélagsins 18.342 talsins en 18.710 í lok þriðja ársfjórðungs og hafði þeim fjölgað um 368 manns á tímabilinu sem er meiri fjölgun íbúa en um langt árabil. Önnur smærri sveitarfélög eru í Eyjarfjarðarsýslu og Þingeyjarsýslum en þar má nefna, Siglufjörð, Ólafsfjörð, Dalvík, Grímsey og Húsavík. Akureyri leikur lykilhlutverk í þjónustu við íbúa svæðisins. Norðurland eystra skilgreinist af landsvæði sem nær frá Eyjafirði til Bakkafjarðar og er flatarmál þess um 22,7 þúsund ferkílómetrar.⁶

Mynd 2.1 – Kort af Norðurlandi eystra



Heimild: Landmælingar Íslands

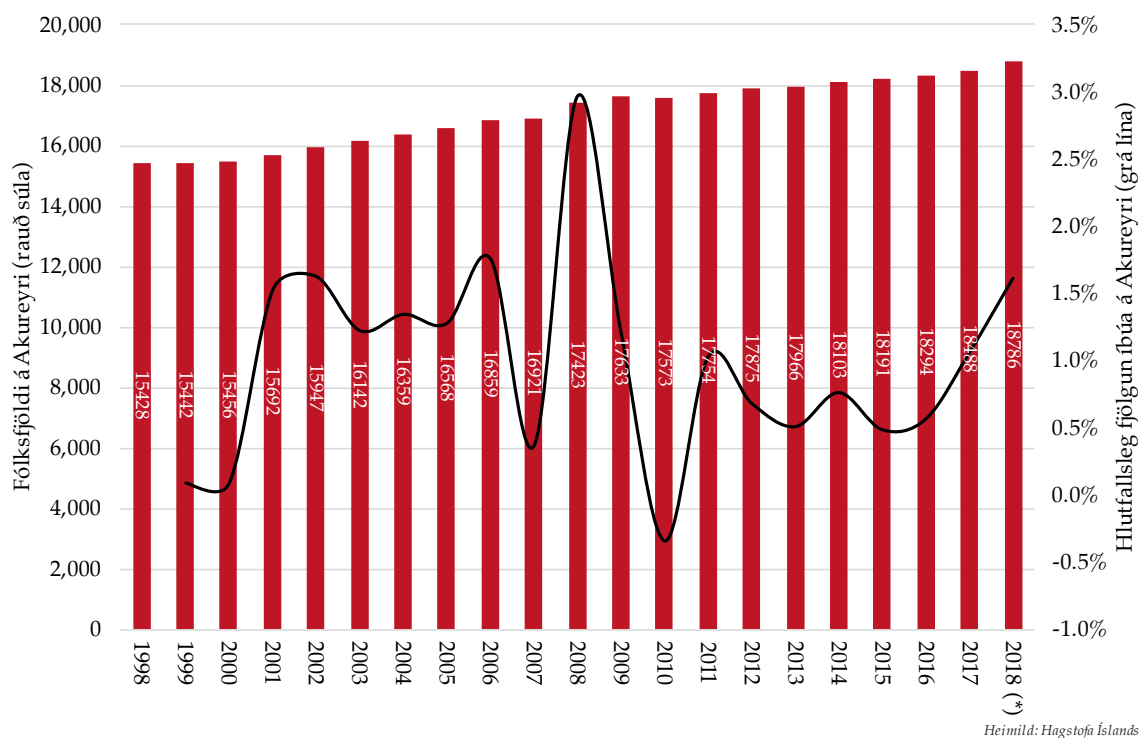
2.1 Fólki fjölgar á Norðurlandi

Fólksfjölgun á Norðurlandi eystra var nokkur árið 2016. Samanlagður íbúafjöldi á Norðurlandi eystra var 29.685 manns þann 1. janúar árið 2017 og var fólksfjölgunin 1,1% frá fyrra ári sem og á Akureyri. Fjölgunin var undir landsmeðaltali en á landinu öllu fjölgaði íbúum um 1,8% á árinu 2016.⁷ Ef horft er til loka þriðja ársfjórðungs ársins 2017 þá voru íbúar Akureyrar 18.710 og samtals bjuggu 30.430 manns í landshlutanum, sbr. íbúaskrá Hagstofu Íslands. Íbúafjölgunin var 1,4% á Akureyri milli þriðja ársfjórðungs 2016 til 2017 en um 2,5% á Norðurlandi eystra.⁸ Athygli vekur að íbúum Norðurþings þar sem Húsavík er helsti þéttbýliskjarninn fjölgar um 10,4% á milli ársfjórðunga eða úr 2.980 manns í 3.290. Fjölgunin skýrist vegna mikilla framkvæmda við kísilver PCC á Bakka en starfsmenn framkvæmdaraðila hafa verið skráðir til heimilis í sveitarfélaginu.⁹

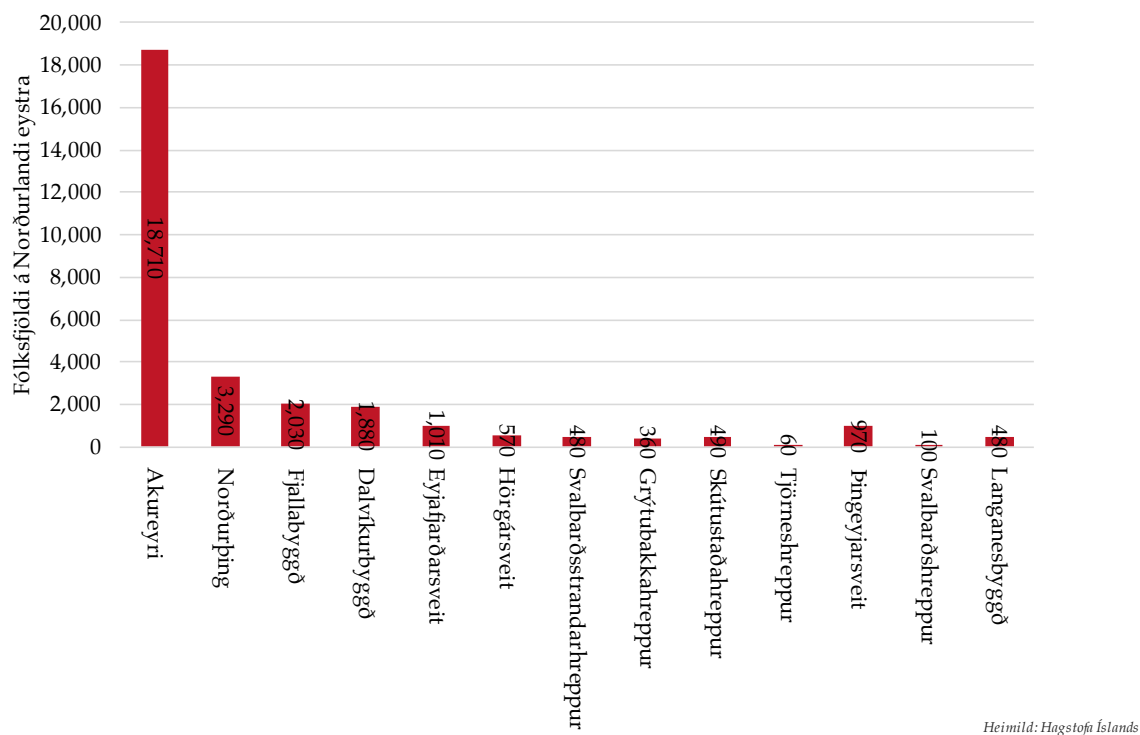
Samkvæmt nýjum bráðabirgðatölum voru íbúar Akureyrar 18.786 þann 1. janúar sl. en 18.488 á sama tíma í fyrra.¹⁰ Fjölgunin nemur því 1,6% milli ára sem er mesta hlutfallslega fjölgun í áratug.

Ef horft er til búferlaflutninga þá hefur Norðurland eystra notið góðs af aðflutningi fólks til Íslands á undanförunum misserum.

Mynd 2.2 – Mannfjöldaþróun á Akureyri – 1. janúar ár hvert – sveitarfélagaskipun hvers árs



Mynd 2.3 – Mannfjöldi á Norðurlandi eystra í lok 3. ársfjórðungs 2017



Fjölgun íbúa á Norðurlandi eystra sl. tíu ár, þ.e.a.s. frá 2007 – 2016 var einungis um 0,3% að jafnaði á ári og 0.5% sl. fimm ár, sbr. samantekt Hagstofu Íslands hér að neðan.¹¹ Ef áframhald verður á fólksfjölgun á Norðurlandi eystra eins og hefur verið á árinu 2017 þá verður meðaltalsfólksfjölgun fyrir Norðurland eystra mun meiri.

Mynd 2.4– Breyting á mannfjölda eftir landsvæðum 2007–2016

Landsvæði	10 ára meðaltal	5 ára meðaltal
Allt landið - alls	0.7%	1.0%
Höfuðborgarsvæði	0.9%	1.0%
Suðurnes	1.5%	2.5%
Vesturland	0.2%	0.7%
Vestfirðir	-0.7%	-0.5%
Norðurland vestra	-0.3%	-0.3%
Norðurland eystra	0.3%	0.5%
Austurland	-1.1%	0.1%
Suðurland	0.7%	1.2%

Heimild: Hagtíðindi – Mannfjöldaþróun 2016

Samtals bjuggu 8,8% landsmanna á Norðausturlandi og 5,6% landsmanna á Akureyri í lok þriðja ársfjórðungs 2017.

2.1.1 Hlutfallslega færri ungt fólk á Akureyri og Húsavík

Einn af drifkröftum húsnæðismarkaða er fólksfjölgun eða nánar tiltekið fjöldi fyrstu kaupenda. Fyrstu kaupendur eru þeir aðilar sem eru að festa sér íbúðarhúsnæði í fyrsta sinn. Yfirleitt er hópurinn á aldursbilinu frá tvítugu fram á miðjan þrítugsaldur. Fyrstu kaupendur njóta einnig sérkjara, t.d. greiða þeir lægra stimpilgjald af íbúðarkaupum og eiga jafnframt rétt á að nýta sér séreignarlífeyrissparnað til húsnæðiskaupa.¹² Einnig bjóða lánastofnanir, t.d. Íslandsbanki, fyrstu kaupendum hærra láns hlutfall upp að ákveðinni fjárhæð sem og afslátt af lántökugjöldum.¹³

Myndirnar hér að neðan sýna svokallaðan aldurspýramída sem sýnir aldursdreifingu eftir kyni á tíu ára millibili fyrir Norðurland eystra, Akureyri og Húsavík. Einnig er sýndur aldurspýramídi fyrir höfuðborgarsvæðið til samanburðar. Gögnin miðast við 1. janúar 2017.

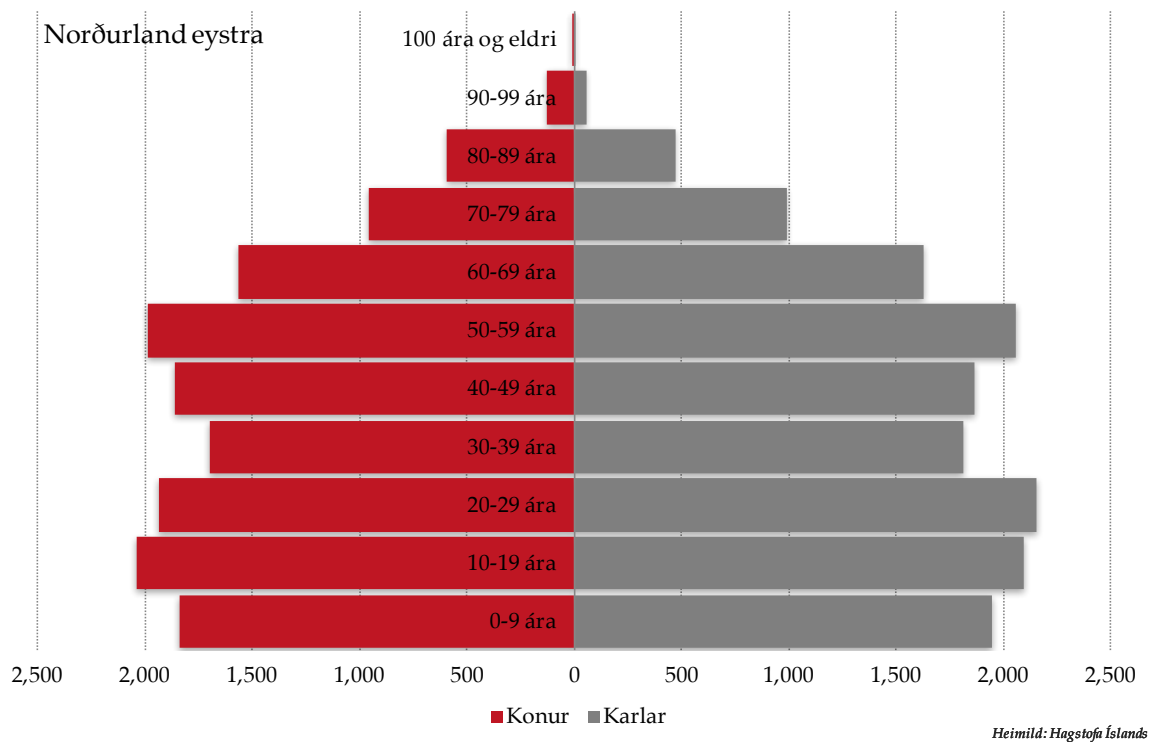
Ef horft er á aldurshópurinn undir 60 ára þá er hlutfallslega fæstir í hópnum 30-39 ára á Akureyri sem og á Húsavík. Ekki er unnt að átta sig á hvort breyting hafi átt sér stað á árinu 2017 þar sem gögn liggja ekki enn fyrir um aldursdreifingu á Norðurlandi eystra fyrr en síðar á árinu 2018. Ólíklegt er að merkjanlegar breytingar á aldursdreifingu muni þá koma fram.

Fjölmennasti aldurshópurinn á Norðurlandi eystra er frá 10-19 ára og næststærsti aldurshópurinn er 20-29 ára. Sömu sögu er að segja af Akureyri.

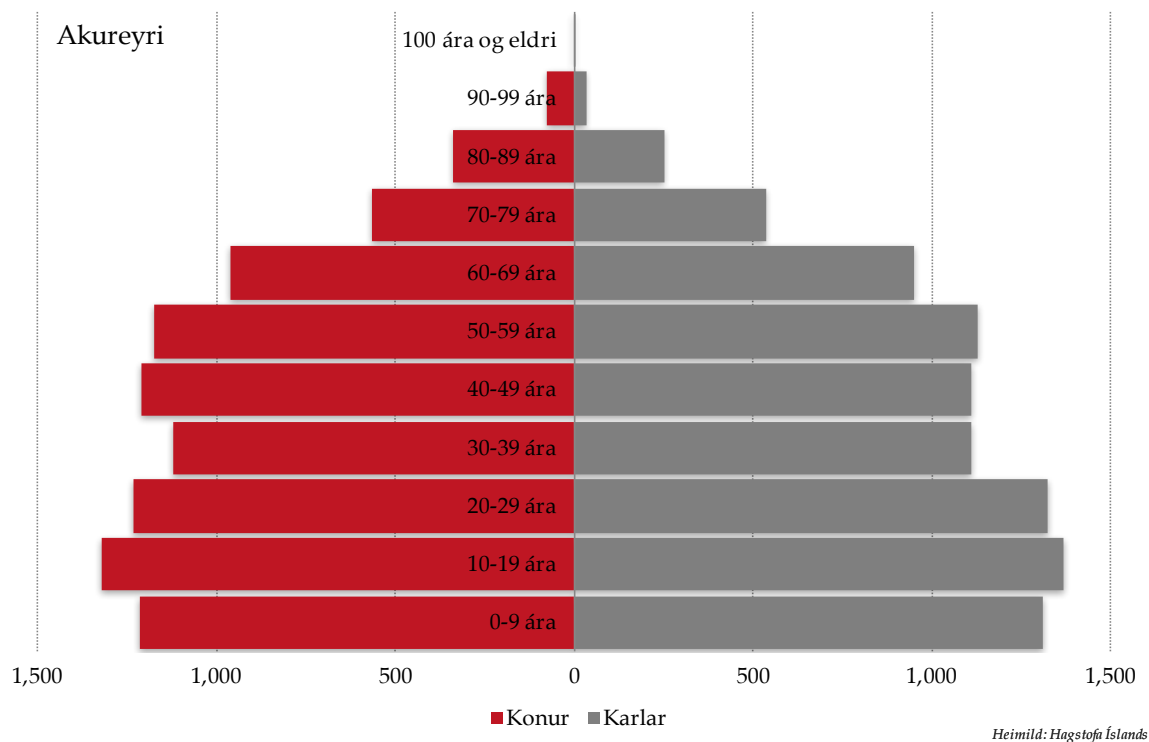
Fjölmennasti aldurshópurinn á Húsavík er á aldursbilinu 50-59 ára en stórt skarð hefur verið hoggið í aldurshópinum 30-39 ára. Ný stóriðja á Bakka er líkleg til að draga að yngra fólk, sbr. sú fólksfjölgun sem hefur átt sér stað á Húsavík á árinu 2017. Rétt er að taka fram að mikið af farandvinnuaflí skýrir að stórum hluta þá fólksfjölgun.

Aldurspýramídið á Norðurlandi eystra er hlutfallslega ekki ólíkur aldursskiptingunni á höfuðborgarsvæðinu.

Mynd 2.5 – Mannfjöldi á Norðurlandi eystra eftir kyni og aldri þann 1. janúar 2017



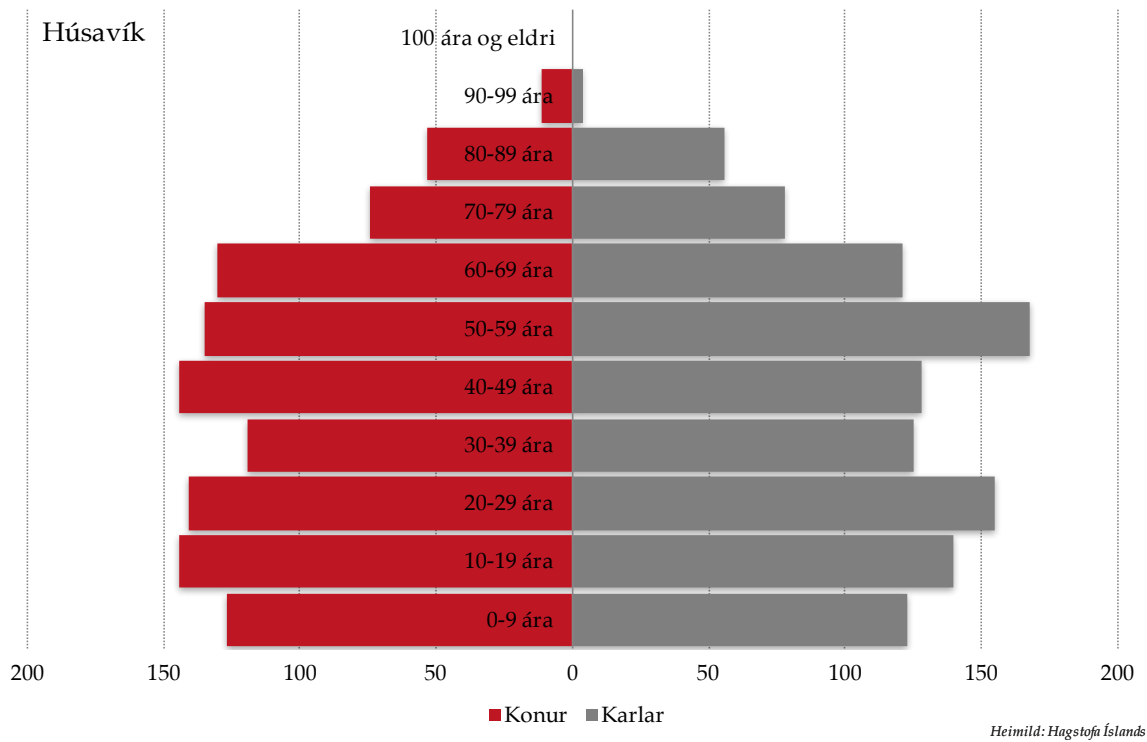
Mynd 2.6 – Mannfjöldi á Akureyri eftir kyni og aldri þann 1. janúar 2017



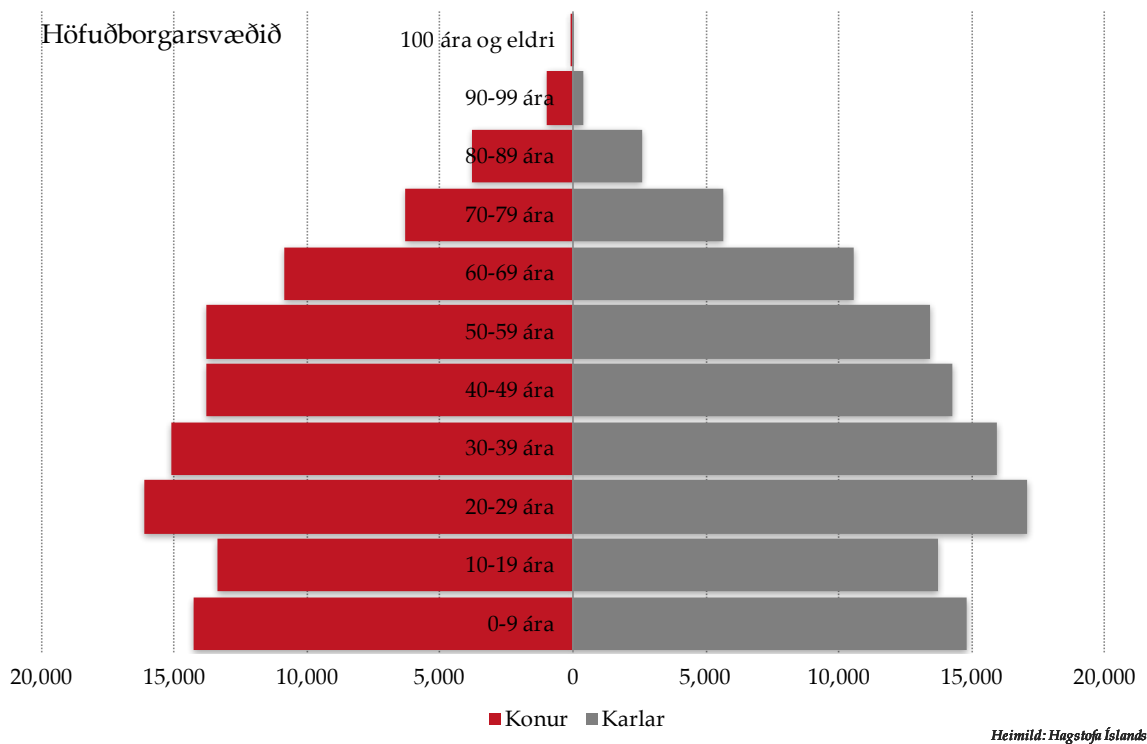
Mest munar þó í aldurshópnum 20-29 ára og í hópnum 30-39 ára. Í fyrri hópnum er hlutfall íbúa á höfuðborgarsvæðinu 15,3% á móti hlutfallinu 13,8% á Norðurlandi eystra. Í seinni hópnum er hlutfallið

14,3% á móti 11,8% höfuðborgarsvæðinu í vil. Þessir tveir aldurshópar endurspeglar svokallaðan fyrstu kaupenda hóp íbúðarhúsnæðis og eru þeir hópar jafnframt á barneignaraldri.

Mynd 2.7 – Mannfjöldi á Húsavík eftir kyni og aldri þann 1. janúar 2017



Mynd 2.8 – Mannfjöldi á höfuðborgarsvæðinu eftir kyni og aldri þann 1. janúar 2017

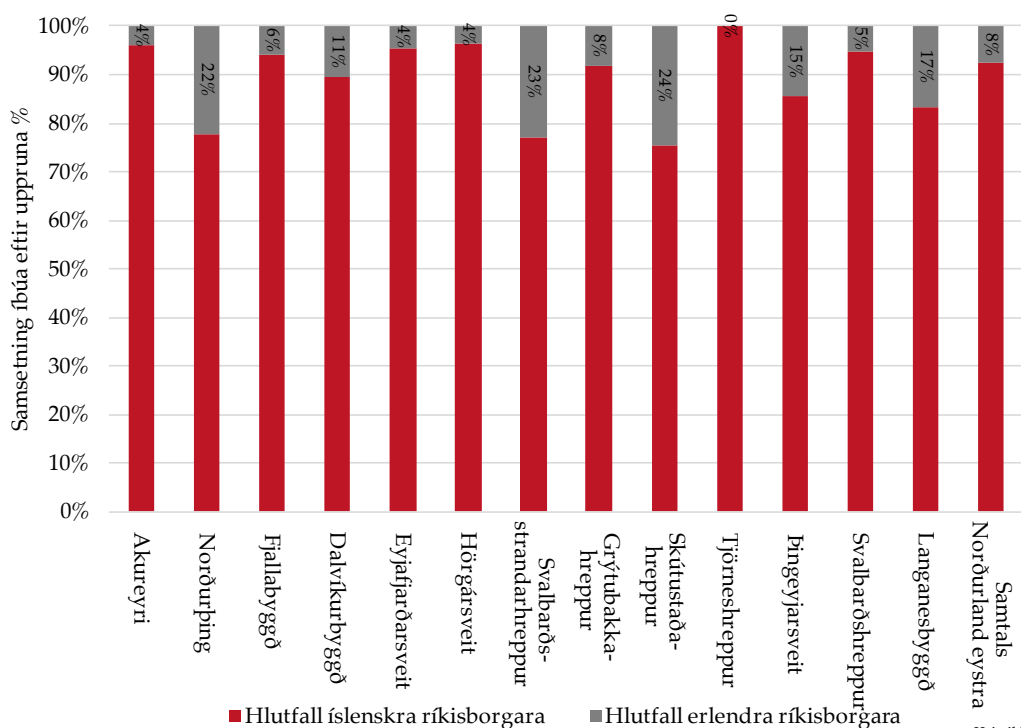


2.1.2 Fjölgar mjög í hópi fólks af erlendum uppruna

Miklar og örar breytingar hafa átt sér stað á uppruna íbúa Norðurlands eystra. Á undanförunum misserum hafa færri erlendir ríkisborgarar verið búsettir á Akureyri en að jafnaði á landinu öllu eða einungis 3,4% íbúa m.v. 1. janúar 2017. Mikil breyting hefur orðið á því en í lok þriðja ársfjórðungs ársins 2017 voru 4% íbúa af erlendu bergi brotnir. Fólki með erlent ríkisfang fjölgaði um 23% frá þriðja ársfjórðungi 2016 til þriðja ársfjórðungs 2017 eða úr 600 í 740 manns. Þess má geta í þessu samhengi að Akureyrarbær tók við 23 flóttamönnum frá Sírylandi í janúar 2016¹⁴ því skýrist fjölgunin einungis að hluta vegna þess verkefnis.¹⁵

Á Húsavík, nánar tiltekið í Norðurþingi, var hlutfall erlendra ríkisborgara hins vegar mun hærra í ársbyrjun 2017 eða 15,5% íbúa sem er umfram landsmeðaltal sem var 9,8% í ársbyrjun 2017. Sprenging hefur orðið í íbúafjölda Húsavíkur á þessu ári. Fólki með erlent ríkisfang fjölgaði um 82,5% frá þriðja ársfjórðungi ársins 2016 til þriðja ársfjórðungs 2017, eða úr 400 í 730 manns sem endurspeglar þær framkvæmdir sem hafa átt sér stað á Bakka. Athygli vekur að á sama tíma fækkar fólki í sveitarfélaginu með íslenskt ríkisfang eða um rúmlega einn af hundraði, þ.e.a.s. um 30 manns. Ólíklegt er að allir þeir erlendu íbúar sem nú eru skráðir til heimilis í Norðurþingi muni búa þar til frambúðar.

