



## Akureyri Húsnæðisáætlun 2018-2026

Janúar 2019

þekkingarleit -ar kvk

1 að afl... tta, það að

vilja v... e-u

að f... n. 3

þekking... bra

fróðleiksás...

árangur áran... ur

niðurstaða, það sem

(bera, gefa) góðan árangur -anek > áran... ar

þróttum 2 / árferði virðing -ar, -ar kvk 1 mat...

að meta til verðs 2 álit, heiður • það að virða > njót...

virðingar / sýna e-m virðingu / bera virðingu fyrir e-u ed...

for|skot HK 1 frestur 2 forhlaup, sá munur sem keppandi...

fur fram yfir keppinauta sína þegar hann fær t.d. að byrja fyr...

hefur tekist að komast fram úr þeim > 100 metra forskot / 1...

forskot / hafa gott forskot vera fremstur > hafa yfirburði 3 þa...



**18506**

S:\2018\18506\v\Greinargerð\Útgefin gögn\18506-grg20190114\_Húsnæðisáætlun

Akureyrar.docx

**Janúar 2019**

Nr. útg.	Dagsetning	Unnið	Yfirfarið	Samþykkt
1	11.4.2018	SBO/HTT/AK	STP/HTT	SBo
2