Mynd 2.9 – Hlutfall mannfjölda eftir uppruna á Norðurlandi eystra í lok 3. ársfj. 2017



Heimild: Hagstofa Íslands

3 ÍBÚÐAFJÖLDI OG BYGGINGARFRAMKVÆMDIR

Í aldurspýramídanum sem áður var fjallað um telst aldurshópurinn 20-29 ára til fyrstu kaupenda en vegna afleiðinga alþjóðlegu fjármálakreppunnar sem skall á haustið 2008 er hluti þeirra sem eru á fertugsaldri einnig á meðal fyrstu kaupenda. Á Akureyri eru 2.555 manns í hópnum 20-29 ára. Þegar lagt er mat á íbúðapörf þarf að taka tillit til dánartíðni, að- og brottflutnings fólks og þess hóps sem er á fyrstu kaupa aldri. Í tilfalli Akureyrar þarf einnig að taka tillit til þess að bærinn er vinsæll orlofsstaður og því er ákveðin hluti íbúða í eigu aðila sem ekki búa að staðaldri í bænum. Hér má nefna orlofsíbúðir fyrirtækja og stéttarféлага sem og einstaklinga en nánar verður komið að því síðar í þessari skýrslu.

3.1 Fólksfjöldun styður við íbúðauppbyggingu á Akureyri

Húsnæðisáætlanir bæjaryfirvalda gera ráð fyrir að íbúar gætu orðið um 21 þúsund árið 2030. Miðað við 2,7 íbúa í hverri íbúð þá gera bæjaryfirvöld ráð fyrir að íbúðapörf sé um 40 til 85 íbúðir á ári til ársins 2030. Ef horft er til fyrstu kaupa aldurs þá ætti íbúðapörfin að vera eitthvað meiri að því gefnu að ungt fólk flytji ekki á brott úr bænum.

Á undanförunum áratug hafa að jafnaði verið byggðar 104 íbúðir á ári á Norðurlandi eystra. Það er að segja íbúðarmatseiningar sem hafa íbúðanotkun og eru komnar á matsstig fjögur eða herra. Matsstig fjögur er miðað við fókheldt húsnæði en Þjóðskrá Íslands skilgreinir fjölda íbúða á eftirfarandi hátt:

„Taldar eru þær matseiningar sem hafa íbúðanotkun og eru komnar á matsstig fjögur eða herra.“¹⁷

Meginhluti íbúðanna hafa verið byggðar á Akureyri en mynd 3.2 varpar einnig ljósi á sameiningar sveitarfélaga, t.d. Grímseyjar og Akureyrar árið 2008.

Miklar sveiflur hafa verið í þeim fjölda og hafa til að mynda færri íbúðir verið fullgerðar (yfir matsstigi 4) eftir að alþjóðlega fjármálakreppan skall á¹⁸. Þegar tekið er tillit til mikils innstreymis erlends vinnuafls þá gæti eftirspurn eftir húsnæði verið meiri en kemur fram í húsnæðisáætlun Akureyrar sem og annarra sveitarfélaga á Norðurlandi eystra. Margt af því fólki sem flytur hingað til lands styður við atvinnuvegi eins og ferðaþjónustu og byggingariðnað en ljóst er að sá hópur þarf einnig á húsnæði að halda hvort sem það er til leigu eða kaups.

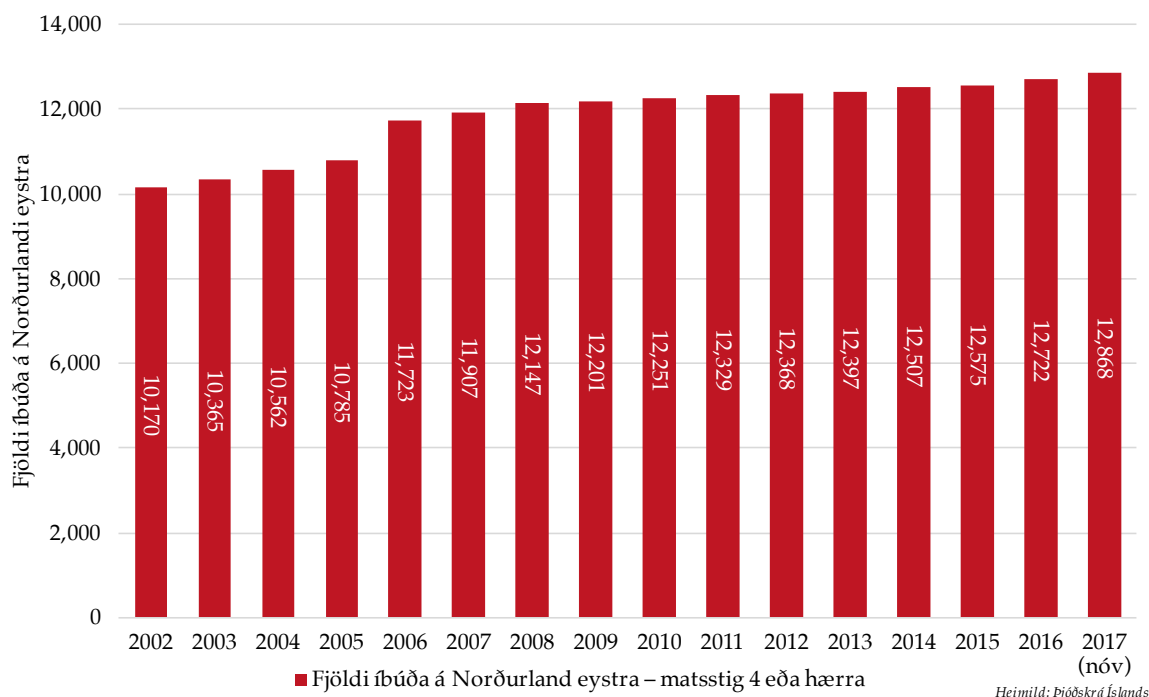
Ef nánar er rýnt í tölur um nýbyggðar íbúðir (yfir matsstigi 4) þá sýnir mynd 3.2 hér að neðan að fjöldi íbúða á Akureyri var samtals 7.748 í árslok 2016 en voru alls 12.722 íbúðir á Norðurlandi eystra. Í nóvember 2017 var fjöldi íbúða á Akureyri samkvæmt skilgreiningu Þjóðskrár Íslands, 7.886 og 12.868 á Norðurlandi eystra, sbr. myndir 3.1 og 3.2.

Mynd 3.4 sýnir hversu mikil útpensla var á íbúðamarkaðnum á Norðurlandi eystra á árinu 2007 til 2008. Frá árinu 2009 hefur fjöldi fullgerðra íbúða verið undir meðaltali árána 2007 til nóvember 2017. Síðastliðin tvö ár hafa fullgerðar íbúðir á Norðurlandi eystra verið fleiri en meðaltalið segir til um sbr. mynd 3.4.

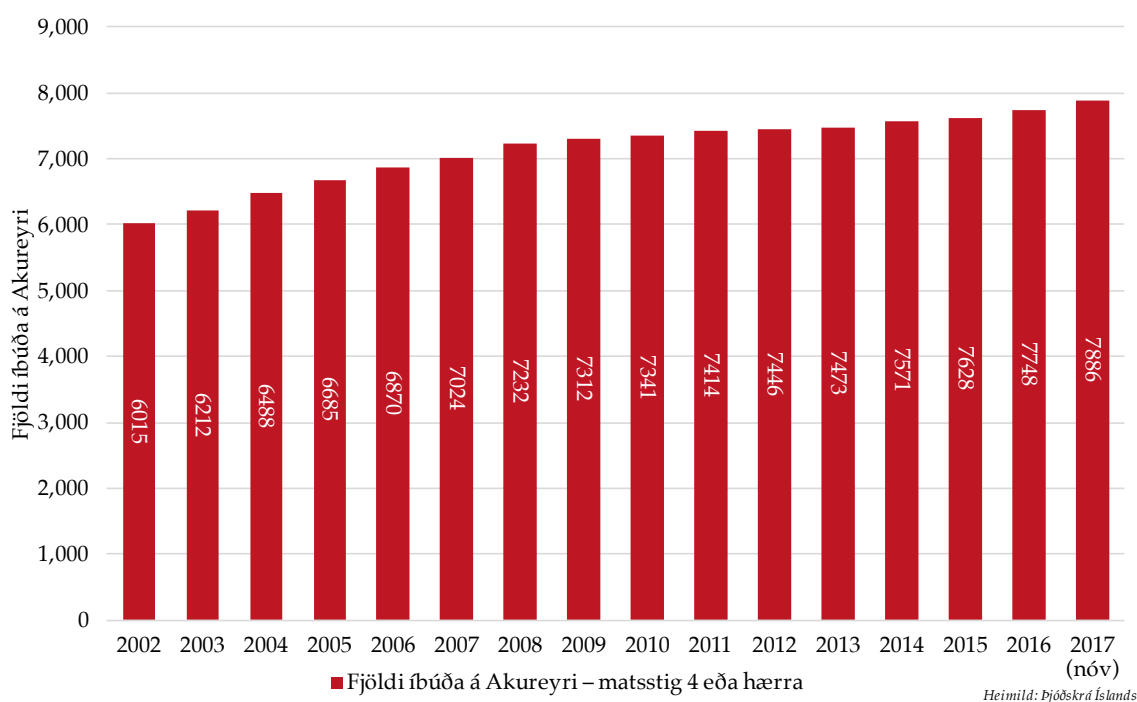
Þegar horft er til Akureyrar sést á mynd 3.5 að íbúðum hefur fjölgað mikið á árunum 2016 til 2017 en segja má að íbúðamarkaðurinn á Akureyri hafi tekið vel við sér á árinu 2014. Að jafnaði hefur íbúðum á Akureyri fjölgað (yfir matsstigi 4) um 92 á ári undanfarinn áratug (2007 – 2017). Það eru fleiri íbúðir að jafnaði en húsnæðismálaáætlun Akureyrarbæjar gerir ráð fyrir sbr. umfjöllun hér að ofan.

Mikil fjölgun íbúða á fyrri hluta tímabilsins, þ.e.a.s. frá árinu 2004 til 2009, á mynd 3.5 sýnir einnig fjölgun íbúða vegna sameiningar Hríseyjar (1. ágúst 2004) og Grímseyjar (vorið 2009) við Akureyrarbæ.¹⁹

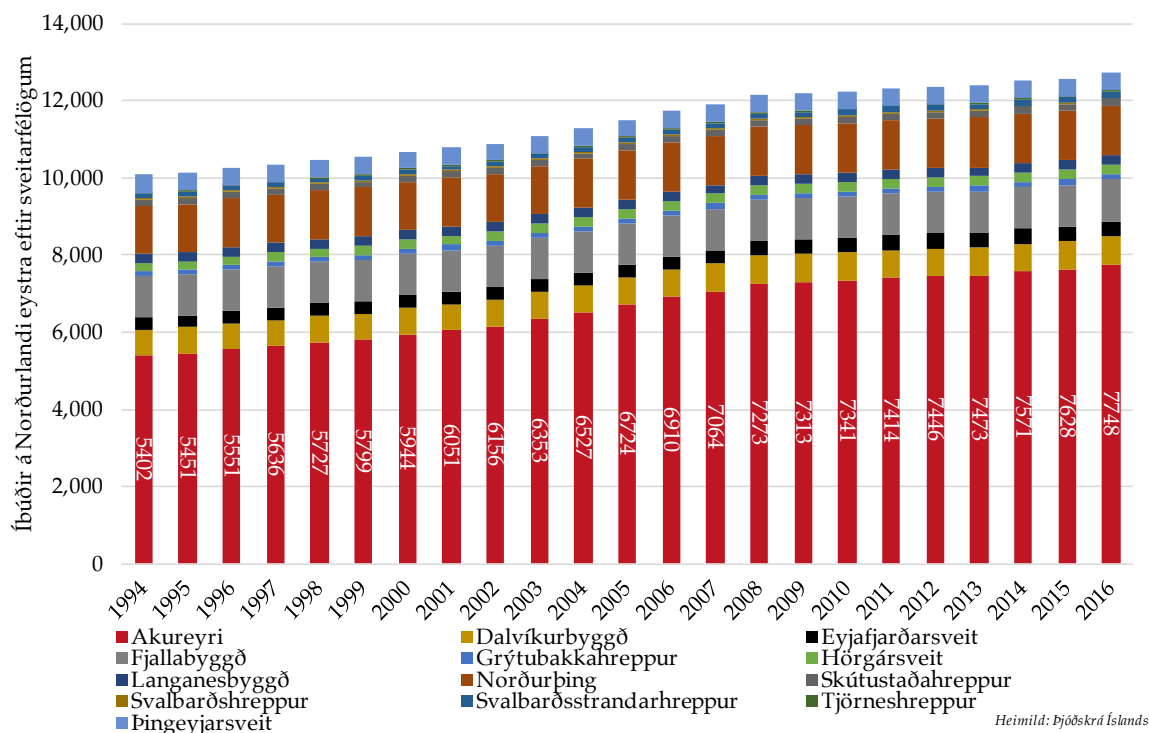
Mynd 3.1 – Fjöldi íbúða á Norðurlandi eystra



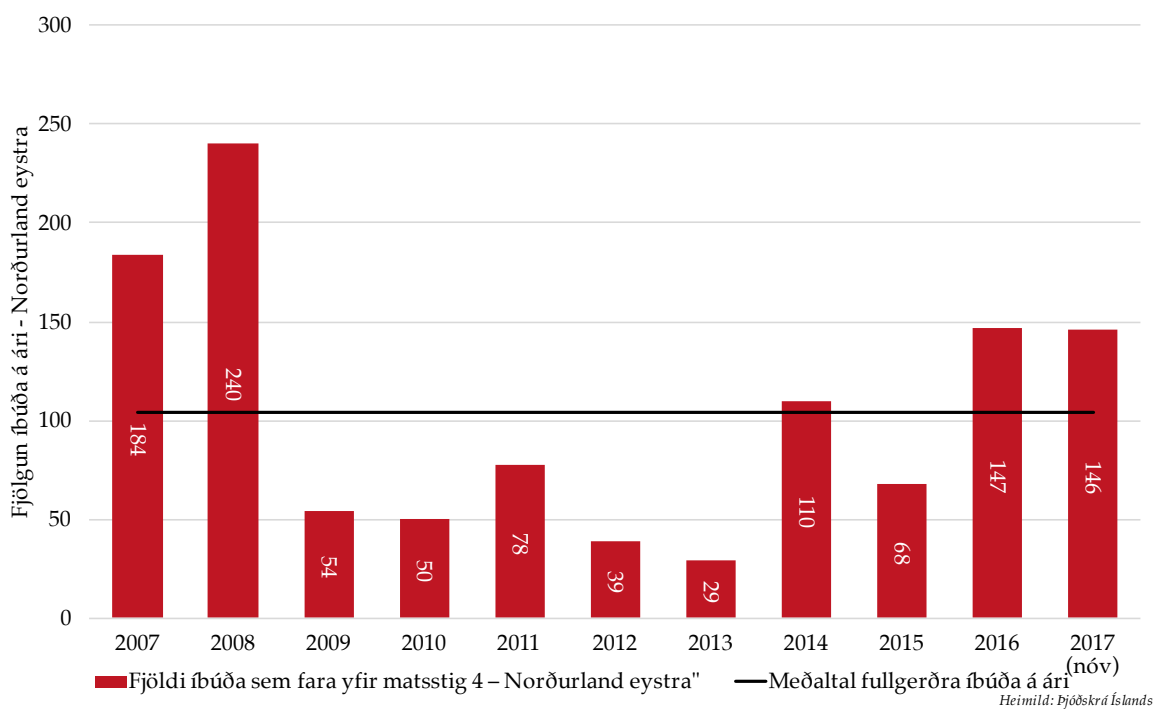
Mynd 3.2 – Fjöldi íbúða á Akureyri



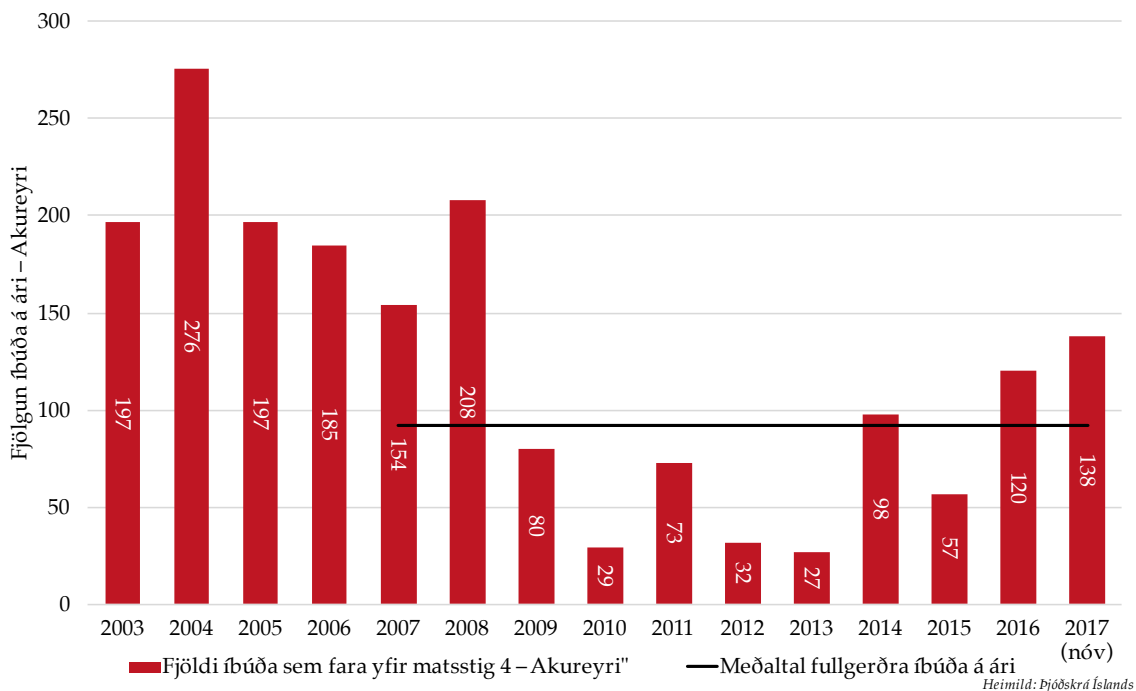
Mynd 3.3 – Fjöldi íbúða á Norðurlandi eystra eftir sveitarfélögum



Mynd 3.4 – Fjölgun íbúða á Norðurlandi eystra sem fara yfir matsstig 4 á ári



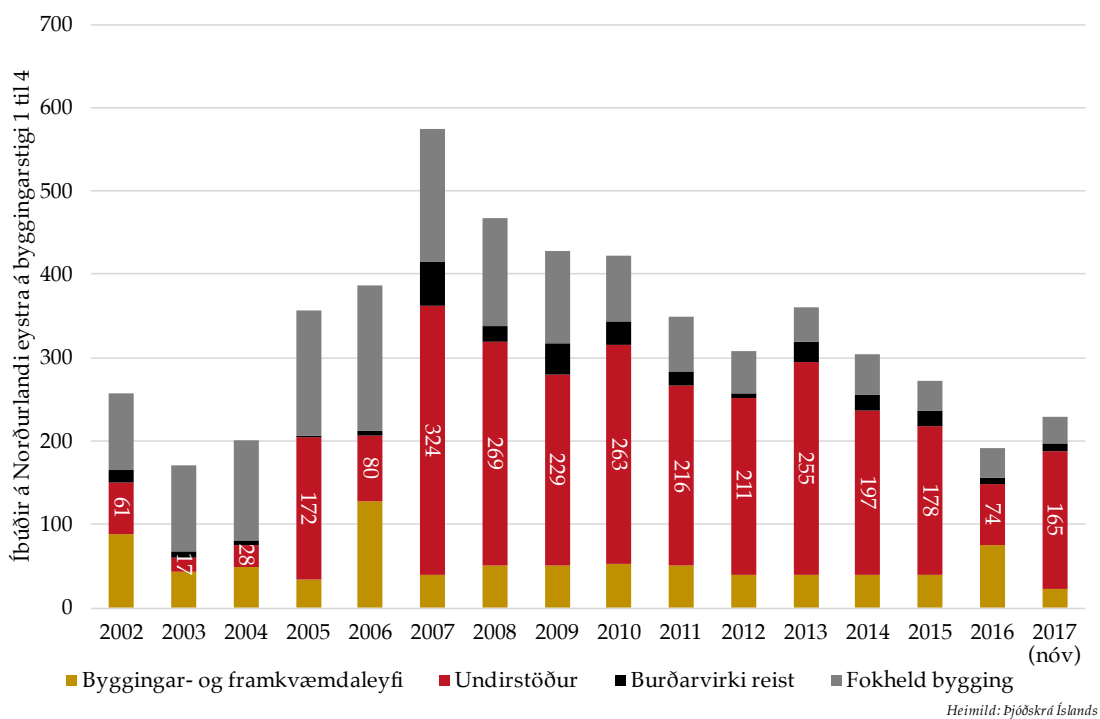
Mynd 3.5 – Fjölgun fullgerðra íbúða á Akureyri sem m.v. matsstig 4 og yfir – sveitarfélagaskipun hvers árs



3.2 Umtalsverðar byggingaframkvæmdir á Norðurlandi eystra

En hve margar íbúðir eru þá í byggingu á Norðurlandi eystra nú um stundir?

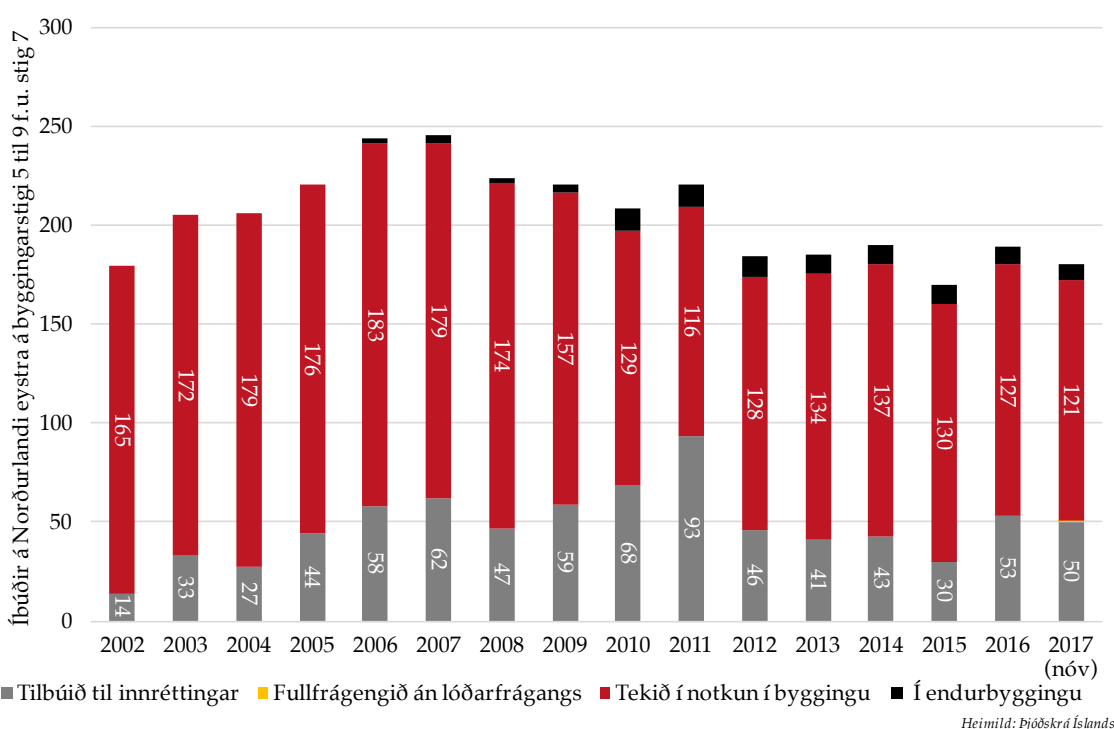
Mynd 3.6 – Íbúðir á Norðurlandi eystra á fyrri framkvæmdastigum frá byggingarstigi 1 til 4



Samkvæmt upplýsingum frá Þjóðskrá Íslands voru samtals 229 íbúðir á byggingarstigi 1 til 4 í byrjun nóvember 2017, sbr. mynd 3.6.²⁰ Þetta er íbúðarhúsnæði sem er á byggingarstigum allt frá útgáfu byggingarleyfis til þess byggingarstigs að vera fokhelt. Árið 2016 voru samtals 191 íbúð á fyrrgreindum byggingarstigum og 272 á árinu 2015.²¹ Allt frá árinu 2013 til 2015 var mikil fjöldi íbúða á byggingarstigi 2, þ.e.a.s. undirstöður og botnplata voru til reiðu. Þetta byggingarstig endurspeglar efnahagshrunið þar sem ekki þótti vænlegt að fullgera þessar einingar vegna markaðsaðstæðna. Þessum einingum fer fækkandi sem er til marks um heilbrigðari nýbyggingarmarkað.

Áhugavert er að sjá hversu margar íbúðir eru á byggingarstigi 8, þ.e.a.s. „tekið í notkun í byggingu“ kemur í ljós að þær íbúðir eru 121, sbr. myndina hér að neðan.

Mynd 3.7 – Íbúðir á Norðurlandi eystra á síðari framkvæmdastigum frá byggingarstigi 5 til 9 þó ekki á stigi 7

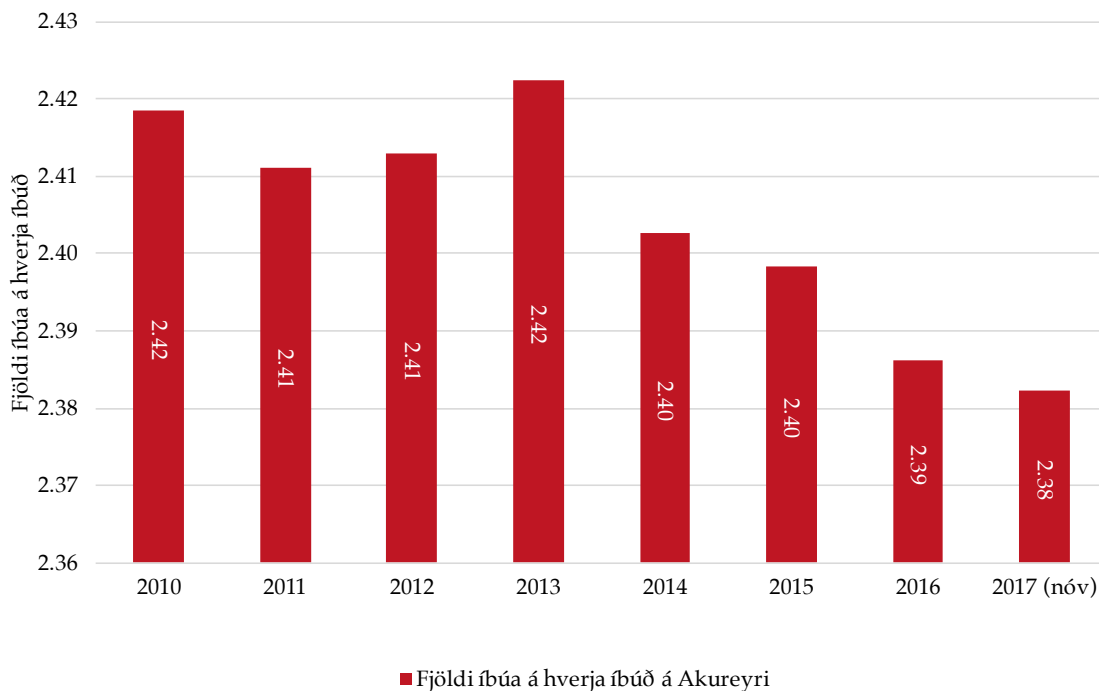


3.2.1 Uppgangur í byggingariðnaði á Akureyri

Áður en nokkuð er fullyrt um offramboð á íbúðarhúsnæði á Akureyri þarf einnig að horfa til fjölda íbúa á hverja húsnæðiseiningu. Mynd 3.8 hér að neðan sýnir að fjöldi íbúa á hverja húsnæðiseiningu hefur farið minnkandi og nú eru að jafnaði 2,4 íbúar á íbúð. Hlutfallið er aðeins fyrir neðan landsmeðaltali sem er 2,5 fyrir árið 2016.²² Lægra hlutfall gefur líklega til kynna að fleira ungt fólk hafi átt þess kost að flytja úr foreldrahúsum.

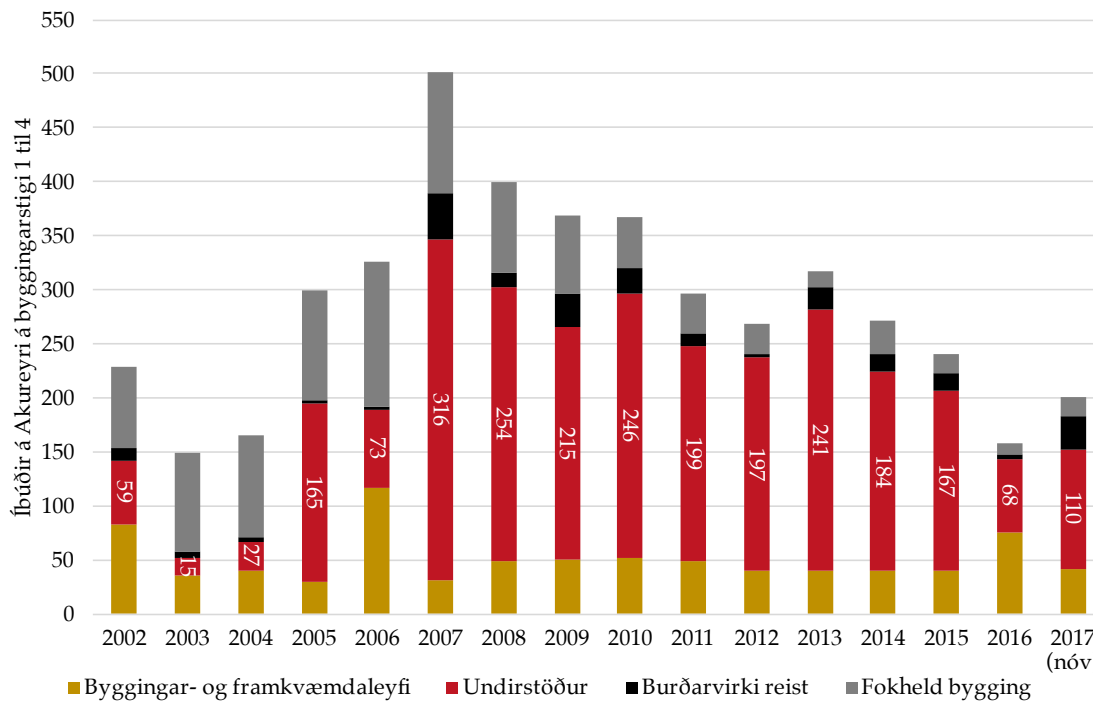
Ef nánar er rýnt í tölurnar og einungis horft til Akureyrar, sbr. mynd 3.9, þá voru mjög fáar íbúðir í byggingu á árinu 2016 og höfðu þær ekki verið færri síðan árið 2003. Alls voru 75 byggingar- og framkvæmdaleyfi gefin út á árinu 2016 á Akureyri en til samanburðar voru þau 42 á árinu 2017. Íbúðir á byggingarstigi 1 til 4, sbr. mynd 3.9, eru eitthvað fleiri á árinu 2017 en þó færri en á árinu 2015 eða rétt um 200 íbúðir á því byggingarstigi. Rétt er að taka fram að tölur ársins 2017 taka einungis til fyrstu 10 til 11 mánaða ársins og því gætu þær breyst eitthvað þegar lokatölur liggja fyrir síðar á þessu ári.

Mynd 3.8 – Fjöldi íbúa á hverja húsnæðiseiningu á Akureyri



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagstofa Íslands & Reykjavík Economics

Mynd 3.9 – Íbúðir á Akureyri á fyrri framkvæmdastigum frá byggingarstigi 1 til 4

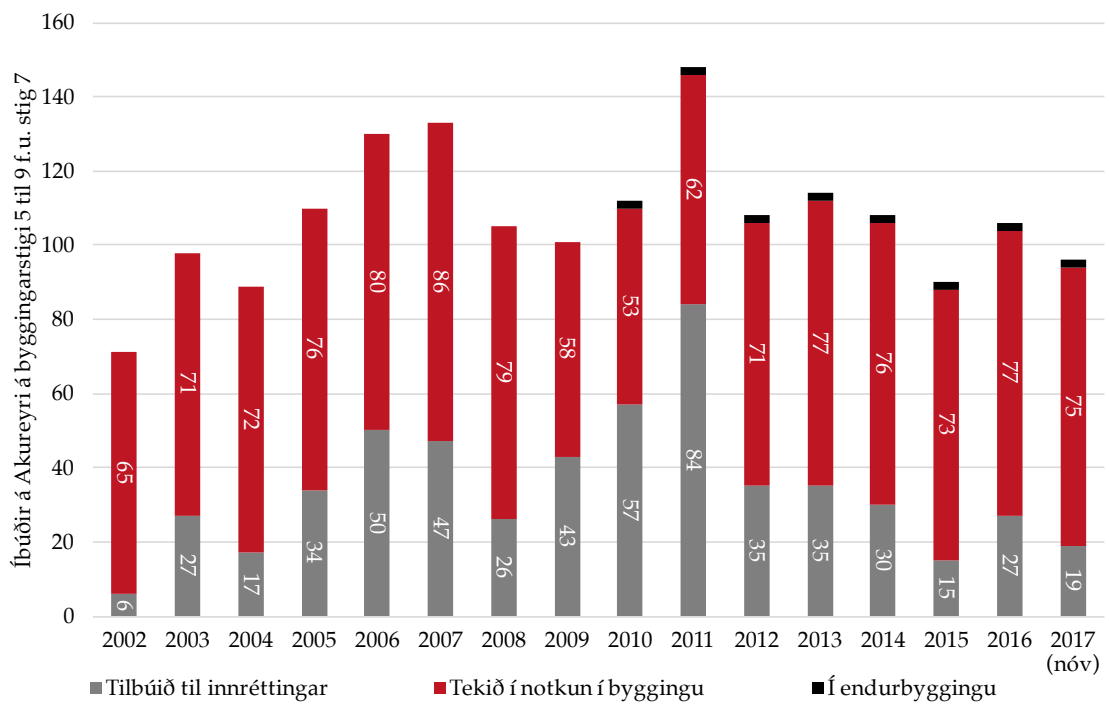


Heimild: Þjóðskrá Íslands

Uppgangurinn á Akureyri frá árinu 2006 til ársins 2007 sést greinilega á mynd 3.10 sem sýnir íbúðarhúsnæði sem er á mismunandi byggingarstigum en þó ekki á byggingarstigi 7. Það byggingarstig

er skilgreint sem fullgerð notaeyning. Einnig virðist sem hafnar hafi verið framkvæmdir við margar af þeim eignum ekki tókst á fullgera fyrir efnahagshrunið árið 2008. Myndin sýnir húsnæðiseiningar sem eru tilbúna til innréttingar og þær sem haf verið teknar í notkun.

Mynd 3.10 – Íbúðir á Akureyri á síðari framkvæmdastigum frá byggingarstigi 5 til 9 þó ekki á stigi 7



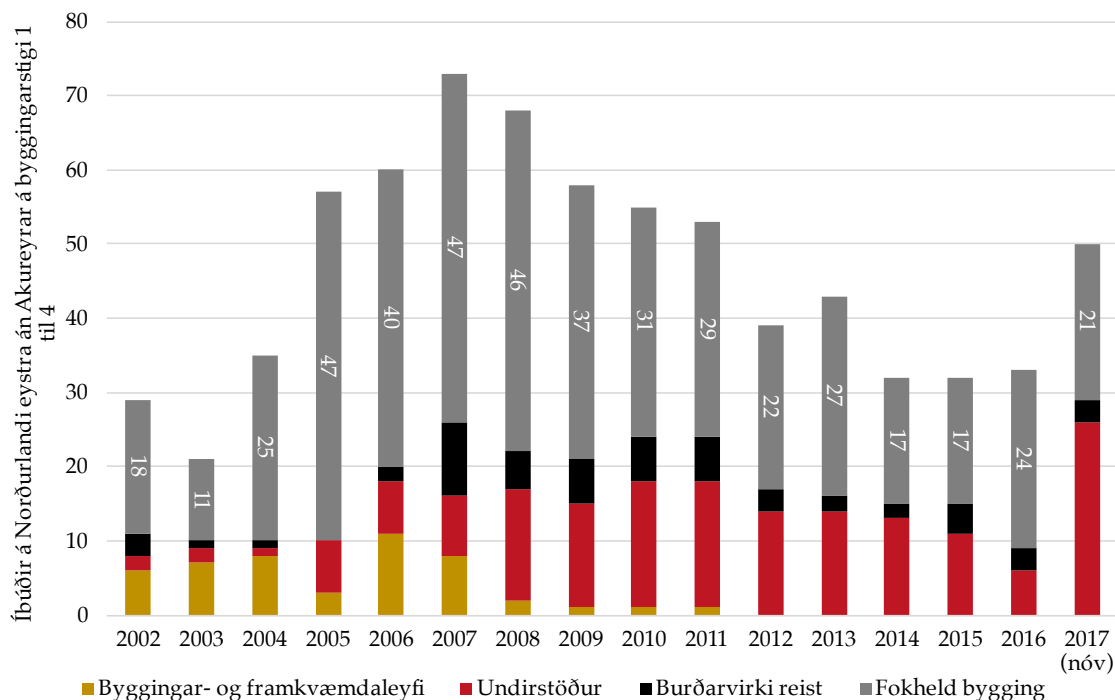
Heimild: Þjóðskrá Íslands

3.2.2 Töluvert byggt í nágrannasveitarfélögum

Ef gögnin eru greind enn frekar þá kemur í ljós að töluverður uppgangur er í íbúðabyggingum fyrir utan Akureyri, sbr. mynd 3.11 hér að neðan. Alls voru 50 íbúðir í byggingu annars staðar á Norðurlandi eystra og er það töluverð fjölgun frá fyrra ári. Mestu munar um uppbyggingu íbúða á Húsavík vegna kísilvers á Bakka.

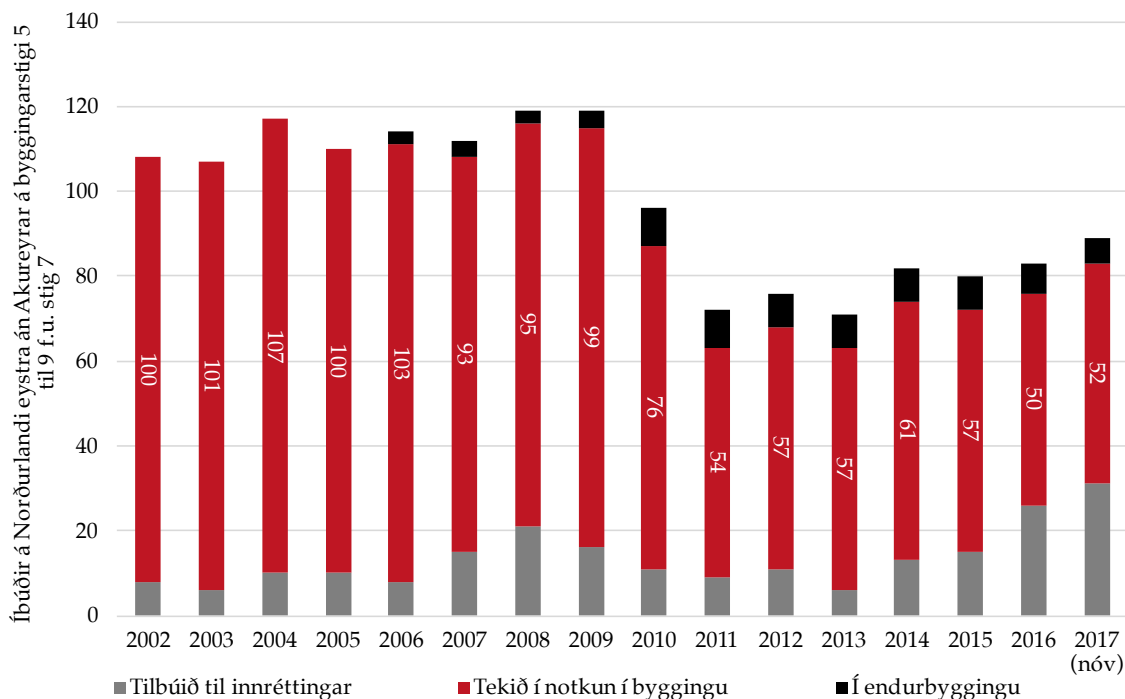
Íbúðir sem eru þegar íbúðarhæfar en hafa ekki hlotið lokaúttekt eru töluvert margar á Akureyri en hefur farið fækkandi frá fyrra ári sbr. mynd 3.10. Íbúðum annars staðar á Norðurlandi eystra hefur hins vegar farið fjölgandi frá fyrra ári. Mikilvægt er að sveitarfélög treysti tekjustofna sína með því að tryggja að lokaúttekt íbúðarhúsnæðis fari fram eins fljótt og auðið er.

Mynd 3.11 – Íbúðir á Norðurlandi eystra án Akureyrar á fyrri framkvæmdastigum frá byggingarstigi 1 til 4



Heimild: Þjóðskrá Íslands

Mynd 3.12 – Íbúðir á Norðurlandi eystra án Akureyrar á síðari framkvæmdastigum frá byggingarstigi 5 til 9 þó ekki á stigi 7



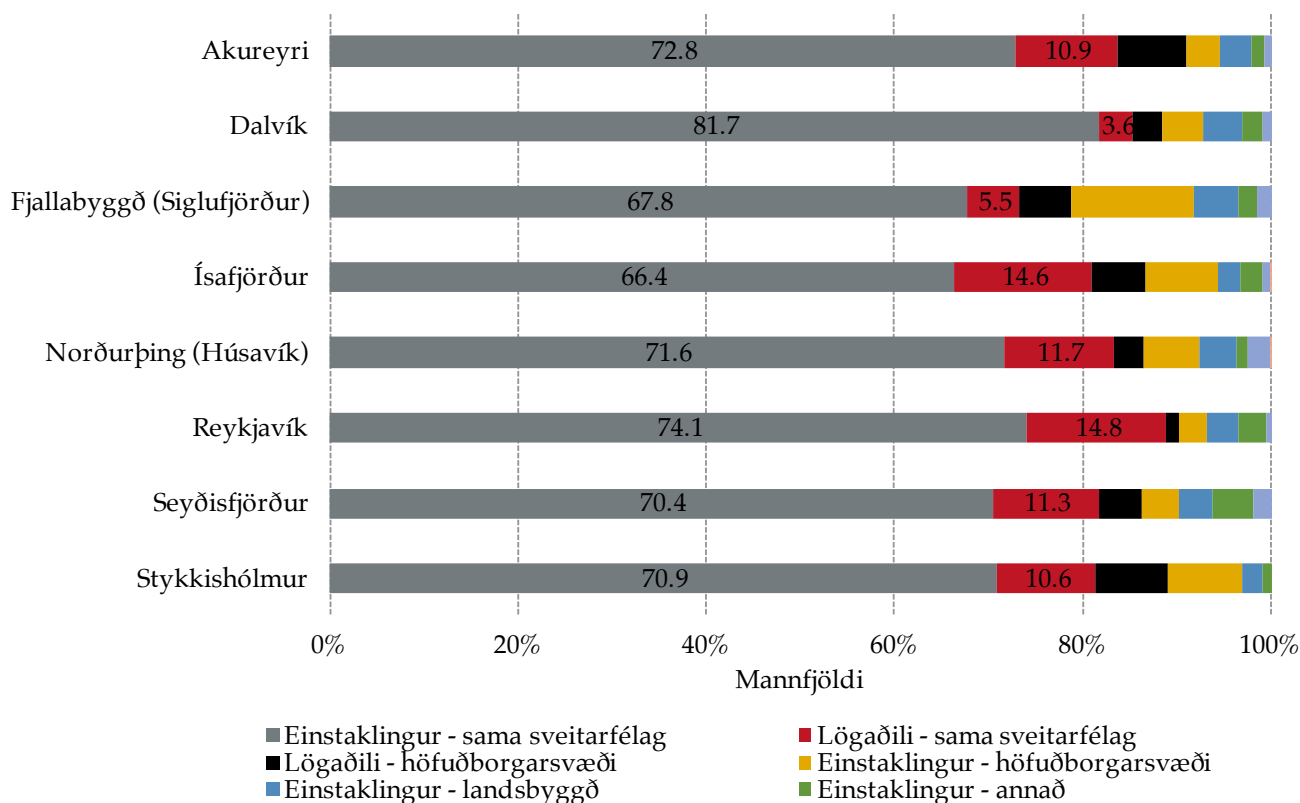
Heimild: Þjóðskrá Íslands

3.3 Áhrif orlofshúsamarkaðsins á íbúðamarkaðinn á Akureyri

Eins og áður var komið að er Akureyri vinsæll orlofsstaður bæði meðal Íslendinga sem og erlendra ferðamanna. Fjöldi félagasamtaka, t.d. verkalyðs- og starfsmannafélög eiga íbúðir á Akureyri sem eru í notkun allt árið um kring. Einnig er fjöldi íbúða sem eru í eigu einstaklinga eða fjárfesta sem eru annað hvort leigðar út til ferðamanna eða nemenda sem stunda nám á Akureyri.

Þjóðskrá Íslands safnar gögnum um eignarhald íbúða í sveitarfélögum eftir lögheimili viðkomandi eiganda. Myndin hér að neðan sýnir flokkun eigenda eftir búsetu og hvort um sé að ræða einstakling eða lögaðila. Valin voru sveitarfélög af handahófi, sem eru þekktir áfangastaðir innlendra ferðamanna, til skíðaiðkunar eða sumarleyfisdvölu. Þegar rýnt er í myndina kemur fram að 16,3% íbúða á Akureyri er í eigu aðila sem ekki eiga lögheimili í sveitarfélaginu. Það kemur ekki á óvart en það er langt frá að vera hæsta hlutfall meðal þeirra sveitarfélaga sem tekin eru fyrir á myndinni hér að neðan. Áætla má að rúmlega 1.260 íbúðir séu í eigu aðila sem eiga lögheimili utan Akureyrar en heildarfjöldi íbúða í sveitarfélaginu (matsstig 4 eða hærra) var 7.748 í árslok 2016.

Mynd 3.13 – Flokkun eiganda eftir búsetu í völdum sveitarfélögum



Heimild: Þjóðskrá Íslands

Áhugavert er að sjá að tæplega 27% íbúða á Siglufirði (Fjallabyggð) er í eigu aðila sem eiga ekki lögheimili í bæjarfélaginu. Ætla má að a.m.k. hluti eigenda íbúða á Siglufirði eigi ættir að rekja til svæðisins en einnig er sveitarfélagið vinsæll áfangastaður til fjallaferða. Tröllaskagi sem liggur milli Skagafjarðar og Eyjafjarðar er t.d. „eitt mikilfenglegasta fjallendi Íslands“.²³

Sömu sögu má segja af Ísafirði og Seyðisfirði þar sem um 19% íbúða er í eigu aðila sem ekki eiga lögheimili í sveitarfélagunum.

Þegar tekið er mið af stærri sveitarfélögum, eins og t.d. Reykjavík, þá er hlutfall íbúða í eigu aðila utan sveitarfélagsins aðeins rúm 11%. Í Hafnarfirði og Kópavogi er sama hlutfall um fimmtán af hundraði eða rétt aðeins lægra en á Akureyri. Af stærri sveitarfélögum þá er Akureyri með lægsta hlutfall einstaklinga innan sveitarfélagsins sem eiga sínar íbúðir að frátöldum Reykjanesbæ.

3.3.1 Áhrif Airbnb á íbúðamarkaðinn á Akureyri

Hið svokallaða deiliahagkerfi (e. sharing economy) hefur ýmsa kosti og getur m.a. bætt nýtingu fjáreigna, sbr. bifreiða sem standa óhreyfðar stóran hluta sólarhringsins. Þekasta deiliahagkerfis fyrirbrigðið er vefsíðan Airbnb sem gefur notendum kost á að leigja herbergi eða heilar íbúðir úti um allan heim en til eru fleiri vefsíður af þessu tagi. Miklar deilur hafa staðið um Airbnb í mörgum borgum Evrópu þar sem ýmsir fagaðilar, sem og sveitarstjórnarmenn, hafa haft horn í síðu Airbnb og hefur þýska höfuðborgin Berlín verið þar fremst í flokki.²⁴

Erfitt er að meta áhrif deiliahagkerfisins á íbúðamarkaðinn þar sem sumir íbúðareigendur leigja sínar íbúðir út til skamms tíma, t.d. þegar farið er í sumarleyfi sem gefur þeim kost á að afla tekna af ónotuðu húsnæði. Aðrir leigja íbúðir á Airbnb og sambærilegum vefsíðum í atvinnuskyni og hafa oft en ekki margar íbúðir til umráða. Í tilvikum sem þessum er hægt að færa rök fyrir því að sú atvinnustarfsemi geti haft áhrif á íbúðamarkaðinn sérstaklega ef skortur er á íbúðum til leigu eða kaups.

Ef slegin er inn ósk um gistingu á Akureyri á Airbnb frá 5. til 8. júlí í sumar þá birtast 156 gistimöguleikar. Allt frá herbergjum í heimahúsum til íbúða. Ef einungis leitað eftir íbúðum þá birtast á vef Airbnb 48 íbúðir.

Til að varpa ljósi á Airbnb markaðinn á Akureyri voru skoðuð gögn í upplýsingaveitu Airdna sem heldur utan um gögn á þeim mörkuðum sem Airbnb er starfandi á. Samkvæmt upplýsingaveitunni voru 189 einingar (íbúðir eða herbergi) í virki útleigu (e. active rentals) að jafnaði frá september 2016 til nóvember 2017. Þar af eru 119 íbúðir, 68 herbergi og 2 herbergi sem er deilt með öðrum. Leigusalar á Akureyri sem stunda virka útleigu eru 107 (e. active hosts).

Til samanburðar má nefna að í Reykjavík eru samtals 2.622 virkar leiguingingar, skv. upplýsingaveitunni og þar af voru 1.915 íbúðir. Leigusalarnir hafa verið 1.493 að jafnaði.

Mikill vöxtur hefur verið útleigu Airbnb íbúða á Akureyri en upplýsingaveitan Airdna metur það sem svo að árlegur vöxtur hafi verið 85% frá árinu 2011 til ársins 2017.

Mesta eftirspurnin eftir gistiþlássi í Airbnb íbúðum á Akureyri er frá júní fram í miðjan september. Tekjur af íbúðum eru mismunandi eftir gæðum og staðsetningu. Meðalútleiguverð á nóttu fyrir íbúðir er um 145 evrur á nóttu en um 70 evrur fyrir herbergi. Að jafnaði er nýtingarhlutfallið um 50%, þ.e.a.s. önnur hver nótt er leigð út að jafnaði.

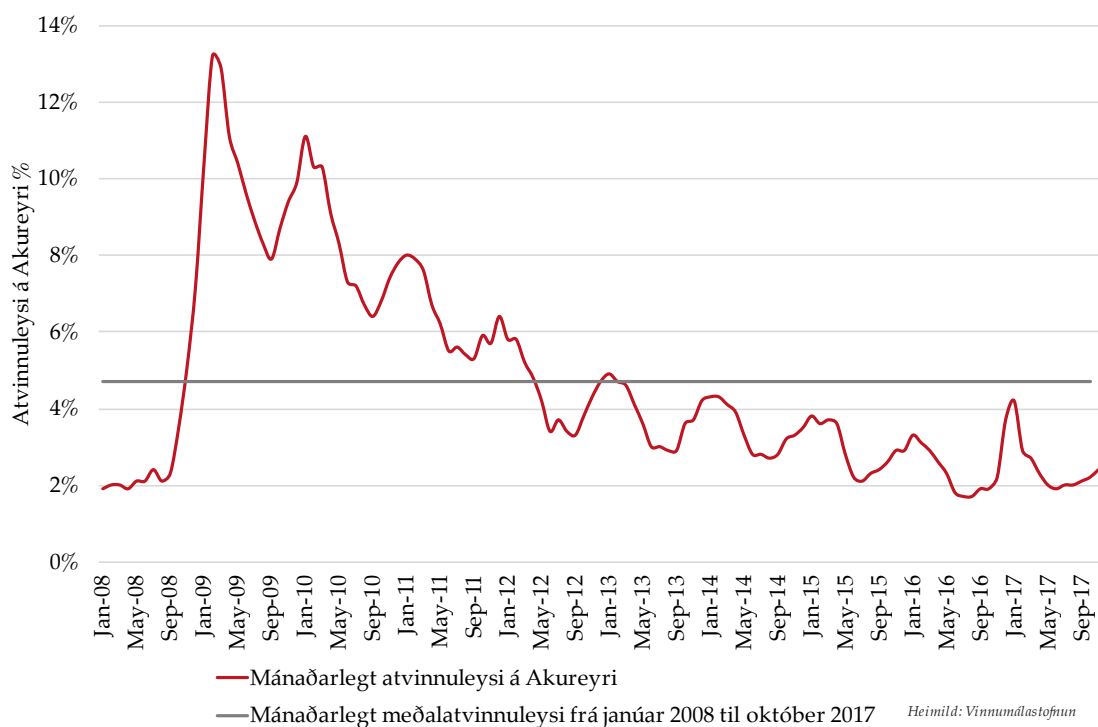
Upplýsingaveitan tilgreinir tekjur þeirra 10 leigusala sem leigja út eignir í hæsta gæðaflokki (e. top properties). Þrjár íbúðir sem eru 3-5 herbergja hafa tekjur yfir eitthundrað þúsund evrur ári en hinar sjö eru með árstekjur um og yfir 60 þúsund evrur. Það samsvarar að mánaðarleiga fyrir þessar íbúðir er frá 590 þúsund krónur á mánuði til tæplega 1,2 milljóna króna á mánuði. Dýrasta útleiguíbúðin getur hýst allt að 12 manns í einu. Hæsta meðalútleiguverð á nóttu meðal þessara tíu íbúða voru 452 evrur en það lægsta 177 evrur á nóttu. Hér ber að slá varnagla, þar sem hér er fjallað um íbúðir í hæsta gæðaflokki.

Þegar Airbnb hagkerfið er borið saman við fjölda íbúða sem eru í eigu lögaðila utan sveitarfélagsins þá er ljóst að Airbnb íbúðir er lítill hluti þess fjölda eða innan við tíu af hundraði. Hafa í huga að vöxtur Airbnb hefur verið mikill og m.v. fjölda fullgerðra íbúða á hverju ári gæti hinn mikli vöxtur Airbnb haft einhver áhrif á eftirspurn á markaðnum til verðhækkunar, í ljósi þess að lítið hefur komið inn á íbúðamarkaðinn af fullgerðum íbúðum. Þær reglur sem voru leiddar í lög nýlega um heimagistingu kveða á um að skrá beri húsnæðið hjá viðkomandi sýslumanni og að ekki megi leigja það út umfram 90 daga á ári eða fyrir hærri fjárhæð en 2 milljónir króna á ári. Ef viðmiðin eru umfram þessi þá telst útleiga íbúðarhúsnæðis til ferðamanna til atvinnustarfsemi, sbr. lög nr. 85/2007 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald.²⁵ Ofangreind viðmið um heimagistingu ættu að öllu jöfnu að róa markaðinn en formleg skráning gefur sveitarfélögum tækifæri til að fylgjast betur með nýtingu íbúðarhúsnæðis til útleigu til ferðamanna.

4 ATVINNULÍF OG VINNUMARKAÐUR Á NORÐURLANDI EYSTRA

Atvinnulíf á Akureyri hefur ávallt verið öflugt og undanfarin þrjú ár hefur atvinnuástand verið mjög gott. Í dag er atvinnuástand með svipuðu móti og var áður en alþjóðlega efnahagskreppan skall á, sbr. mynd 4.1. Atvinnuleysi í nóvember sl. var 2,4% á Akureyri en að jafnaði var sama hlutfall vinnuafls án atvinnu á Akureyri á árinu 2017 (til nóvember).

Mynd 4.1 – Atvinnuleysi á Akureyri



Mynd 4.2 – Atvinnuleysi og starfandi á Norðurlandi eystra í október 2017

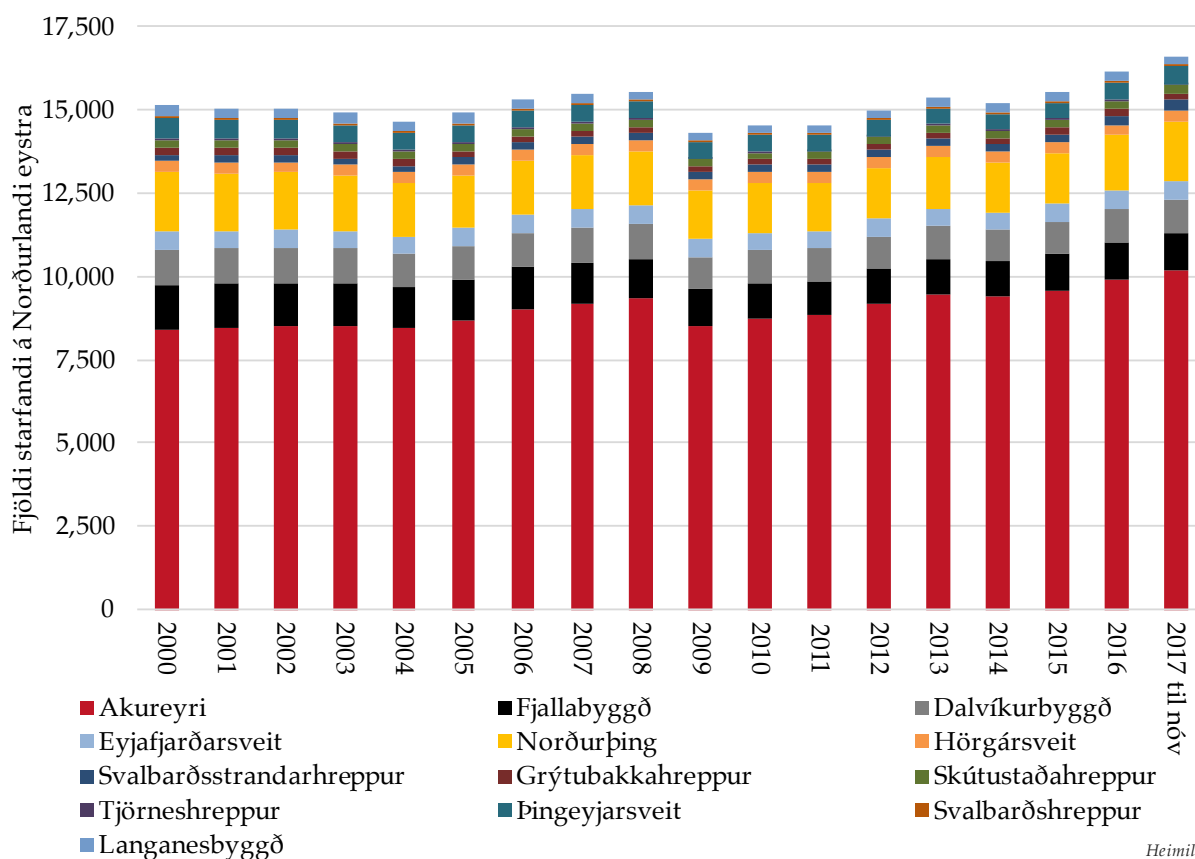
Sveitarfélag	Meðaltalsatvinnuleysi frá janúar til nóvember 2017	Að jafnaði starfandi frá janúar til nóvember 2017
Akureyri	1.2%	10,201
Norðurþing	4.6%	1,827
Fjallabyggð	4.3%	1,091
Dalvíkurbyggð	2.2%	989
Eyjafjarðarsveit	2.3%	564
Hörgársveit	2.0%	330
Svalbarðsstrandarhreppur	1.7%	296
Grýtubakkahreppur	1.8%	184
Skútustaðahreppur	0.6%	281
Tjörneshreppur	1.1%	30
Pingeyjarsveit	2.6%	530
Svalbarðshreppur	9.6%	54
Langanesbyggð	2.6%	251

Heimild: Vinnuástandstofnun

Atvinnuástand var að jafnaði ágætt á Norðurlandi eystra þó að undantekningar geti verið á eins og taflan hér að ofan sýnir.

Aldrei hafa jafn margar vinnandi hendur verið á Norðurlandi eystra en samtals voru starfandi þar 16.628 manns að jafnaði á árinu 2017 (til og með nóvember). Þar af voru 10.201 að jafnaði starfandi á Akureyri. Störfum á Norðausturlandi hefur fjölgað um 2.293 frá árinu 2009. Á Akureyri hefur störfum fjölgað um 1.679 á sama tímabili.

Mynd 4.3 – Starfandi á Norðurlandi eystra eftir sveitarfélögum

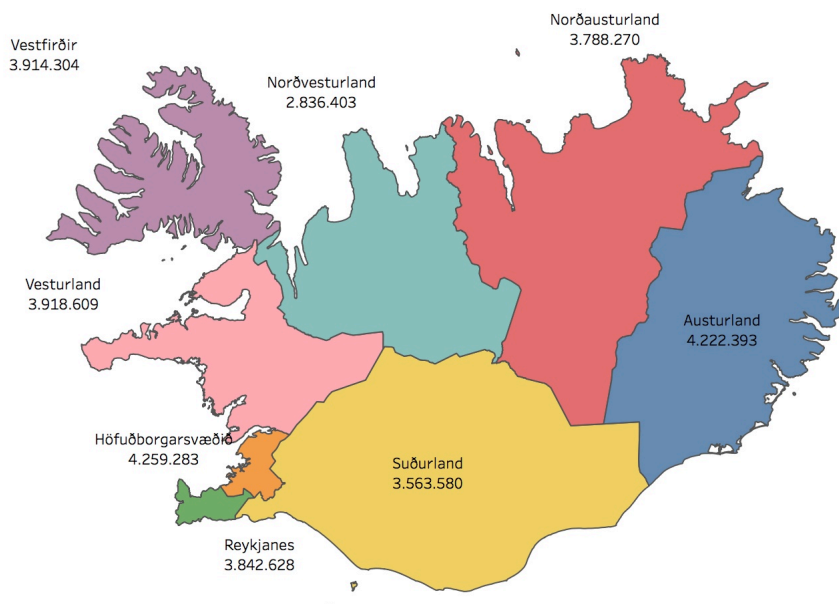


Heimild: Hagstofa Íslands

4.1 Launatekjur á Norðurlandi eystra eru lægri en á höfuðborgarsvæðinu

Fjöldi framteljenda á Norðurlandi eystra var 23.131 á árinu 2016 og af þeim voru 53,4% einhleypir en 47,6% samskattaðir, skv. upplýsingum ríkisskattstjóra. Að jafnaði voru launatekjur á Norðurlandi eystra á árinu 2016 tæplega 3,8 milljónir króna. Það eru hærra launatekjur á mann en á Norðurlandi vestra og Suðurlandi en sambærilegar við Suðurnes, en töluvert lægri en launatekjur á Austurlandi, sbr. myndin hér að neðan.²⁶

Mynd 4.4 – Launatekjur eftir landssvæðum árið 2016



Heimild: Ríkisskattstjóri

4.2 Mörg af stærstu fyrirtækjum landsins eru starfandi á Norðurlandi

Mörg af stærstu fyrirtækjum landsins eru starfandi á Norðurlandi. Þar má nefna fyrirtæki í útgerð, matvælaframleiðslu, í orkugeiranum og í ferðaþjónustu. Árið 2015 voru rúmlega 6,7% allra fyrirtækja á landi starfandi á Norðurlandi eystra en einungis eru fleiri fyrirtæki starfandi á höfuðborgarsvæðinu. Samtals voru 2.222 fyrirtæki skráð á Norðurlandi eystra á árinu 2015 skv. fyrirtækjaskrá ríkisskattstjóra og námu rekstrartekjur þeirra yfir 195 milljörðum króna á árinu 2015.²⁷

Mörg af öflugri fyrirtækjum landsins eru starfandi á Norðurlandi eystra og má nefna Samherja sem er alþjóðlegt fyrirtæki í veiðum, vinnslu og sölu sjávarafurða og Höld sem m.a. rekur Bílaleigu Akureyrar, sem er stærsta bílaleiga landsins. Einnig má nefna Hótel KEA, Norðurorku, Norðlenska matborðið ehf., Kjarnafæði, Ferro Zink (Sandblástur og málmhúðun), Kæliverksmiðjuna Frost, Rafeyri, Slippinn, Íslensk verðbréf og svo mætti lengi telja. Á svæðinu eru einnig starfrækt öflug bygginga- og verktakafyrirtæki.

Af áhugaverðum nýsköpunarfyrirtækjum má nefna Genis á Siglufirði.

4.3 Ný tækifæri í ferðaþjónustu

Ferðaþjónusta hefur skapað mikil tækifæri í alls kyns atvinnustarfsemi á Íslandi á undanförunum árum og Norðurland eystra er þar engin undantekning. Á Norðausturlandi eru staðsettar margar af helstu náttúruperlum landsins. Því liggja mikil tækifæri í enn frekari þróun ferðaþjónustu á svæðinu.

Nefna má að breska dagblaðið *The Guardian* útnefndi Akureyri sem áfangastað ársins 2018 og var bærinn í fyrsta sæti yfir mest spennandi áfangastaði ársins 2018, en neðar á listanum voru borgir eins og París og Amsterdam.²⁸

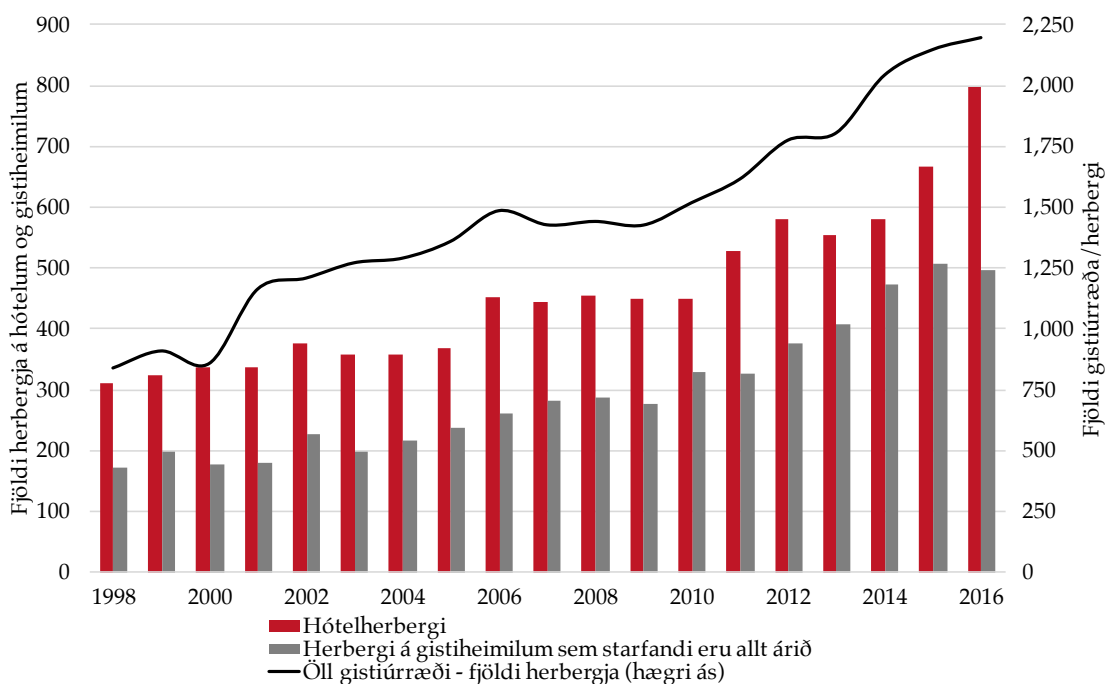
Nefna má beint flug frá áfangastöðum í Bretlandi til Akureyrar á þessu ári með ferðaskrifstofunni Super Break.²⁹ Hér er um að ræða ferðir frá London, Edinborg, Cardiff o.fl. borgum en ferðirnar eru skipulagðar

í janúar og febrúar 2018. Ljóst er að ef vel tekst til með þessar skipulögðu ferðir þá gætu fleiri ferðaþjónustuaðilar fylgt í kjölfarið.

4.3.1 Fjölgun gistiráma á Norðurlandi eystra

Töluverð fjölgun hefur verið á gistirýmum á Norðurlandi eystra á undanförunum árum, sbr. mynd 4.5. Frá árinu 2010 til 2016 fjölgaði rúmum á hótélum um 78% eða úr 449 í 798 rúm. Sömu sögu er að segja um gistiheimili sem eru rekin árið um kring en rúmum fjölgaði úr 328 í 496 á sama tímabili eða um 51%. Ef tilteknir eru allir gistimöguleikar, þ.e.a.s. frá hótélum til skála í óbyggðum, að meðtöldum tjaldsvæðum, þá var fjöldi talinna rúma, skv. gögnum Hagstofu Íslands samtals 2.197 árið 2016.

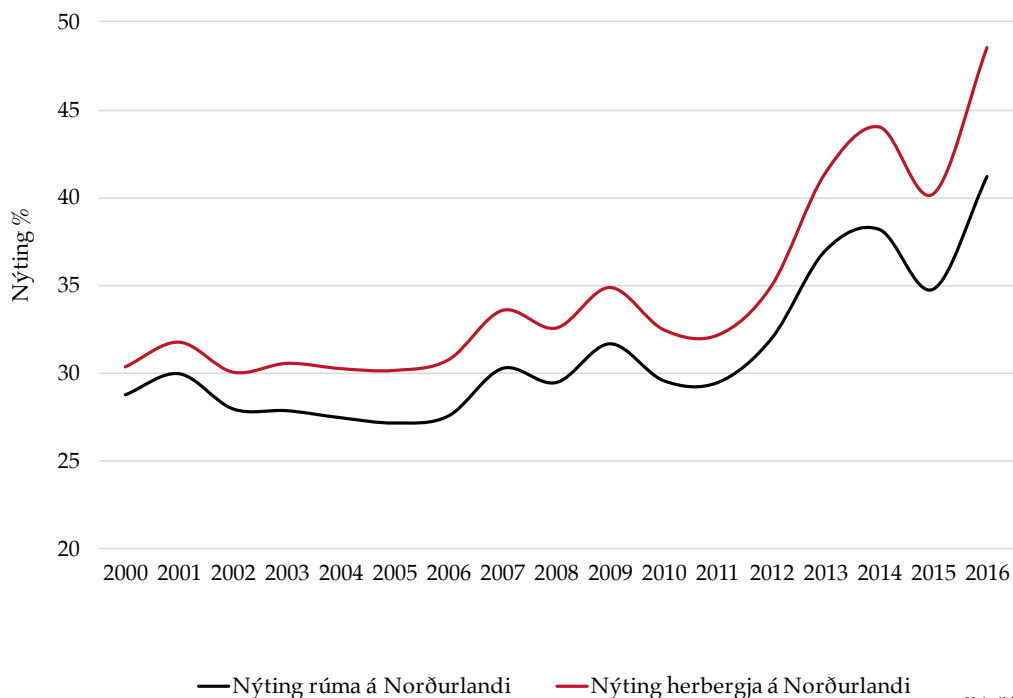
Mynd 4.5 – Fjölgun gistiráma á Norðurlandi og Akureyri



Heimild: Hagstofa Íslands

Nýtingarhlutfall hefur farið batnandi á frá árinu 2013 en fyrir þann tíma var meðalnýtingarhlutfall rúma undir 35% en nálgast að vera nærri helmingur á árinu 2017 eða svipað og árið 2016, sbr. mynd 4.6.

Mynd 4.6 – Nýtingarhlutfall hótela á Norðurlandi og á Akureyri



4.3.2 Fjárfesting í ferðamannaiðnaði

Töluverð uppbygging og fjárfesting hefur verið í ferðamannaiðnaði á Norðurlandi eystra. Þar má nefna aðstöðu og uppbyggingu í hvalaskoðun á Akureyri á vegum Ambassador, Eldingar og Whale Safari.³⁰ Öflugur bandarískur fjárfestingarsjóður tók við rekstri KEA hótela á síðasta ári.³¹ Í desember sl. var tilkynnt um áhuga norsks byggingafyrirtækis um byggingu 180-200 herbergja hótels á Húsavík sem myndi tvöfalda gistirými í bænum.³² Einnig má nefna uppbyggingu við Tröllaskaga, sbr. lúxus-sveitahótelid Depla. Á Siglufirði hefur verið fjárfest mikið í ferðaþjónustu þá sérstaklega í uppbygginu veitinga- og gististaða, sem og í standsetningu á skíðasvæðinu og golfvöllinum. Eigandi Sigló hótels hefur staðið fyrir meginhlutanum af þessari uppbyggingu sem er til fyrirmyndar.³³

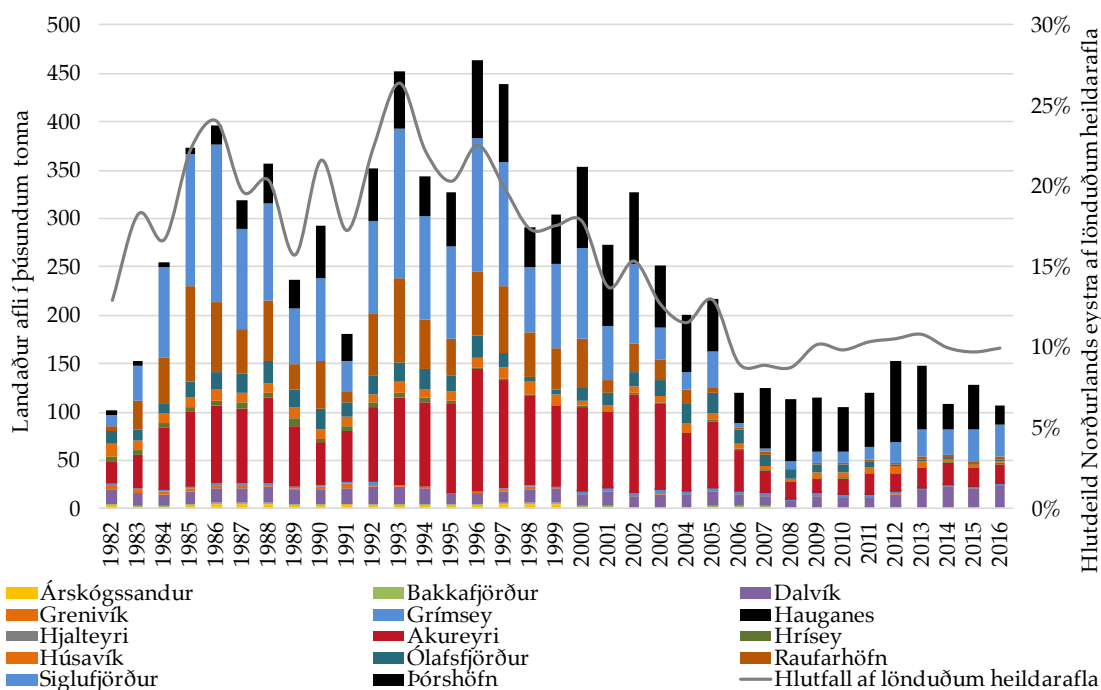
Margt er ótalið en ljóst er að ferðaþjónusta er vaxandi atvinnugrein á Norðurlandi eystra sem mun þróast enn frekar á næstu misserum.

4.4 Staða Akureyrar er sterk í sjávarútvegi

Staða Akureyrar er afar sterk í sjávarútvegi og öflugasta fyrirtækið á því sviði, þó víðar væri leitað, er Samherji hf. Aflamark Samherja Ísland ehf. á fiskveiðiárinu 2017 til 2018 er rúmlega 22 þúsund þorskígildistonn eða sem samsvarar tæplega 5,9% af úthlutuðum kvóta. Annað dótturfyrirtæki Samherja – Útgerðarfélag Akureyringa – fékk úthlutað aflamarki sem samsvarar 8.382 tonnum í þorskígildum talið.³⁴

Þó að landaður afli sé töluvert minni en á síðustu öld þá eru framleiðsluverðmæti sjávarafurða sem framleidd eru á Norðurlandi eystra gríðarleg eins og sést á mynd 4.9.

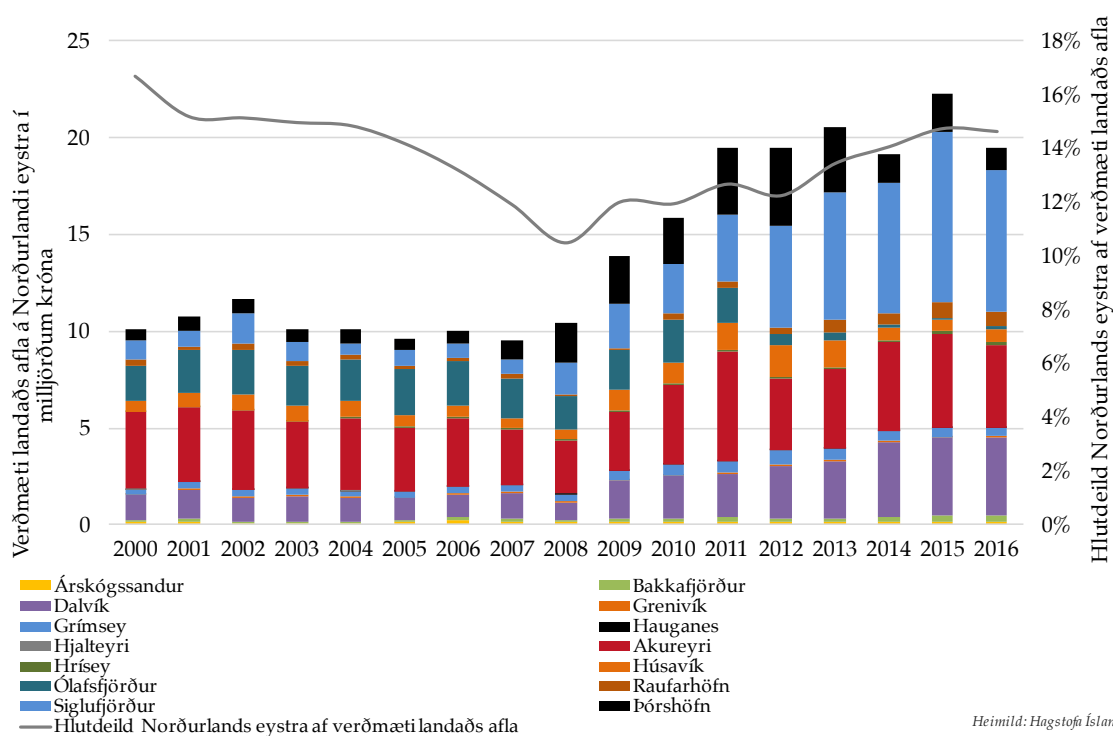
Mynd 4.7 – Magn af lönduðum afla á Norðurlandi eystra – þús. tonna



Mynd 4.8 – Aflamark eftir höfnum og tegund veiðarfæra 2017/2018 – þorskígildistonn

Heiti hafnar	Útg. fl.	Útg. flokkur	ÞÍG kg.
Grímsey	20	Skip með aflamark	1,895,595
Grímsey	96	Krókaaflamarksbátur	394,392
Dalvík	10	Skuttogari	15,929,251
Dalvík	96	Krókaaflamarksbátur	106,315
Árskógssandur	90	Smábátur með aflamark	5,137
Árskógssandur	96	Krókaaflamarksbátur	539,646
Árskógssandur	90	Smábátur með aflamark	66,112
Árskógssandur	96	Krókaaflamarksbátur	128
Akureyri	10	Skuttogari	14,480,359
Akureyri	20	Skip með aflamark	2,839,347
Akureyri	90	Smábátur með aflamark	61,132
Akureyri	96	Krókaaflamarksbátur	43,177
Grenivík	20	Skip með aflamark	11,125,819
Grenivík	90	Smábátur með aflamark	5,204
Grenivík	96	Krókaaflamarksbátur	5,598
Húsavík	20	Skip með aflamark	202,110
Húsavík	90	Smábátur með aflamark	47,998
Húsavík	96	Krókaaflamarksbátur	1,419,189
Kópasker	90	Smábátur með aflamark	30,388
Kópasker	96	Krókaaflamarksbátur	24,641
Raufarhöfn	20	Skip með aflamark	965,213
Raufarhöfn	90	Smábátur með aflamark	625,535
Raufarhöfn	96	Krókaaflamarksbátur	41,308
Þórshöfn	10	Skuttogari	2,505,415
Þórshöfn	20	Skip með aflamark	917,925
Þórshöfn	96	Krókaaflamarksbátur	1,009,627
Bakkafjörður	90	Smábátur með aflamark	172,186
Bakkafjörður	96	Krókaaflamarksbátur	121,804
			55,580,552

Mynd 4.9 – Verðmæti landaðs afla á Norðurlandi eystra – milljarðar króna á verðlagi hvers árs



5 ÍBÚÐAMARKAÐURINN Á AKUREYRI OG NORÐURLANDI EYSTRÁ

Nokkur fólksfjölgun hefur verið á Norðurlandi eystra og á Akureyri undanfarin misseri eins og kom fram í kafla 2. Náttúruleg fólksfjölgun ásamt aðflutningi fólks skapar eftirspurn eftir íbúðarhúsnæði, bæði til eignar eða leigu. Hinn mikli fólksflutningur á svæðið í tengslum við uppbyggingu ferðaþjónustu og stóriðju á Bakka kallar á aukið framboð íbúðar- og atvinnuhúsnæðis.

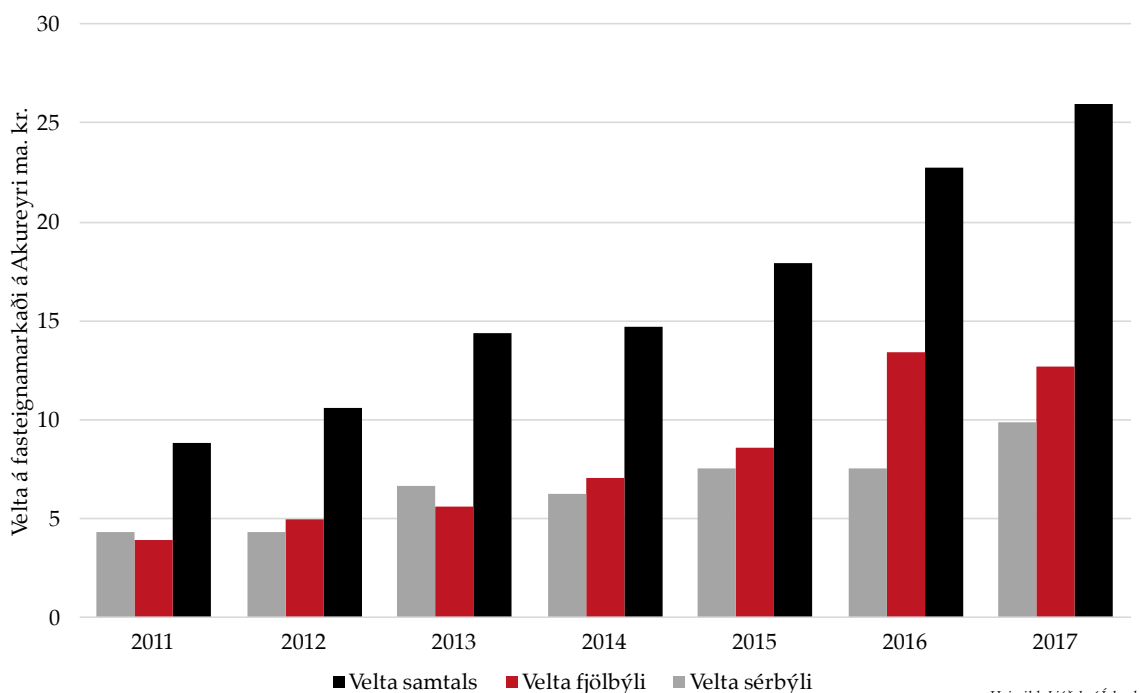
5.1 Mikil veltuaukning á fasteignamarkaðnum á Norðurlandi eystra

Þegar rýnt er í veltutölur á fasteignamarkaðnum á Akureyri sést, sbr. mynd 5.1, að sala hefur aukist á fjölbýli frá árinu 2015 til 2016. Veltuaukning með fjölbýli nam nærri 57% milli ára og námu viðskipti með fjölbýli samtals 13,4 milljörðum króna. Það kemur ekki á óvart að hlutdeild Akureyrar af heildarviðskiptum með fjölbýli á Norðurlandi eystra á árinu 2016 var um 92,8%. Heildarviðskipti á fasteignamarkaði á Akureyri námu samtals 22,8 milljörðum króna á árinu 2016 og jókst veltan um tæplega 27% frá árinu á undan. Samningum fjölgaði hins vegar einungis um 6,5% á sama tímabili. Þeir voru 709 árið 2016 en 666 árið 2015. Heildarhlutdeild Akureyrar í veltu á fasteignamarkaði á Norðurlandi eystra árið 2016 var um 80%, sbr. mynd 5.3.

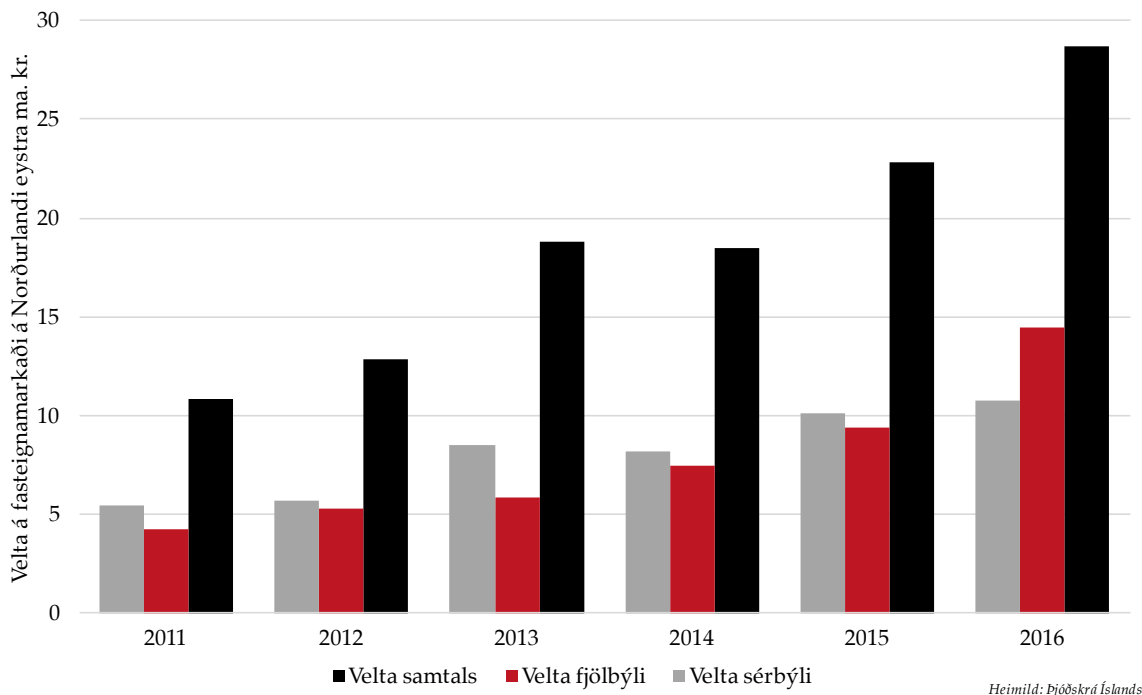
Bráðabirgðatölur fyrir árið 2017 benda til þess að velta með fjölbýli hafi dregist aðeins saman frá árinu á undan en Þjóðskrá Íslands á eftir að gefa út lokatölur um fasteignamarkaðinn fyrir árið 2017. Velta með fjölbýli nam rúmum 12,7 milljörðum króna á árinu 2017. Viðskipti með sérbylí tók kipp á árinu 2017 og fjölgaði samningum úr 195 í 237. Velta með sérbylí nam samtals 9,8 milljörðum króna, sbr. mynd 5.1.

Mynd 5.2 sýnir veltu á fasteignamörkuðum á Norðurlandi eystra fram til ársins 2016 en ekki liggja fyrir tölur fyrir árið 2017.

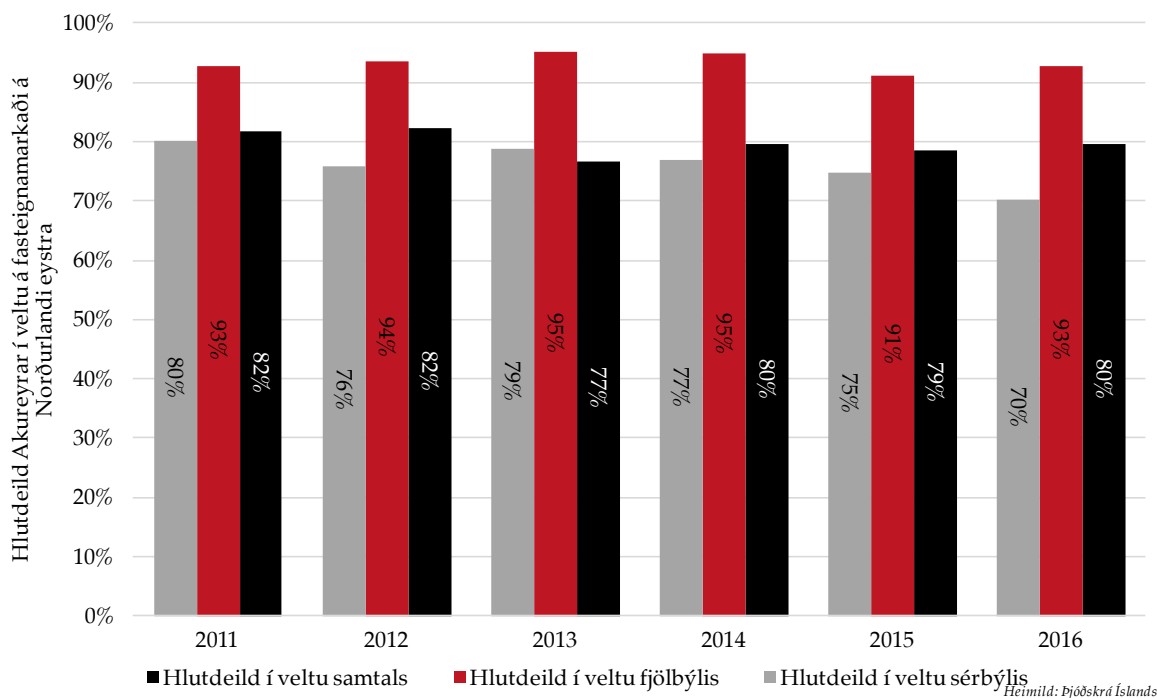
Mynd 5.1 – Velta á fasteignamarkaði á Akureyri



Mynd 5.2 – Velta á fasteignamarkaði á Norðurlandi eystra

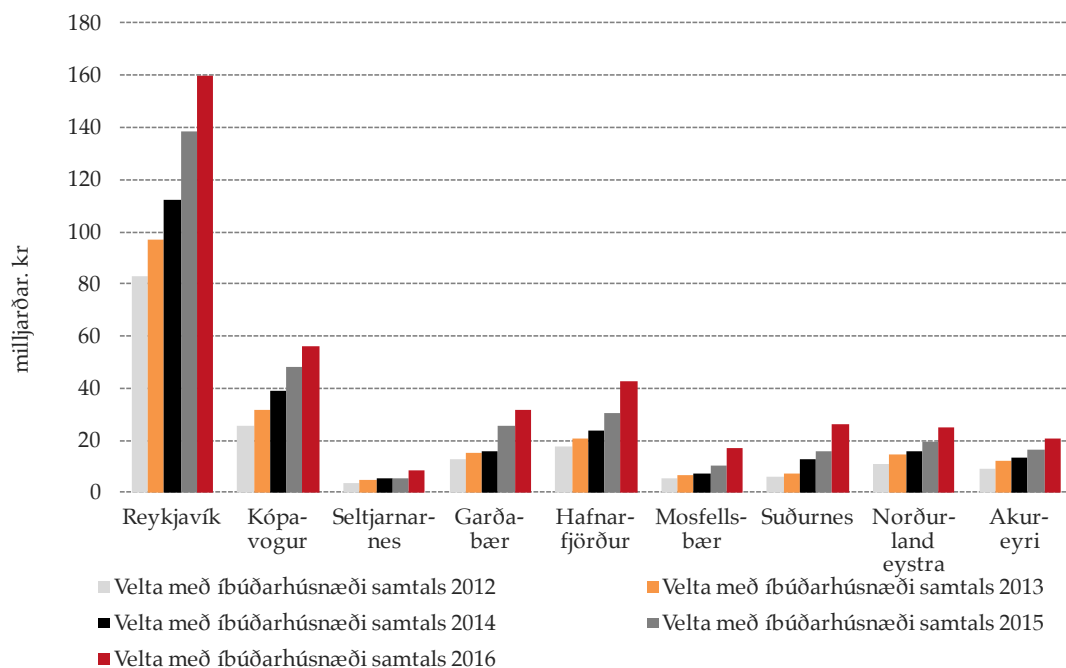


Mynd 5.3 – Hlutdeild Akureyrar í veltu á Norðurlandi eystra eftir tegundum fasteignaviðskipta



Ef velta á íbúðamarkaði á Akureyri er borin saman við veltu á höfuðborgarsvæðinu sést á mynd 5.4 að veltan fer stigvaxandi á Akureyri. Hlutfallslega jókst veltan á Akureyri um tæp 30% milli ára 2015 og 2016 en rúm 22% á höfuðborgarsvæðinu.

Mynd 5.4 – Velta með íbúðarhúsnæði á Norðurlandi eystra, Akureyri og höfuðborgarsvæðinu

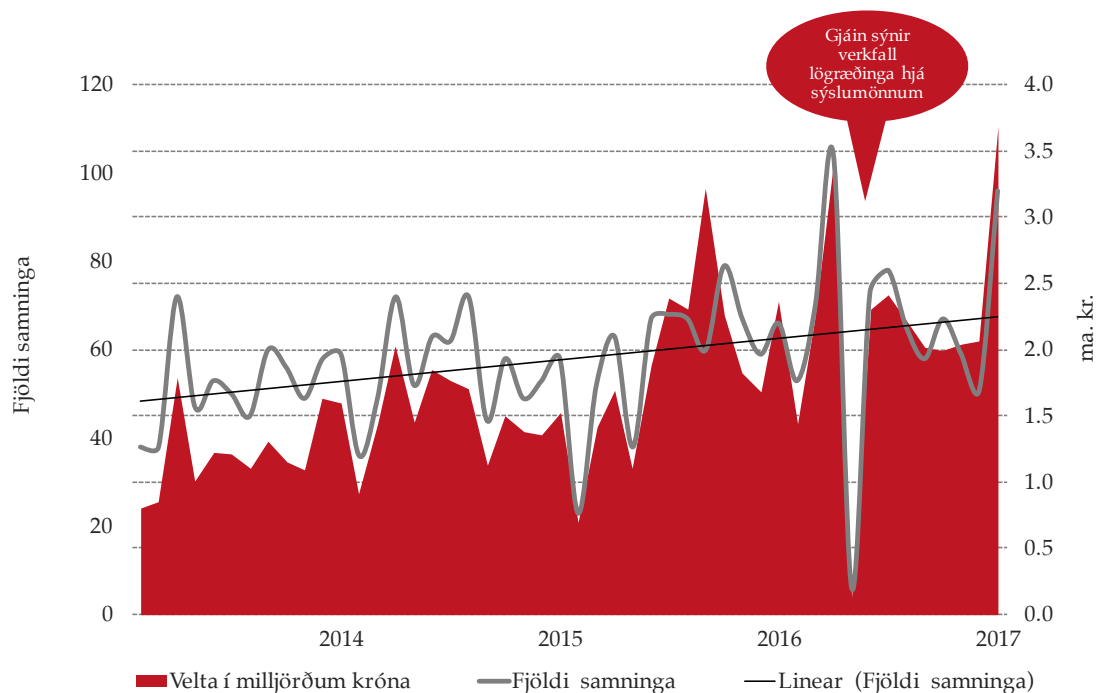


Heimild: Þjóðskrá Íslands og Reykjavík Economics ehf

5.1.1 Samningum fer enn fjölgandi á árinu 2017

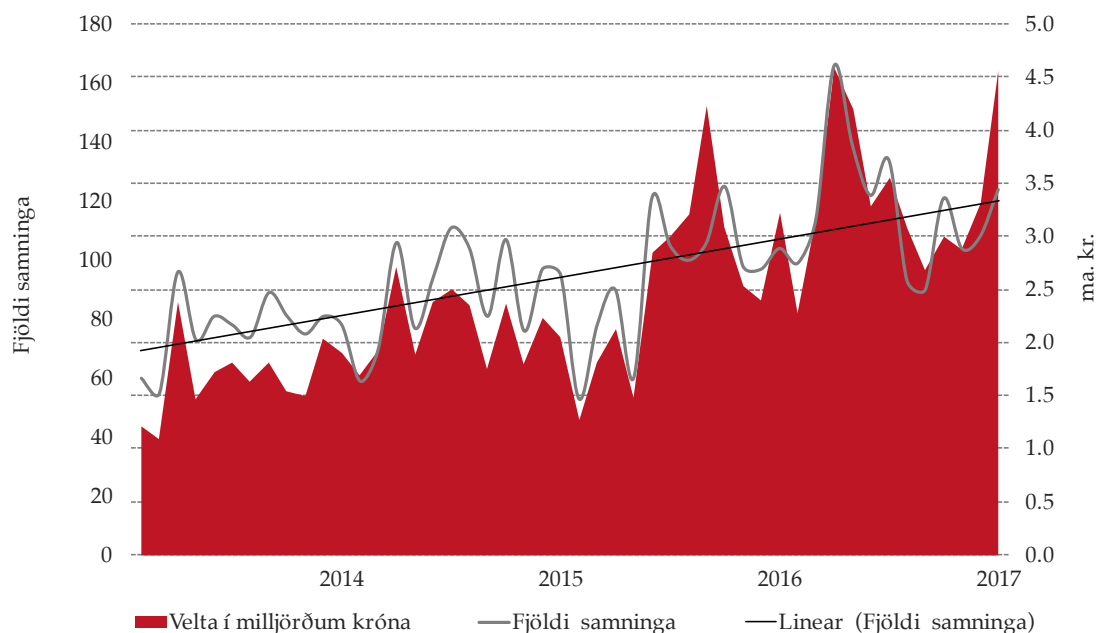
Frá janúar til desember árið 2017 hefur 780 kaupsamningum með allar tegundir fasteigna verið þinglýst á Akureyri og 1.414 á öllu Norðurlandi. Heildarvelta kaupsamninga á Akureyri jókst um 13% milli ára. Heildarfjöldi samninga jókst um 10% á árinu. Sérþýlismarkaðurinn á Akureyri tók vel við sér á árinu en veltuaukningin var rúmlega 31%, en samningum fjölgaði um rúmlega 21%.

Mynd 5.5 – Heildarmánaðarvelta á fasteignamarkaði á Akureyri frá janúar 2014 til desember 2017



Heimild: Þjóðskrá Íslands

Mynd 5.6 – Heildarmánaðarvelta á fasteignamarkaði á öllu Norðurlandi frá janúar 2014 til desember 2017



Heimild: Þjóðskrá Íslands

5.2 Fyrstu kaupendum fjölgar á Norðurlandi eystra

Eitt af þeim batamerkjum sem horft er til þegar heilbrigði íbúðamarkaða er metið, er hvort að fyrstu kaupendum hafi fjölgað. Fyrstu kaupendur er sá hópur sem heldur flæðinu gangandi á húsnæðismarkaðnum.³⁵ Þessi hópur er ekki einungis mikilvægur fyrir íbúðamarkaðinn á Norðurlandi eystra og á Akureyri, heldur einnig sem framtíðarskattgreiðendur.

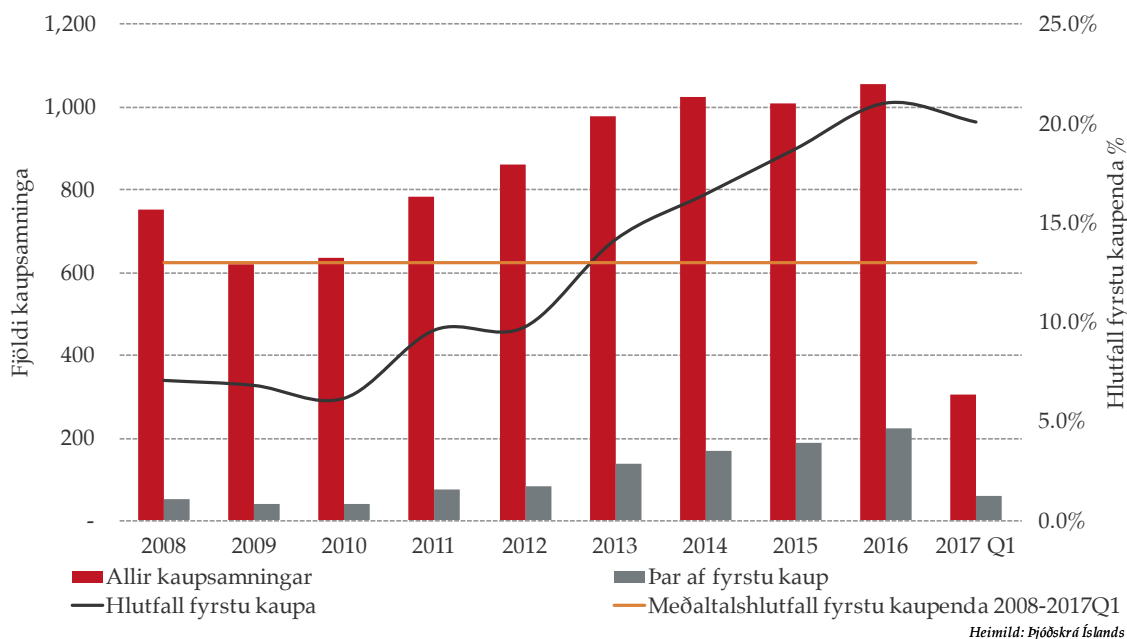
5.2.1 Stórir aldurshópar ungs fólks eru búsettir á Norðurlandi eystra

Myndir 2.5 og 2.6 sýna alurdreifingu Norðurlands eystra og Akureyrar en hún sýnir skýrt að fyrstu kaupendur/leigjendur er einn stærsti hópurinn á Akureyri og á Norðurlandi eystra.

Á Akureyri voru 2.555 manns í aldurhópnum 20-29 ára þann 1. janúar 2017 og samtals eru 2.231 í næsta hópi fyrir ofan sem er á aldursbilinu 30-39 ára. Gera verður ráð fyrir að einhverjir í fyrrgreindum hópum hafi þegar fest sér húsnæði þrátt fyrir að aldur fyrstu kaupenda hafi hækkað á Íslandi eftir alþjóðlegu fjármálakreppuna 2008. Ef gert væri ráð fyrir að allir í hópnum 20-29 ára myndu vilja búa á Akureyri þá yrði íbúðapörfin nokkur á komandi árum án þess að tekið sé tillit til aðfluttra innlendra sem og erlendra ríkisborgara inn á svæðið. Ef tveir og hálfur einstaklingur úr hverjum árgangi ofangreinds aldurshóps (20-29 ára) myndu kaupa eða leigja sér eign saman á hverju ári næsta áratug mætti ætla að íbúðapörfin á Akureyri væri rúmlega hundrað íbúðir á hverju ári. Ef gert væri ráð fyrir að þrír væru í heimili þá væri íbúðapörfin 85 íbúðir á ári.

Húsnæðisáætlun Akureyrarbæjar gerir hins vegar ráð fyrir að íbúðapörfin sé minni eða um 40 til 85 íbúðir á ári til ársins 2030. Þörfin er því frá 600 til 1.100 íbúðir á tímabilinu. Miðað við þá fólksfjölgun sem var á Akureyri á síðasta ári og uppgang í ferðapjónustu er e.t.v. rétt að rýna þessar áætlanir betur.³⁶

Mynd 5.7 – Fyrstu kaupendur á Akureyri og á Norðurlandi



5.2.2 Fyrstu kaupendur eru rúmlega fimmtungur kaupenda á Norðurlandi eystra

Eins og áður var komið að drífa fyrstu kaupendur íbúðamarkaðinn áfram. Þetta er einnig raunin á Norðurlandi eystra en um fimmtungur kaupenda voru fyrstu kaupendur á svæðinu á fyrsta ársfjórðungi ársins 2017 sem er undir landsmeðaltali sem var 25,3%. Árið 2016 var hlutfallið um 21% á Norðurlandi eystra, sbr. mynd 5.7, en það var 23,3% á landinu öllu og 22,7% á höfuðborgarsvæðinu.

5.3 Íbúðaverð hefur hækkað mikið

Töluverð umskipti hafa orðið á fasteignamarkaðnum á Akureyri og Norðurlandi eystra. Eins og fram hefur komið í skýrslunni hefur velta aukist ásamt því að fasteignir sem voru í byggingu við efnahagsáfallið árið 2008 hafa verið fullgerðar og fleiri eru í byggingu, sbr. mynd 3.3 og 3.4. Akureyri, eins og önnur bæjarfélög á landinu, fór ekki varhluta af kreppunni árið 2009 og voru fjölmargar íbúðir í byggingu á þeim tíma. Vandinn varð samt ekki eins stór eins og á höfuðborgarsvæðinu og Suðurnesjum. Einnig var ljóst að Akureyri myndi njóta innlendrar eftirspurnar eftir afþreyingu, t.d. vetraríþróttum þar sem gengi krónunnar á árunum 2009 til 2014 gerði flestum ókleift að fara í skíðaferðir til útlanda. Óklárað húsnæði á þessum tíma var fyrst og fremst í Túnnum, Krókeyrarnöf og við Miðhúsabraut.⁷

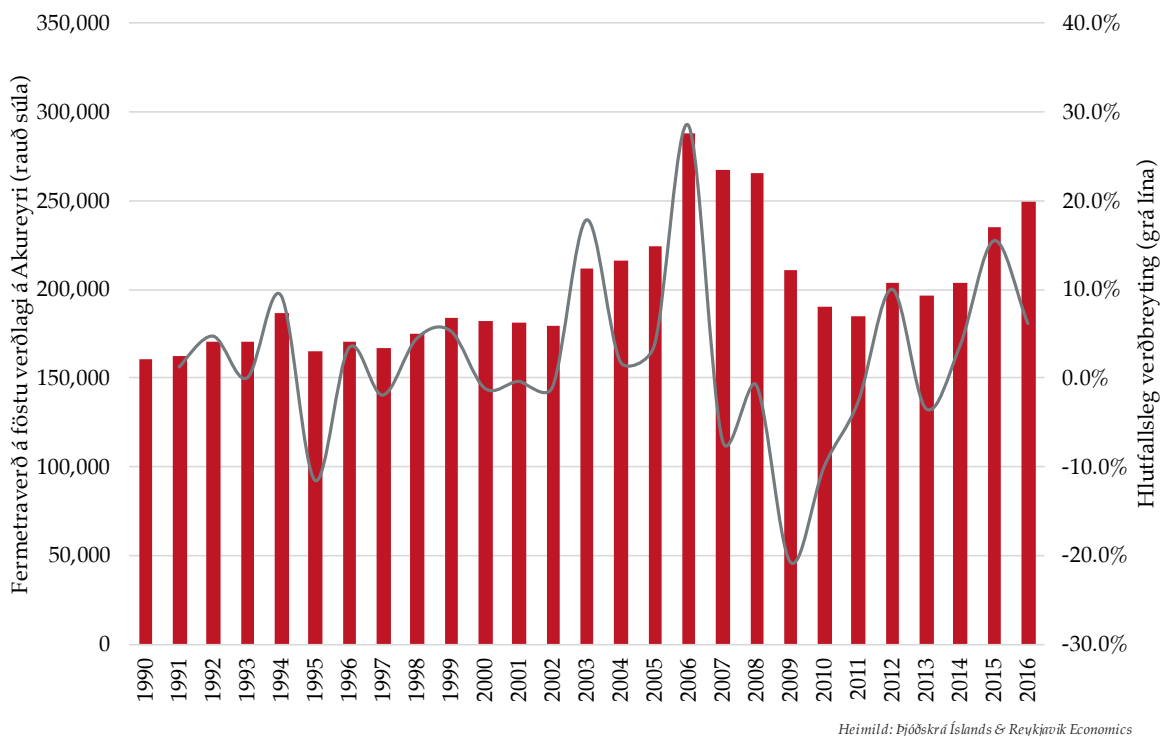
Á undanförunum misserum hefur fólki fjölgað á svæðinu sem skapar frekari náttúrulega eftirspurn eftir húsnæði. Almenn velmegun í landinu hefur einnig beint augum annarra sem hafa ekki fasta búsetu á svæðinu að íbúðamarkaðnum á Norðurlandi eystra. Annað hvort sem fjárfestingareign eða sem orlofsíbúðir, sbr. mynd 3.13.

Ágætis framboð virðist vera af íbúðarhúsnæði í byggingu á Akureyri og því einkennist húsnæðismarkaðurinn ekki af sama framboðsskorti og t.d. íbúðamarkaðurinn á höfuðborgarsvæðinu. Lóðagjöld eru einnig hagstæð en Akureyrarbær selur hvorki lóðir eða leggur á innviðagjöld eins og mörg sveitarfélög á höfuðborgarsvæðinu. Þegar horft er til bæja utan Akureyrar á Norðurlandi eystra er helst verið að byggja nýtt íbúðarhúsnæði á Húsavík í tengslum við stóriðjuuppbyggingu á Bakka. Flestar nýbyggingar þar eru í eigu rekstraraðila kísilverksmiðjunnar PCC.

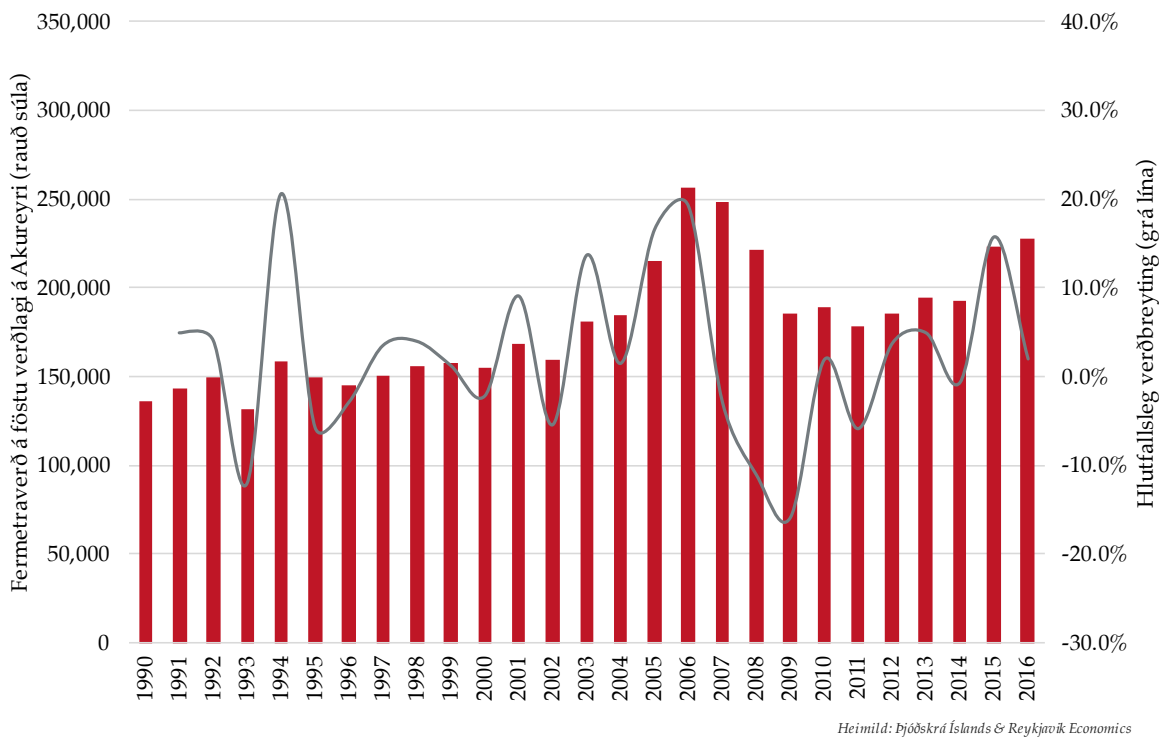
Við athugun á þróun íbúðaverðs á Akureyri var rýnt í verð á fjölbýli í hverfum bæjarfélagsins, og það fært á fast verðlag m.v. vísitölu neysluverðs fram til ársins 2016, en ekki liggja fyrir upplýsingar um verð íbúðarhúsnæðis eftir hverfum á árinu 2017. Fjallað er um meðalíbúðaverð í fjölbýli og í nýbyggingum á Akureyri árið 2017 í kafla 5.4.

Hæsta meðalstaðgreiðsluverð á fermetra á Akureyri árið 2016 var í Naustahverfi eða að jafnaði um 308 þúsund krónur en Naustahverfið er nýjasta hverfið í Akureyrarbæ. Næsthæsta verðið á árinu 2016 var í Giljahverfi eða 264 þúsund krónur á fermetra. Í því hverfi var jafnframt hæsta fermetraverðið fyrir alþjóðlegu efnahagskreppuna, þ.e.a.s. árið 2006. Ef það verð er uppreiknað á verðlagi ársins 2016 var verðið 325 þúsund krónur á fermetra. Myndirnar hér að neðan tala sýnu máli og sýna vel hvernig verð á fermetra á föstu verðlagi ársins 2016 hefur þróast. Áhugavert er að sjá að verðhækkunarhrina virðist hafa gengið yfir í Holta- og Hlíðahverfi, Síðuhverfi og Brekku og Innbæ árið 2015. Önnur hverfi sigldu í kjölfarið árið 2016.

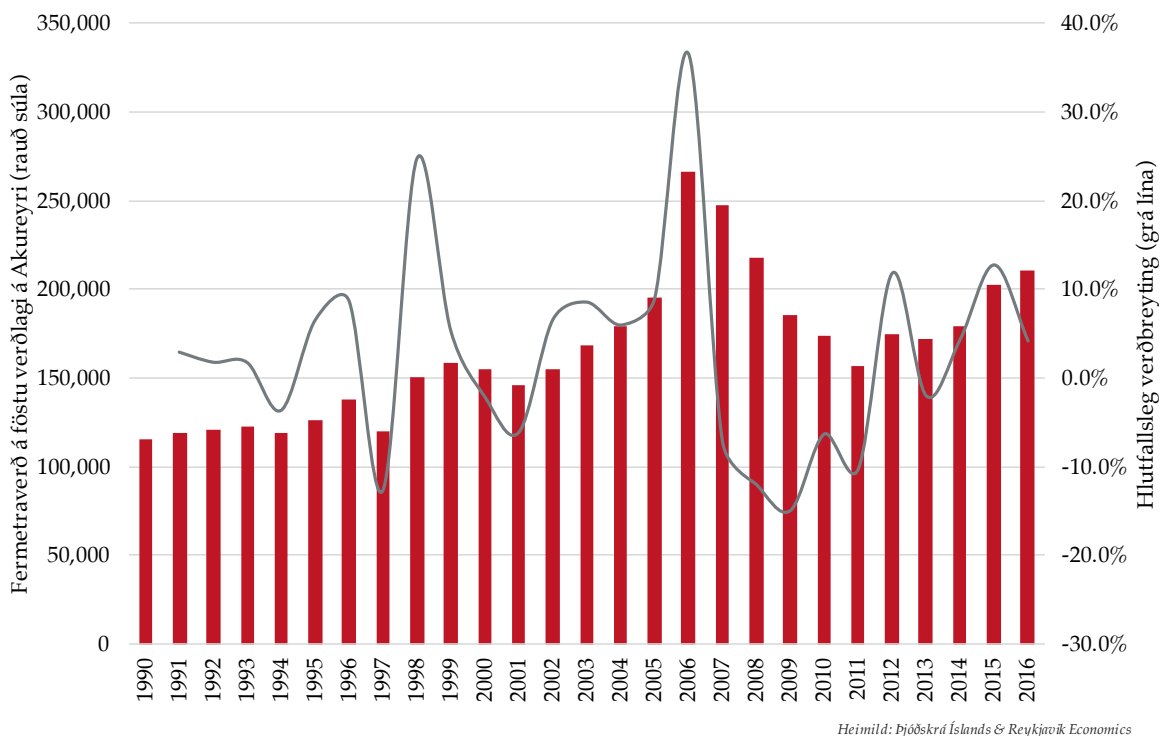
Mynd 5.8 – Raunverð íbúðarhúsnæðis í Lunda- og Gerðahverfi á Akureyri



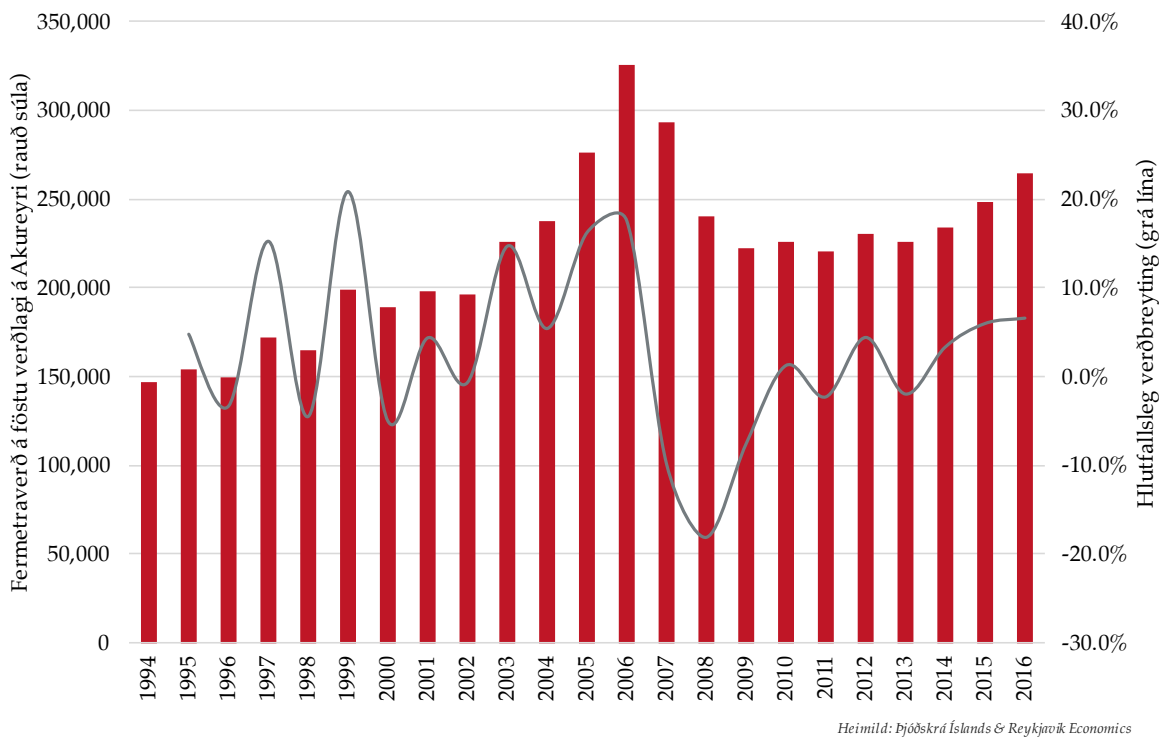
Mynd 5.9 – Raunverð íbúðarhúsnæðis í Holta- og Hlíðahverfi á Akureyri



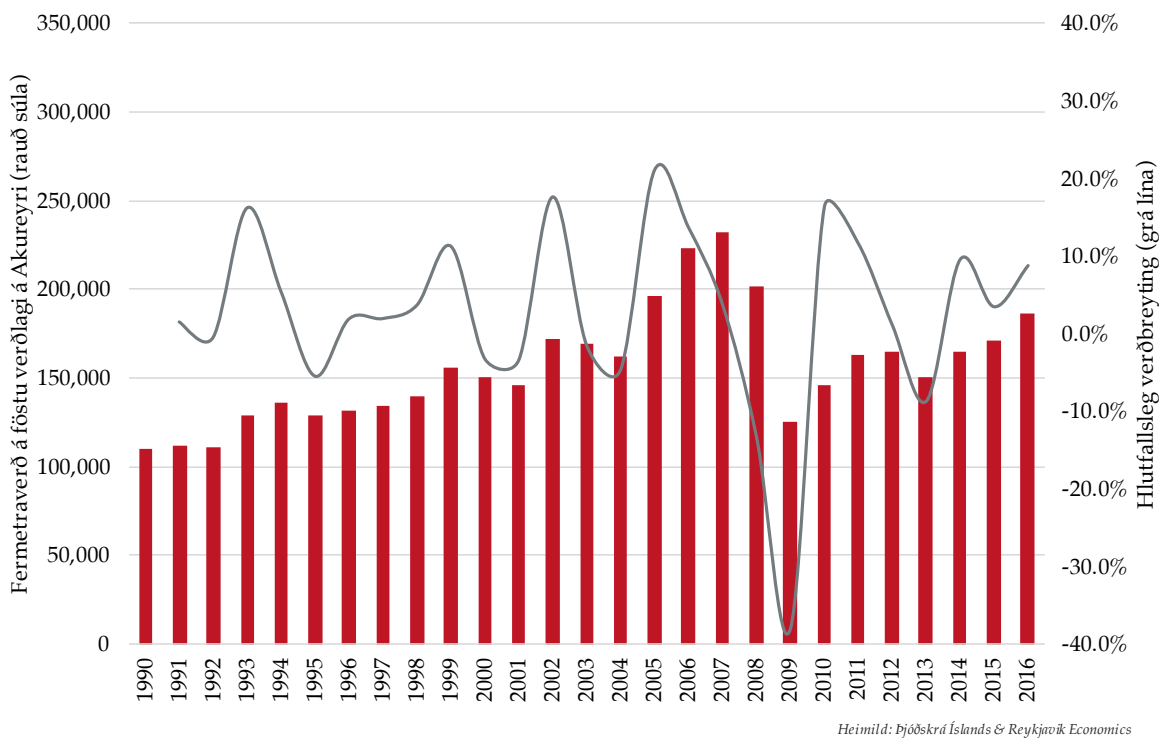
Mynd 5.10 – Raunverð íbúðarhúsnæðis í Brekku og Innbæ á Akureyri



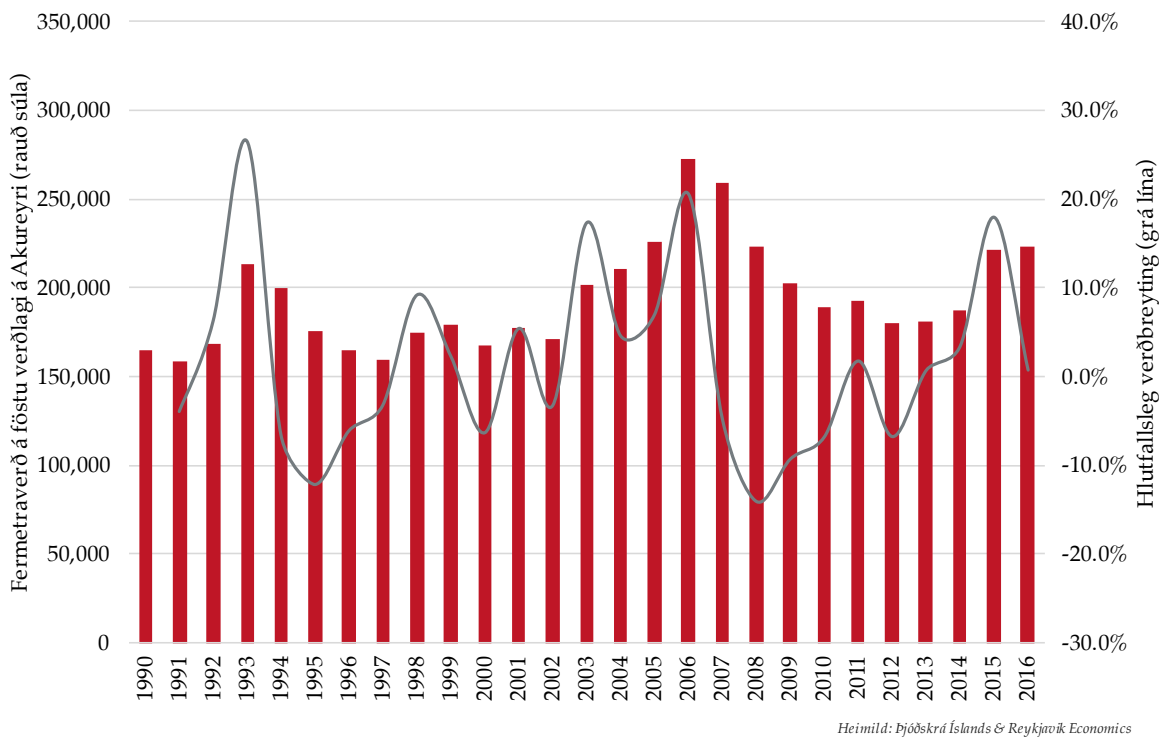
Mynd 5.11 – Raunverð íbúðarhúsnæðis í Giljahverfi á Akureyri



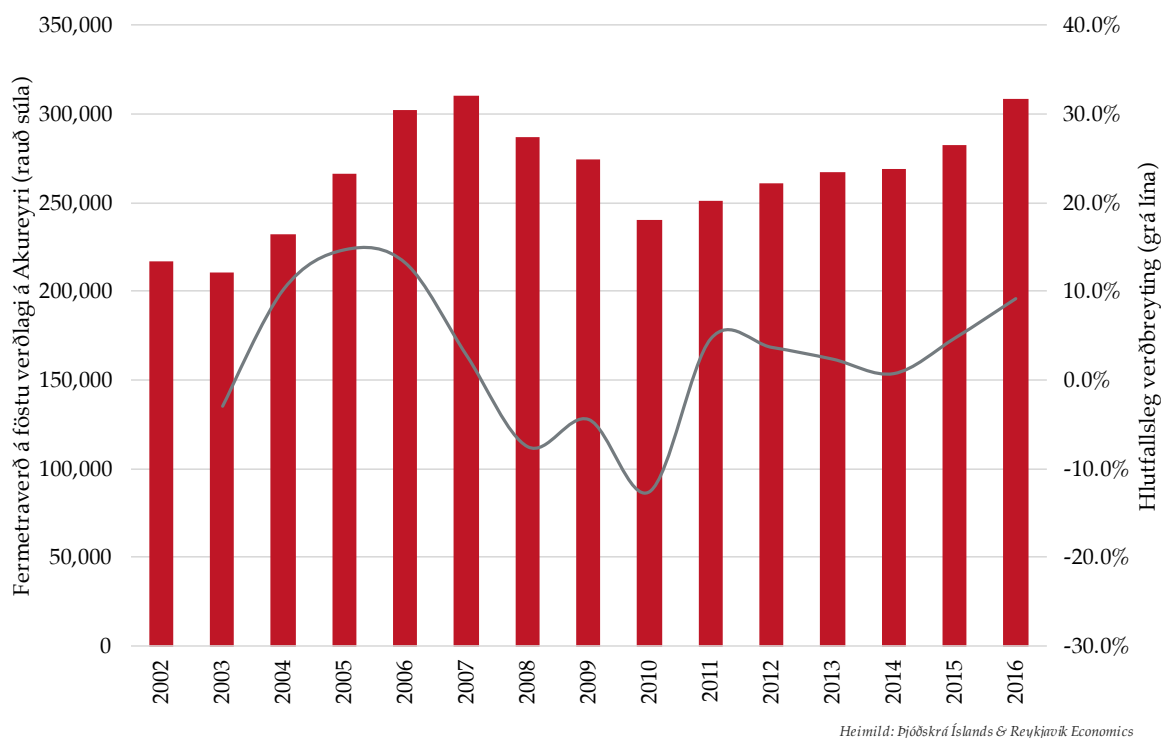
Mynd 5.12 – Raunverð íbúðarhúsnæðis á Oddeyrinni á Akureyri – mesta lækkun árið 2009



Mynd 5.13 – Raunverð íbúðarhúsnæðis í Síðuhverfi á Akureyri



Mynd 5.14 – Raunverð íbúðarhúsnæðis í Naustahverfi á Akureyri



5.4 Verð hefur hækkað mikið á árinu 2017

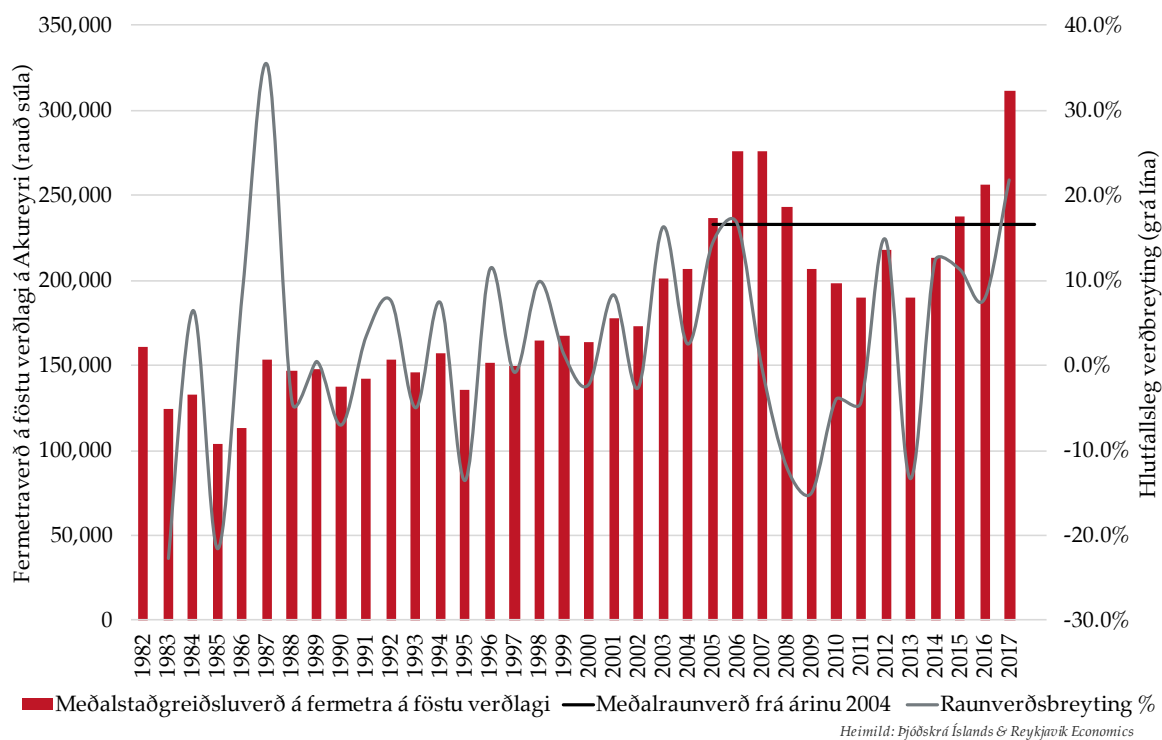
Húsnæðisverð á Akureyri hækkaði verulega í fyrra. Meðalstaðgreiðsluverð á fermetra á þriðja ársfjórðungi 2017 í notuðu fjölbýli var 312 þúsund krónur á fermetra og hafði hækkað frá fyrra ári um 22% að raungildi. Þetta er meiri hækking en var á sama tímabili á höfuðborgarsvæðinu þar sem fjölbýli í vísitölu Þjóðskrár Íslands hækkaði um rúmlega 17% að raungildi frá september 2016 til september 2017. Taka ber fram að krónutöluhækkunin á höfuðborgarsvæðinu er mun hærri en á Akureyri vegna þeirrar staðreyndar að fermetraverðið er herra. Meðalfermetraverð á höfuðborgarsvæðinu var á sama tíma tæplega 430 þúsund krónur á fermetra og 443 þúsund í Reykjavík.

Ef horft er til tímabilsins frá 2004, þ.e.a.s. þegar umbreyting varð á íbúðalánakerfi landsmanna, til þriðja ársfjórðungs 2017 sést á myndinni hér fyrir neðan að verð náði lágmarki á Akureyri árið 2013. Verðið á þriðja ársfjórðungi ársins 2013 var að jafnaði tæplega 190 þúsund krónur á fermetra á föstu verðlagi. Frá þeim tíma og til þriðja ársfjórðungs 2017 hefur fermetraverð í fjölbýli á Akureyri hækkað um tæplega 65% á föstu verðlagi. Rétt er að slá þann varnagla að oftar en ekki voru afar fáir kaupsamningar að baki þessum verðbreytingum. Einnig gæti skýring legið í fjölda nauðungarsala eða að eignir af slökum gæðum hafi verið seldar á þriðja ársfjórðungi ársins 2013.

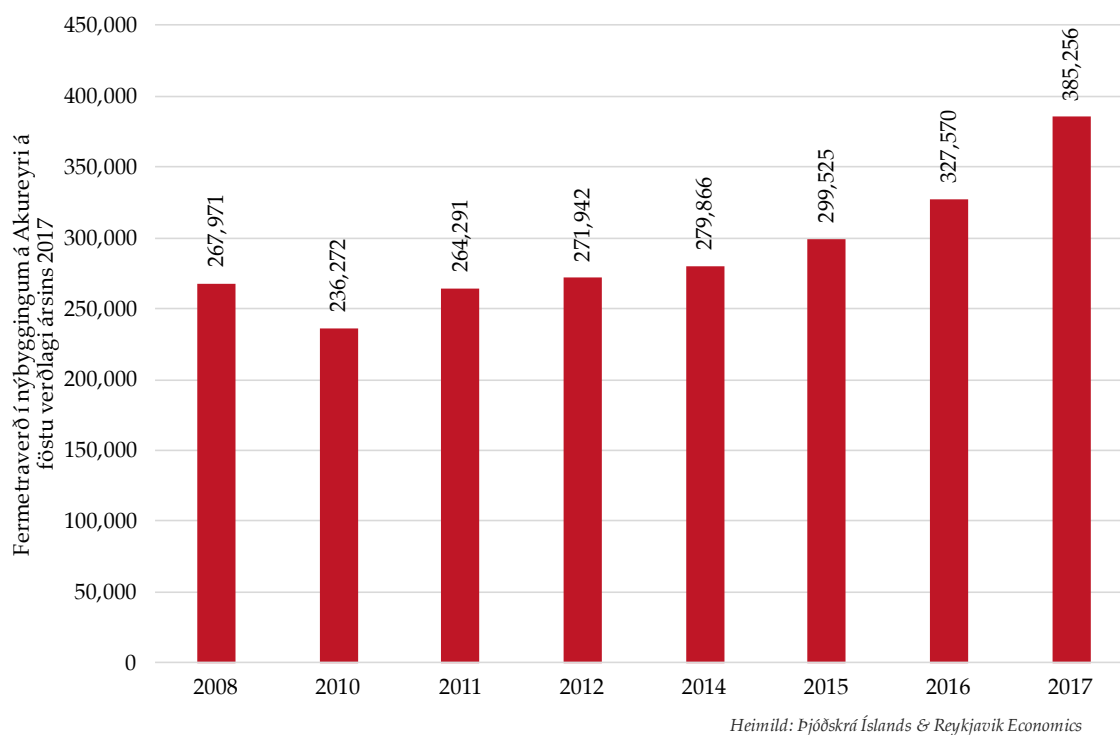
Verð á nýbyggingum í fjölbýli hækkaði einnig mikið frá þriðja ársfjórðungi ársins 2016 til þriðja ársfjórðungs ársins 2017 eða um 17,6 % að raungildi. Hækkunin var einnig mikil milli árana 2015 til 2016 eða rúmlega 9%.

Það er áhugavert að sjá að fermetraverð íbúðarhúsnæðis á Akureyri hefur að jafnaði verið um 75% fermetraverði á höfuðborgarsvæðinu, sbr. mynd 5.18. Verð íbúðarhúsnæðis á Akureyri á árinu 2017 er því að nálgast langtímameðaltal ofangreinds hlutfalls.

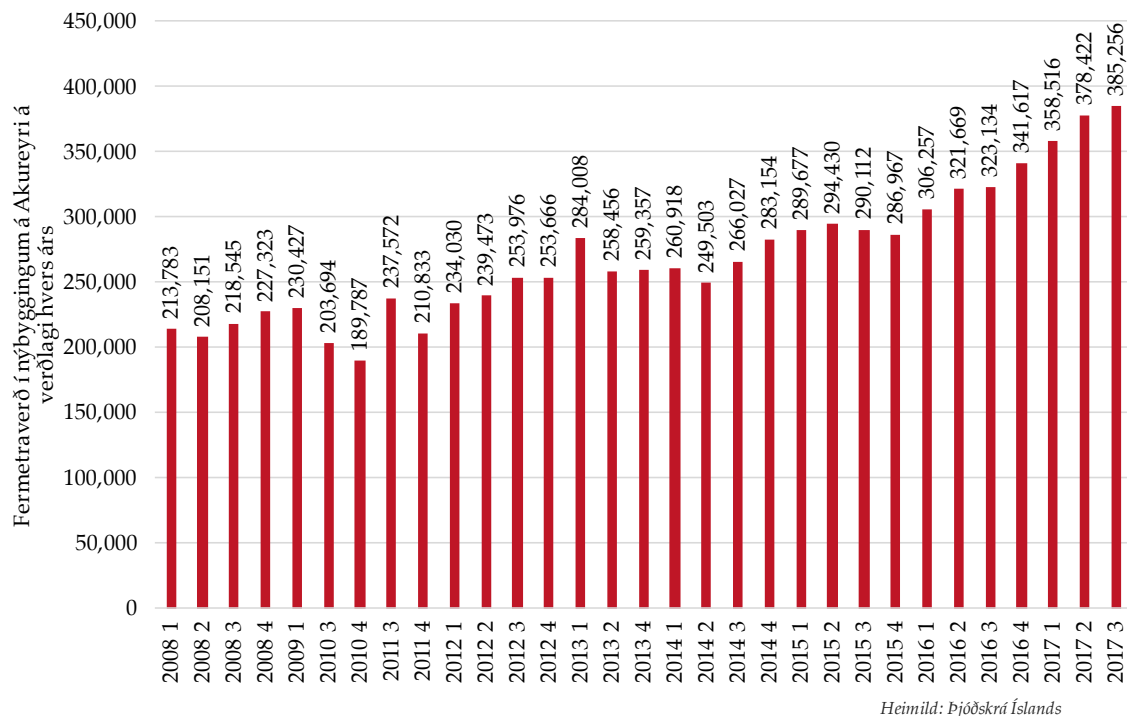
Mynd 5.15 – Raunfermetraverð í fjölbýli á Akureyri frá þriðja ársfjórðungi 1982 til þriðja ársfjórðungs 2017



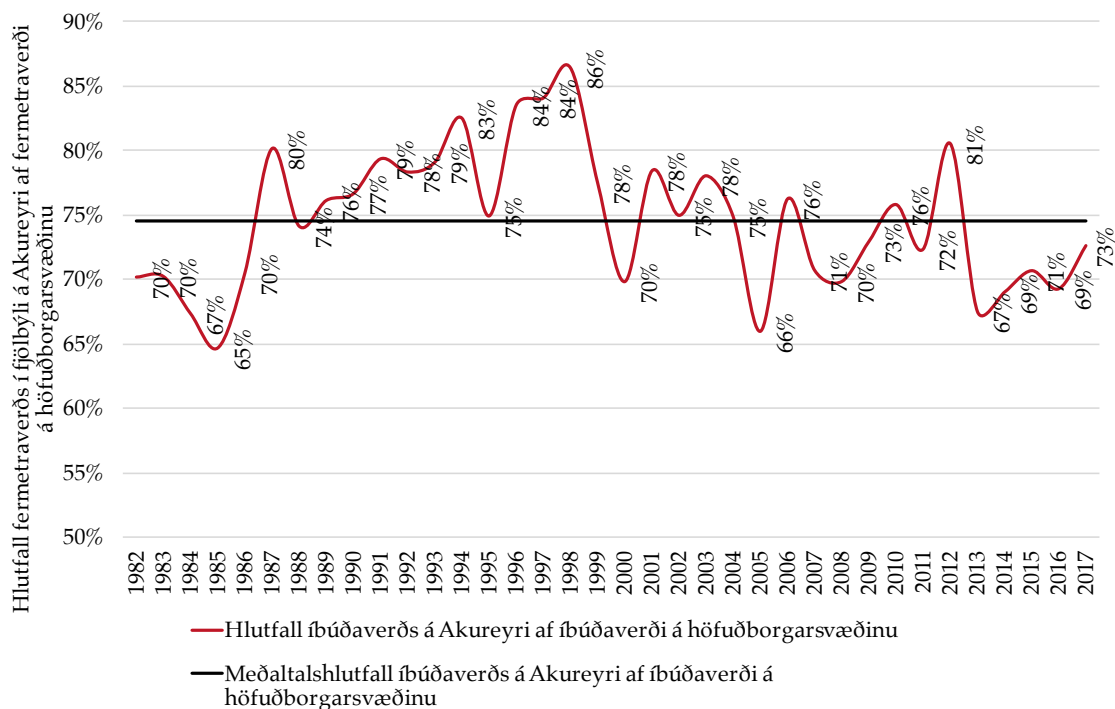
Mynd 5.16 – Fermetraverð í nýju fjölbýli á Akureyri á þriðja ársfjórðungi 2008 til þriðja ársfjórðungs 2017 á föstu verðlagi



Mynd 5.17 – Fermetraverð í nýju fjölbýli á Akureyri frá fyrsta ársfjórðungi 2008 til þriðja ársfjórðungs 2017 á verðlagi hvers árs



Mynd 5.18 – Hlutfall fermetraverðs í fjölbýli á Akureyri af fermetraverði á höfuðborgarsvæðinu – 3. ársfj.



5.4.1 Afkoma verktaka batnar vegna herra fasteignaverðs

Eins og áður kom fram þá selur Akureyrarbær hvorki lóðir né leggur á innviðagjöld. Við lóðaúthlutun innheimtir bærinn annars vegar staðfestingargjald og hins vegar gatnagerðargjald skv. gjaldskrá.³⁸ Hlutfall gatnagerðargjalds er t.d. 4% vegna byggingar fjölbýlis en 15% við byggingu einbýlis. Grunnur gjaldsins er byggingarkostnaður á fermetra í vísitöluhúsi Hagstofu Íslands.³⁹ Til samanburðar má nefna að Samtök iðnaðarins og verkfræðistofan HANNARR meta að lóðaverð í Reykjavík sé um 20% af byggingarkostnaði sem er umtalsvert herra hlutfall en á Akureyri.⁴⁰

Gera má ráð fyrir að byggingarkostnaður fjölbýlis utan höfuðborgarsvæðisins sé um 240 til 300 þúsund krónur á fermetra án bílageymslu. Það þýðir að meðalverð íbúðarhúsnæðis á Akureyri nægir a.m.k. í sumum hverfum bæjarins til að byggingaverktakar muni vilja hefja frekari framkvæmdir við nýbyggingar.⁴¹

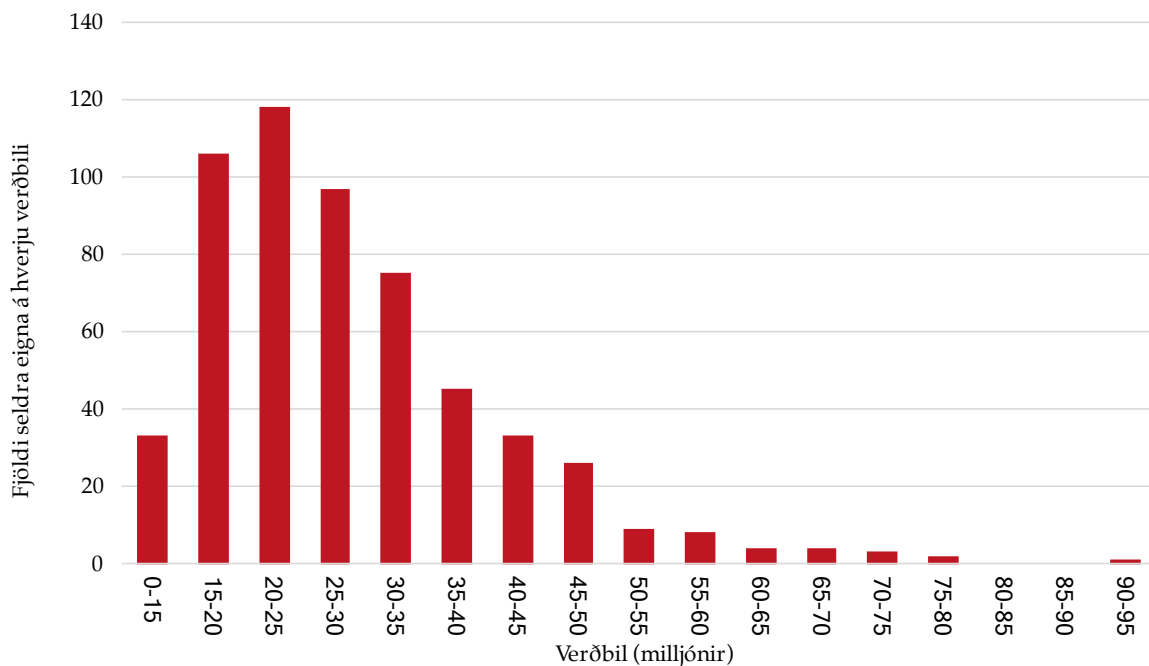
5.4.2 Dreifing kaupsamninga

Of fáir kaupsamningar á Akureyri og á Norðurlandi eystra liggja fyrir til að hægt sé að meta íbúðaverð með fullnægjandi hætti. Ein áhugaverð leið til að fá mynd af algengasta verðbili íbúða er að skoða dreifingu samninga út frá fasteignamatsgögnum Þjóðskrár Íslands. Myndir 5.18 og 5.20 sýna að meginþorri kaupsamninga á Akureyri var undir 35 milljónum króna á tímabilinu frá apríl 2016 til mars 2017 eða 76% kaupsamninga. Það er mun hagstæðara verð en t.d. á höfuðborgarsvæðinu þar sem að sama hlutfall kaupsamninga er undir 50 milljónum króna. Um þrjú fimmtu hluti kaupsamninga á Akureyri voru á verðbilinu 15-30 milljónir króna en miðað við sama hlutfall þá var 60% kaupsamninga á höfuðborgarsvæðinu á verðbilinu 25-45 milljónir króna til mars 2017.

Frekari rýni í tölurnar gaf vísbendingu um dreifingu fermetraverðs í kaupsamningum á ofangreindu tímabili. Útreikningar á dreifingu fermetraverðs á Akureyri sýna að flestar íbúðir í bænum voru seldar á verðbilinu 200 til 350 þúsund krónur á fermetra eða tæplega 79% íbúða. Mynd 5.20 er lýsandi fyrir dreifingu kaupsamninga og fermetraverðs.

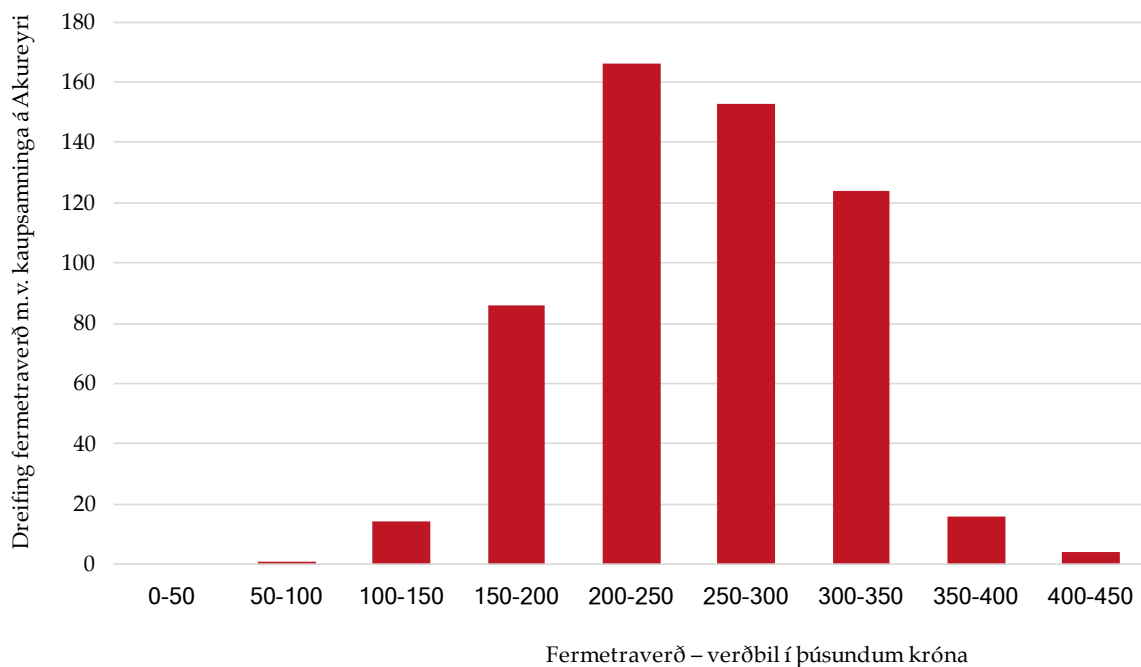
Rétt er að taka fram að tölurnar sem lagðar eru hér til grundvallar taka ekki tillit til þeirrar verðhækkunar sem varð á árinu 2017. Þjóðskrá Íslands mun birta nýjar tölur á öðrum ársfjórðungi ársins 2018. Því má álykta sem svo að verðið í byrjun árs 2018 endurspegli þá verðhækkun sem varð á árinu 2017.

Mynd 5.19 – Fjöldi kaupsamninga eftir verðbili á Akureyri frá apríl 2016 til mars 2017



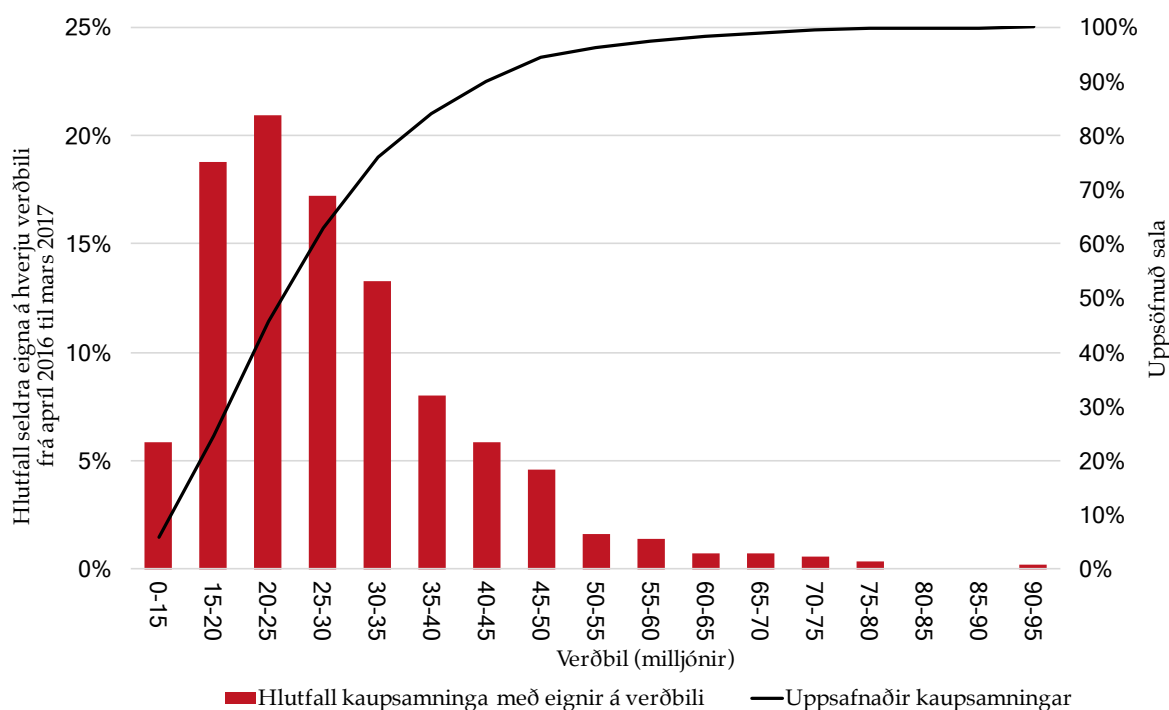
Heimild: Þjóðskrá Íslands & Reykjavík Economics ehf

Mynd 5.20 – Fjöldi kaupsamninga eftir fermetraverði á Akureyri frá apríl 2016 til mars 2017



Heimild: Þjóðskrá Íslands & Reykjavík Economics ehf

Mynd 5.21 – Fjöldi uppsafnaðra kaupsamninga eftir kaupverði á Akureyri frá apríl 2016 til mars 2017

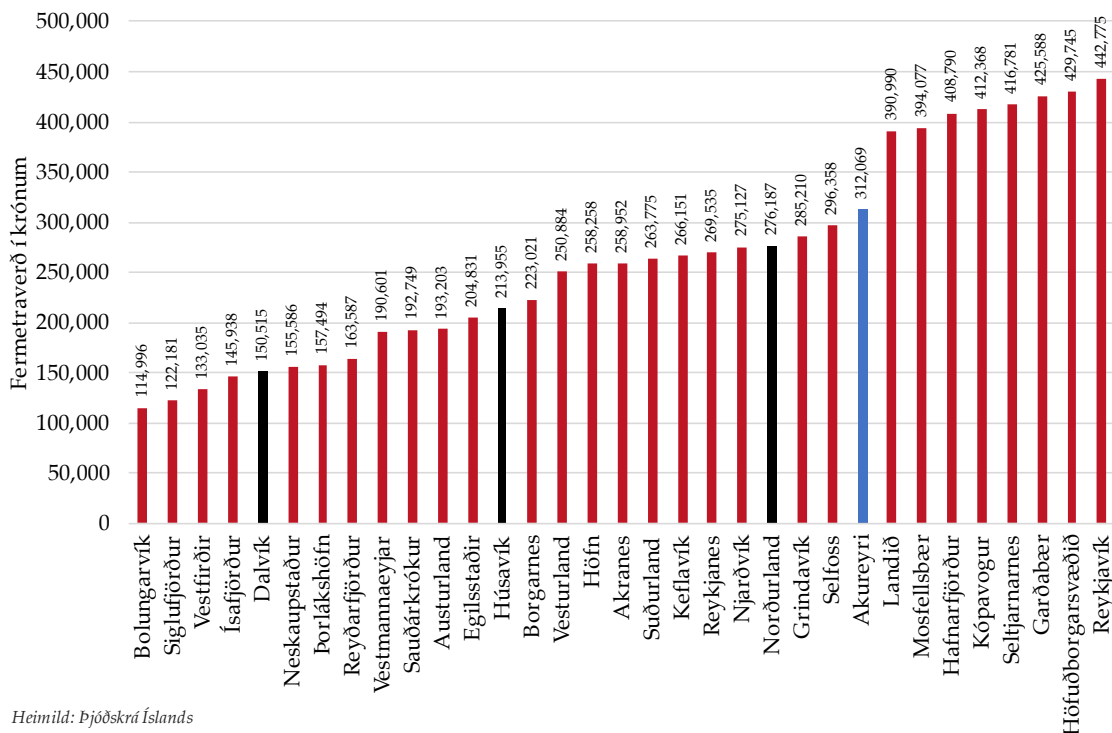


Heimild: Þjóðskrá Íslands & Reykjavík Economics ehf

5.5 Íbúðaverð á Akureyri er hið hæsta á landsbyggðinni

Það kemur ekki á óvart að hæsta fermetraverð í fjölbýli utan höfuðborgarsvæðisins sé á Akureyri. Á þriðja ársfjórðungi ársins 2017 var verð á hvern fermetra í fjölbýli á Akureyri u.þ.b. 73% af meðalverði á höfuðborgarsvæðinu. Þegar horft er til landsbyggðar á þessum tímapunkti þá er verð á Akureyri að jafnaði rúmlega 13% dýrara en í Njarðvík og rúmlega 5% dýrara en á Selfossi. Akureyri virðist njóta stöðu sinnar sem höfuðstaður Norðurlands og sem aðalþjónustumiðstöð svæðisins. Ef horft er til nágrannasveitarfélaga Akureyrar þá er verð á fermetra þar rúmlega tvöfalt dýrara en á Dalvík og 46% dýrara en á Húsavík. Aftur ber þó að hafa í huga að markaður fyrir fjölbýli í þessum bæjarfélögum er ekki sérstaklega virkur og því nauðsynlegt að hafa fyrirvara á niðurstöðunni.

Mynd 5.22 – Staðgreiðsluverð á fermetra í fjölbýli í ýmsum landshlutum á þriðja ársfjórðungi 2017 – Akureyri er merkt með blárrí sílu



Heimild: Þjóðskrá Íslands

5.6 Leigumarkaðurinn á Akureyri

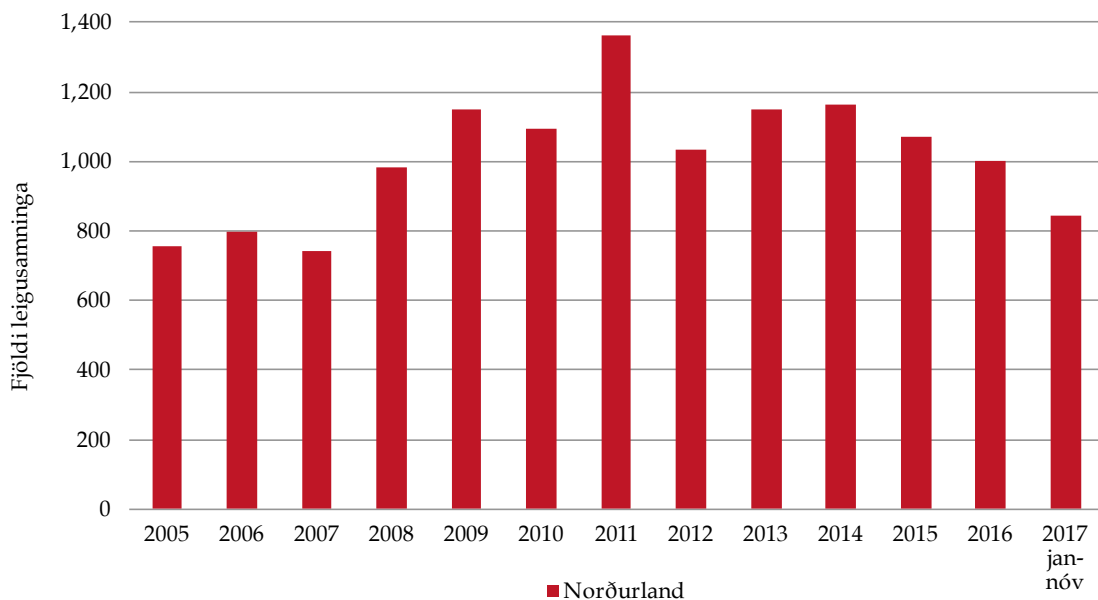
Heldur hefur dregið úr ásókn í leiguhúsnæði á Norðurlandi á undanförunum misserum, sbr. mynd 5.23. Mest var eftirspurn eftir leiguhúsnæði árið 2011 en minni eftirspurn hefur verið eftir leiguhúsnæði á Norðurlandi árin 2016 og 2017. Í ljósi þess að kaupendamarkaður hefur tekið við sér ásamt því að fyrstu kaupendur hafa í auknu mæli sótt inn á markaðinn þá er þetta eðlileg þróun.

Leiguverð hefur farið hækkandi á Akureyri og Norðurlandi (öllu) eins og sést á myndum 5.24 og 5.25. Ef horft er til þeirra leigusamninga sem voru gerðir í nóvember sl. þá nam fermetraleiga á tveggja herbergja íbúð á Akureyri 2.308 krónum á fermetra. Það er sambærileg leigufjárhæð og á Suðurnesjum og ekki mikið lægri en leiga á fermetra fyrir sambærilega íbúð í Breiðholti og á svæði sem afmarkast af Garðabæ, Hafnarfirði og Álftanesi, sbr. mynd 5.25.

Meðalfermetravæð á Akureyri fyrir tveggja herbergja íbúð frá janúar til nóvember 2017 var rétt rúmlega tvöþúsund krónur á fermetra. Fyrir þriggja herbergja íbúð var verðið átjánhundrað krónur á fermetra og 4.-5 herbergja íbúð var verðið rúmlega fimmtánhundrað krónur á fermetra.

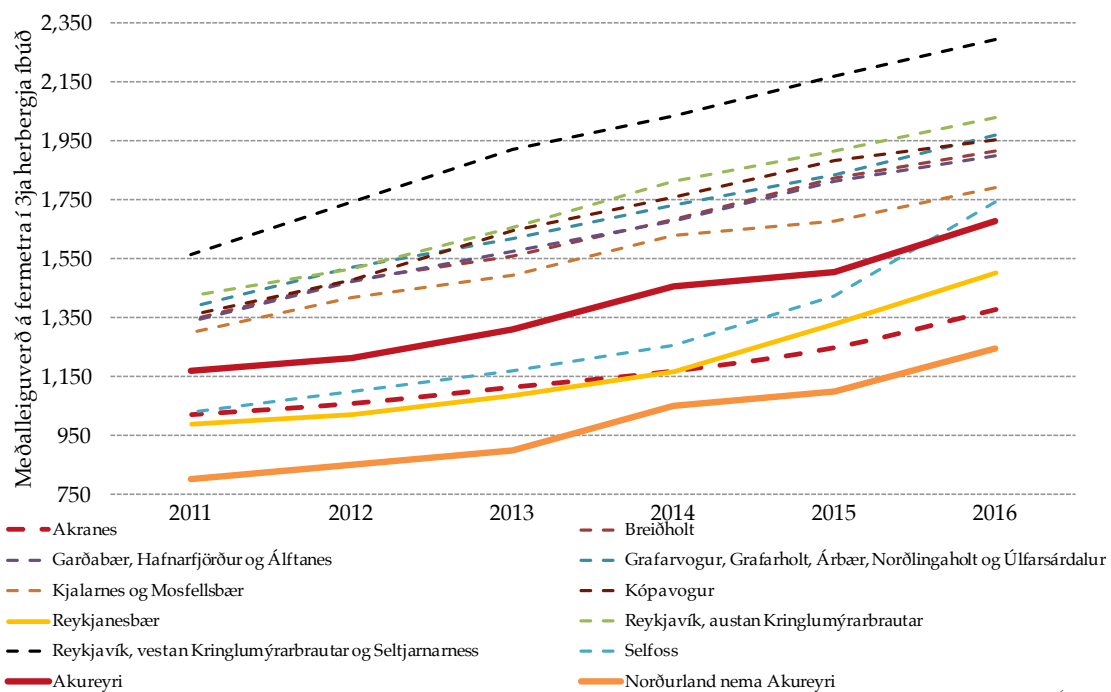
Íbúðarverð m.v. leigu var einnig hagstætt en ávöxtun leigusala á Norðurlandi og á Akureyri var með því besta sem gerist sbr. mynd 5.26.

Mynd 5.23 – Fjöldi leigusamninga á Norðurlandi



Heimild: Þjóðskrá Íslands

Mynd 5.24 – Leiguverð fer hækkandi á Akureyri – meðalleiga á ári fram til ársins 2016



Heimild: Þjóðskrá Íslands

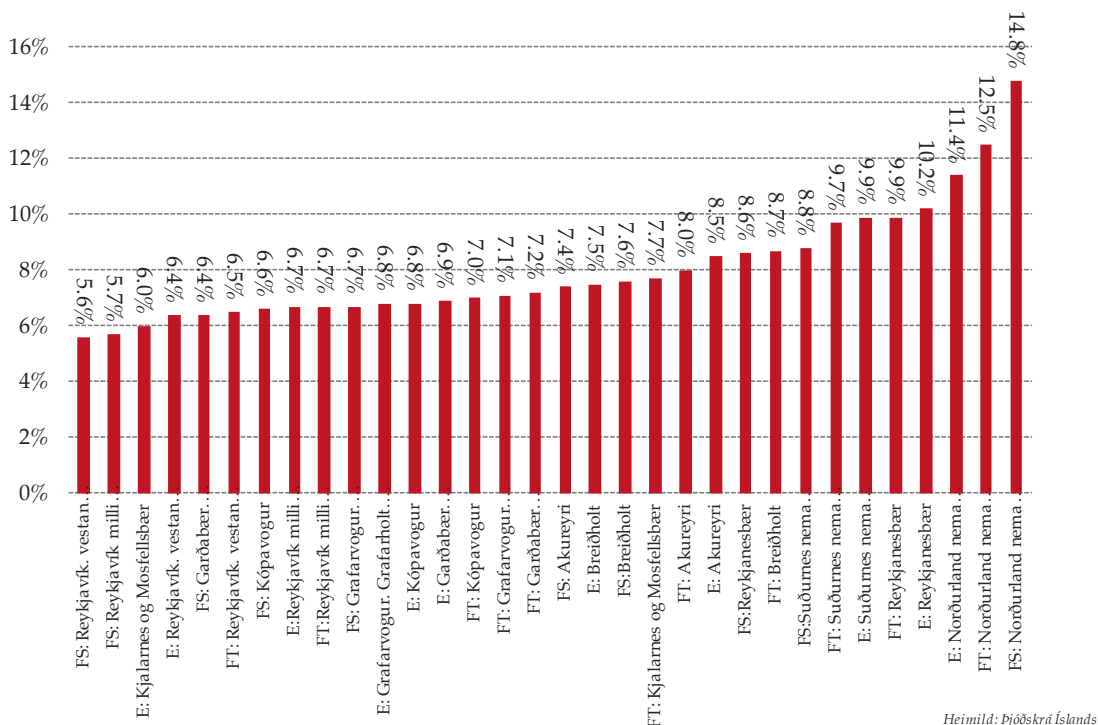
Mynd 5.25 – Leiguverð í völdum landshlutum, bæjarhlutum og á Akureyri í nóvember 2017

Meðalleiguverð á fermetra í nóvember 2017	Stúdíó íbúð	2 herbergja	3 herbergja	4-5 herbergja
Akureyri	-	2308	1910	1582
Austurland	-	1379	-	-
Breiðholt	-	2487	2238	1968
Garðabær, Hafnarfjörður og Álftanes	-	2487	2187	1865
Grafarvogur, Grafarholt, Árbær, Norðlingaholt og Úlfarsárdalur	-	2544	2290	2071
Kjalarnes og Mosfellsbær	-	-	2038	-
Kópavogur	3021	2818	2160	2073
Norðurland nema Akureyri	-	1513	-	1867
Reykjavík milli Kringlumýrarbrautar og Reykjanesbrautar	4052	2810	2263	1990
Reykjavík, vestan Kringlumýrarbrautar og Seltjarnarness	4347	3278	2561	2692
Suðurland	-	1995	1611	1213
Suðurnes	-	2277	1985	1641
Vestfirðir	-	-	1057	-
Vesturland	-	1640	1565	1479

Heimild: Þjóðskrá Íslands

Þjóðskrá Íslands reiknar út ávöxtun leigu eftir sveitarfélögum og hverfum Reykjavíkur. Ávöxtunin er reiknuð út frá leigusamningum og gögnum um fermetraverð skv. fasteignamati. Gögnunum er skipt upp í flokka eftir því hvort að einstaklingur (E) sé leigusali, fyrirtæki (FT) eða fjármálastofnun (FS).

Mynd 5.26 – Ávöxtun leigu var góð á Norðurlandi og Akureyri árið 2016



6 FRAMBOÐ ÍBÚÐARHÚSNÆÐIS Á AKUREYRI OG Á NORÐURLANDI EYSTRÁ

Eins og mynd 3.4 í kafla 3 hér fyrir framan sýnir, virðist framboð á húsnæði á byggingarstigi 1 til 4 vera í ágætis jafnvægi í dag. Upplýsingar Þjóðskrár Íslands gefa til kynna að um tvö hundruð íbúðir séu á byggingarstigi 1 til 4 á Akureyri, þar af eru 110 á byggingarstigi 2, þ.e.a.s. reistar hafa verið undirstöður. Aðrar fimmtíu íbúðir eru á sama byggingarstigi annars staðar á Norðurlandi eystra.

Þetta er mun meira magn íbúða í byggingu á Norðurlandi eystra og á Akureyri en árið 2016 sem gefur til kynna að íbúðaverð sé eitthvað hærra en byggingarkostnaður.⁴²

6.1 Akureyri

Eins og áður var komið að eru töluverðar framkvæmdir á Akureyri og má áætla út frá gögnum Þjóðskrár Íslands að um 200 íbúðir séu í byggingu í árslok 2017. Töluverðar framkvæmdir eru framundan eða eru byrjaðar og má nefna eftirfarandi:

- Bjarg íbúðafélag ASÍ og BSRB áætla að reisa 75 íbúðir á næstu þremur árum í samvinnu við Akureyrarbæ.⁴³
- Brynja hússjóður fékk úthlutað stofnframlagi frá Íbúðalánasjóði árið 2017 til byggingar fimm íbúða á grunni laga nr. 52/2016
- Búfesti húsnæðissamvinnufélag og Akureyrarbær undirrituðu yfirlýsingu í upphafi árs 2018 um aðgengi að lóðum fyrir 125 leigu- og búseturéttaríbúðir á tímabilinu 2018-2022.⁴⁴
- Umsvifamestu fyrirtækin í byggingariðnaði á Akureyri eru með tugi íbúða í byggingu í Hagahverfi, þ.e.a.s. Davíðshaga, Geirþrúðarhaga, Matthíasarhaga og Nonnahaga. Áætla má að allt að 160 íbúðir séu í byggingu þar, þ.a. er áætlað að um 70-80 íbúðir verði fullgerðar á árinu 2018 en um 80 á árunum 2019-2020.
- Einnig má nefna uppbyggingu við Undirhlíð þar sem 32 íbúðir eru fullgerðar og komnar í sölu. Við Austurbrú eru 32 íbúðir sem verða fullgerðar á árinu 2018. Í Heiðartúni og Stekkjartúni eru um 40 íbúðir í byggingu en áætlað er að hluti þeirra verði afhentur á árinu 2018. Að lokum má nefna 36 íbúðir á Keilureit sem verða að öllum líkindum söluhafar á þessu ári og næsta.

Samkvæmt húsnæðismálaáætlun Akureyrarbæjar er áætlað að 40-85 íbúðir verði fullgerðar á ári fram til ársins 2030. Ljóst er að m.v. umfang framkvæmda í dag muni fleiri íbúðir koma á markað á næstu 3 árum.

6.2 Húsavík

Vettvangskonunnun á Húsavík leiddi í ljós að töluverðar íbúðaframkvæmdir eru annað hvort í gangi eða séu fyrirhugaðar. Af þeim fimmtíu íbúðum sem eru í byggingu á Norðurlandi eystra fyrir utan Akureyri er meginþorri þeirra í byggingu á Húsavík. Á vegum kísilversins PCC BakkiSilicon eru 22 íbúðir í byggingu á Húsavík.

Norðurþingi var einnig nýlega úthlutað rúmlega 24 milljón króna stofnframlagi til byggingar fjögurra almennra íbúða. Íbúðirnar verða staðsettar við Höfðaveg og Lyngholt.⁴⁵

6.3 Önnur sveitarfélög á Norðurlandi

Ekki var gerð formleg rannsókn á hvað væri í byggingu annars staðar á Norðurlandi eystra og m.v. umsvifin í húsbyggingum á Húsavík þá eru þær framkvæmdir teljandi á fingrum annarrar handar. Þó

ber að taka fram að á Siglufirði hafa staðið yfir framkvæmdir við gamla gagnfræðiskólanum – Gagganum. Skólanum hefur verið umbreytt í 15 íbúðir og eru flestar þeirra fullbúnar eða því sem næst.*

6.4 Ágætt framboð af íbúðarhúsnæði til sölu á Akureyri

Samkvæmt fasteignavef *Morgunblaðsins* voru 429 fasteignir til sölu á Akureyrarsvæðinu (póstnúmer 600, 601 og 603) þann 15. janúar sl., þ.e.a.s. bæði íbúðir, atvinnuhúsnæði, jarðir o.fl. Ef einungis er flett upp íbúðareignum í póstnúmeri 600 og 603, þá eru 278 eignir á söluskrá. Ef tekið er tillit til þess að margar þessara eigna eru til sölu hjá fleirum en einum fasteignasala, þá má reikna með að færri einstakar eignir séu til sölu á svæðinu.

7 ATVINNUHÚSNÆÐISMARKAÐURINN Á AKUREYRI

Blómlegt og fjölbreytt atvinnulíf er á Akureyri. Í ljósi þess þótti fýsilegt að reyna að varpa ljósi á þann markað. Rétt er að geta að ekki fór fram formleg könnun, hvorki á leiguverði atvinnuhúsnæðis né hversu mikið af húsnæði væri laust í bæjarfélaginu. Slík könnun þarf nánari ígrundunar við.

7.1 Hvað er atvinnuhúsnæði?

Með atvinnuhúsnæði (e. commercial real estate) er átt við húsnæði sem notað er undir athafnir sem heyra ekki undir hefðbundið íbúðarhúsnæði. Undirflokkar atvinnuhúsnæðis eru margir, en hér mætti nefna:

1. Skrifstofu – og verslunarhúsnæði.
 - a. Skrifstofuhúsnæði, þ.m.t. skrifstofur með mismunandi leigutökum eða jafnvel húsnæði sem byggt er fyrir einn einstakan leigjanda, t.d. fjármálastofnun, endurskoðunarfyrirtæki, o.s.frv.
 - b. Verslunarhúsnæði, þ.m.t. verslunarmiðstöðvar, verslunarbil í íbúðarhúsnæði, o.s.frv.
2. Iðnaðarhúsnæði, þar má nefna stóriðju, léttiðnað, vörugeymslur o.fl.
 - a. Vörugeymslur/lager, þ.m.t. dreifingarmiðstöðvar (tollvörugeymslur), sýningarsalir, rannsóknir og þróun svo e-ð sé nefnt.
3. Hótel og gistihús en þar eru meðtalin; ráðstefnuþjónusta, orlofssvæði (e. resort), gistirými með fulla eða takmarkaða þjónustu og ferðamannaíbúðir.
 - a. Veitingahúsnæði, þ.m.t. matsölustaðir, vínveitingahús, kaffihús, söluturnar o.s.frv. Oft er veitingastarfsemi tengd við hótel, sbr. punkturinn hér að ofan.
4. Afþreyingarhúsnæði. Hér er átt við íþróttamannvirki, skemmtibátahafnir, sveitasetur (golfklúbbar), o.fl.
5. Sérhæft atvinnuhúsnæði fyrir stofnanir, t.d. undir sjúkrahús, háskóla, opinberar stofnanir, o.s.frv.

7.2 Fáar atvinnueignir til sölu á Akureyri

En hvað er til sölu og leigu á Akureyri? Samkvæmt fasteignavef *Morgunblaðsins* voru 35 atvinnueignir af mörgum toga bæði til kaups og til leigu. Sumar af þessum eignum eru tvítaldar og því eru þær eitthvað færri. Margar eignirnar auglýstar til sölu eru í svokölluðum B-flokki, en takmarkað framboð er af A-flokks atvinnuhúsnæði á Akureyri. Ástæða þess er sú að lítið hefur verið byggt á undanförunum árum, ólíkt því sem átti sér stað á höfuðborgarsvæðinu fyrir fjármálakreppuna.

Hvað varðar verðþróun á atvinnuhúsnæði á Akureyri þá var hún svipuð og annars staðar á landinu. Verð lækkaði skart eftir að alþjóðlega fjármálakreppan skall á Íslandi. Það sem einkennir atvinnuhúsnæðismarkaðinn á Akureyri að það eru mjög fáir kaupsamningar í hverjum ársfjórðungi og því er erfitt að verðmeta atvinnuhúsnæðismarkaðinn út frá þeim tölum. Fagaðilar eins og fasteignasalar á svæðinu eru best til þess fallnir að meta eignirnar í hvert sinn, t.d. út frá leigutekjum og öðrum möguleikum eignarinnar.

Þjóðskrá Íslands skiptir atvinnuhúsnæðiseignum upp í þrjá flokka:

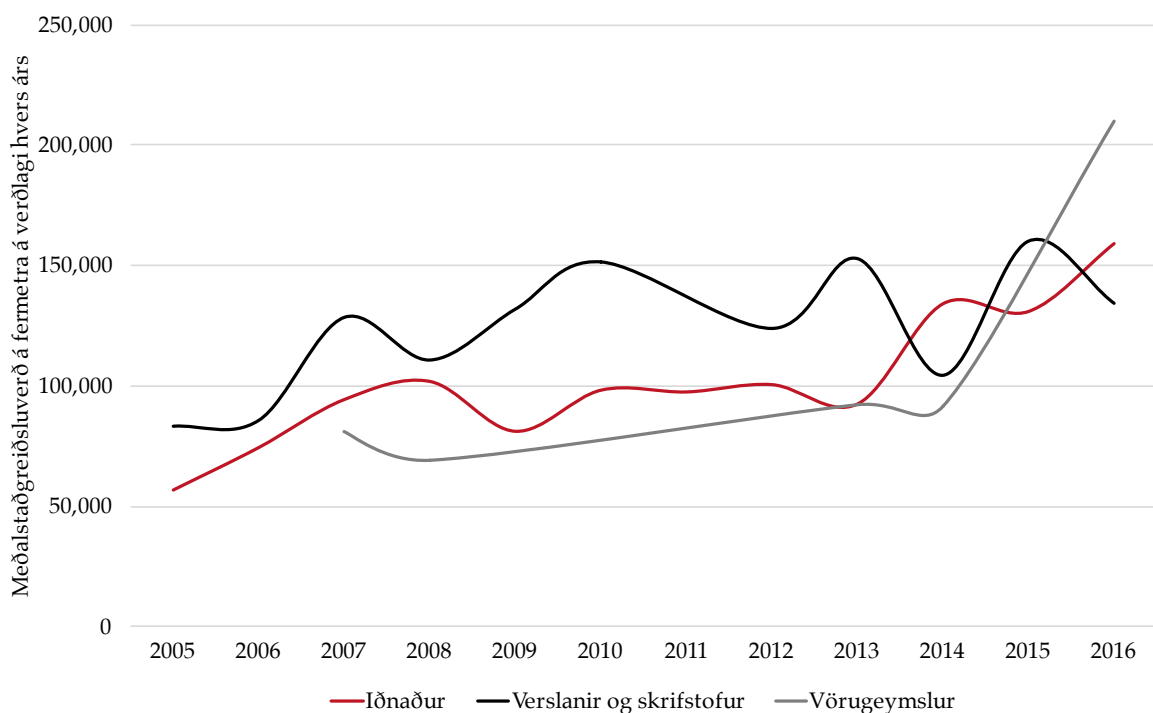
- Verslanir og skrifstofuhúsnæði.
- Iðnaðarhúsnæði.
- Vörugeymslur.

Vegna þess hve það eru fáir samningar með atvinnueignir sýnir myndin hér að neðan verðþróun atvinnuhúsnaðis á verðlagi hvers árs.

Mynd 7.1 – Meðalstaðgreiðsluverð atvinnuhúsnaðis á fermetra á Akureyri eftir tegundum

Meðalstaðgreiðsluverð atvinnuhúsnaðis á fermetra Meðaltal ársfjórðunga á Akureyri – verðlag hvers árs	Iðnaður	Verslanir og skrifstofur	Vöru- geymslur
2007	93,048	134,415	
2008	103,502	110,643	68,880
2009	81,005		
2011	98,687		
2012	106,157	131,161	
2013	95,238	139,901	
2014	133,205	123,354	92,897
2015	136,784	164,502	
2016	155,162	142,040	
2017	171,534	189,740	158,756

Mynd 7.2 – Meðalstaðgreiðsluverð atvinnuhúsnaðis á fermetra á Akureyri eftir tegundum – ár sem engin viðskipti eiga sér stað eru tengd í næsta gagnapunkt



Heimild: Þjóðskrá Íslands

Eins og áður sagði er mjög erfitt að túlka hvað er á seyði á atvinnuhúsnaðismarkaðnum á Akureyri en markaðurinn virðist vera að rétta úr kútnum. Vegna þess hve lítið af gögnum eru fyrirleggjandi er mjög varhugavert að álykta út frá þeim. Skoða þarf hvert tilfalli fyrir sig út frá gæðum húsnaðisins, staðsetningu, leigutekjum, útbúnaði, o.s.frv.

Mynd 7.3 – Hrágögn við mynd 7.2

Meðalstaðgreiðsluverð atvinnuhúsnaðis eftir tegund á Akureyri á verðlagi hvers árs	Iðnaður	Verslanir og skrifstofur	Vörugæmslur
2005	56,483	83,111	
2006	74,233	85,556	
2007	94,266	128,396	80,833
2008	101,834	110,643	68,880
2009	81,005	131,817	
2010	98,176	151,452	
2011	97,434		
2012	100,482	123,789	
2013	92,404	152,813	92,019
2014	134,265	104,301	91,358
2015	131,044	160,123	
2016	159,380	134,240	210,159

Heimild: Þjóðskrá Íslands

8 HEIMILDIR OG NEÐANMÁLSGREINAR

- ¹ <https://www.byggdastofnun.is/static/files/Skyrslur/stodugreining-2017-04-06a.pdf>
- ² <https://www.sak.is/static/files/arsskyrslur/arsskyrsla-sak-2016-web-2.pdf>
- ³ <http://www.afe.is/is/frettir/af-hverju-er-eyfirdingum-groflega-mismunad->
- ⁴ Í þessari skýrslu er notast við vísitölu neysluverðs þegar raunverð er reiknað út. Septemborgildi vísitölunnar er notað þegar reiknað er út raunverð fyrir þriðja ársfjórðung.
- ⁵ <https://skra.is/markadurinn/talnaefni/leiguverd-og-avoxton-ibuda/>
- ⁶ https://www.byggdastofnun.is/static/files/Skyrslur/Samfelagsahrif/Nordurland_eystra.pdf
- ⁷ <https://hagstofa.is/utgafur/frettasafn/mannfjoldi/mannfjoldathroun-2016/>
- ⁸ „Íbúum á Akureyri fjölgaði um tæplega 300 á milli ára samkvæmt talningu hjá íbúaskrá. Þann 1. janúar sl. voru íbúar bæjarins 18.786 en voru 18.488 á sama tíma í fyrra. Þetta er mesta fjölgun síðan milli árána 2004-2005 er íbúum fjölgaði einnig um 300. Frá árinu 2014 hefur bæjarbúum fjölgað um tæplega 700.“ Heimild: <https://www.vikudagur.is/is/frettir/akureyringum-fjolgur-um-300-a-milli-ara>
- ⁹ <http://www.dv.is/frettir/2017/8/4/mikil-folksfjolgung-i-nordurthingi/>
- ¹⁰ <https://www.vikudagur.is/is/frettir/akureyringum-fjolgur-um-300-a-milli-ara>
- ¹¹ „Mannfjöldapróun 2016“. *Hagtíðindi* 29. júní 2017
- ¹² <https://www.rsk.is/einstaklingar/eignir-og-skuldir/fyrsta-ibud/>
- ¹³ <https://www.islandsbanki.is/einstaklingar/lan/husnaedislan/fyrstu-kaup/>
- ¹⁴ <https://www.mbl.is/frettir/innlent/2016/01/18/allt-tilbuid-fyrir-komu-flottamanna/>
- ¹⁵ <https://www.raudikrossinn.is/um-okkur/frettir/flottamenn-fra-syrlandi-komu-til-landsins>
- ¹⁶ Húsnæðisáætlun og stofnframlög, Akureyrarbær febrúar 2017.
- ¹⁷ <https://skra.is/markadurinn/talnaefni/fjoldi-ibuda/>
- ¹⁸ Húsnæðisáætlun og stofnframlög, Akureyrarbær febrúar 2017.
- ¹⁹ https://www.akureyri.is/static/files/Skipulagsdeild/Adalskipulagid/ASK2018-2013/Drog_kynnt/greinargerd2.pdf
- ²⁰ Byggingarstig frá 1 til 9 eru skilgreind á eftirfarandi hátt: 1 Byggingar- og framkvæmdaleyfi; 2 Undirstöður; 3 Burðarvirki reist; 4 Fokheld bygging; 5 Tilbúið til innréttingar; 6 Fullfrágengið án lóðarfrágangs; 7 Fullgerð notaeyning; 8 Tekið í notkun í byggingu; 9 Í endurbyggingu
- ²¹ Sjá t.d. skýrslu Reykjavík Economics – *Blikur á lofti á íbúðamarkaði*.
- ²² https://hagstofa.is/media/43830/hag_150318.pdf
- ²³ <http://www.visittrollaskagi.is/is/um-trollaskaga/um-trollaskaga>
- ²⁴ <https://www.theguardian.com/technology/2016/may/01/berlin-authorities-taking-stand-against-airbnb-rental-boom>
- ²⁵ <https://www.syslumenn.is/thjonusta/leyfi-og-loggildingar/heimagisting/>
- ²⁶ <https://greining.rsk.is/Atvinnurekstur/1>
- ²⁷ <https://greining.rsk.is/Atvinnurekstur/2>
- ²⁸ https://www.theguardian.com/travel/ng-interactive/2018/jan/06/where-to-go-on-holiday-in-2018-the-hotlist?CMP=Share_AndroidApp_Facebook
- ²⁹ <http://www.superbreak.com/promotions/incredible-iceland-breaks/>
- ³⁰ <http://www.vb.is/frettir/staersti-batur-islandi/126073/?q=Ferðamannaíðnaður>
- ³¹ <https://www.mbl.is/vidskipti/frettir/2017/06/28/rikasti-madur-alaska-kaupir-keahotel/>
- ³² <http://www.visir.is/g/2017171229273/norskur-verktaki-vill-byggja-risahotel-a-husavikurhofda>
- ³³ <http://www.siglo.is/is/frettir/getAllItems/5/um-thriggja-miljarda-fjarfesting>
- ³⁴ <http://www.fiskistofa.is>

³⁵<http://www.urban.org/sites/default/files/publication/49876/2000210-A-Closer-Look-at-the-Data-on-First-Time-Homebuyers.pdf>

³⁶ Hér má nefna að niðurstaða ráðgjafarfyrtækisins Capacent fyrir Akureyrarbæ gerði ráð fyrir að byggja þyrfti um 125 íbúðir á ári.

³⁷ Vísað er hér í rannsókn sem Reykjavík Economics gerði fyrir Íbúðalánasjóð í janúar 2009.

³⁸ <https://www.akureyri.is/is/thjonusta/skipulag-og-byggingar/lausar-lodir>

³⁹ https://www.akureyri.is/static/files/01_akureyri.is/pdf/gatnagerdargjold-akureyri-agust2015.pdf

⁴⁰ <http://www.pressan.is/Frettir/Lesafrett/reykjavik-lodaverd-20-af-byggingarkostnadi-og-milljarda-krona-hagnadur-borgarinnar>

⁴¹ Sjá umfjöllun um byggingarkostnað í skýrslu Reykjavík Economics – *Blikur á lofti á íbúðamarkaði*.

⁴² Kaflinn byggir m.a. á samtölum við bæjarstjórana á Akureyri og í Norðurþingi.

⁴³ https://www.mbl.is/frettir/innlent/2017/11/27/bjarg_byggir_75_ibudir_a_akureyri/

⁴⁴ <https://www.vikudagur.is/is/frettir/allt-ad-125-nyjar-leigu-og-buseturettaribudir-a-akureyri>

⁴⁵ <http://www.640.is/is/frettir/25-milljonir-til-byggingu-fjogurra-ibuda>

⁴⁶ <https://www.gaginn.is>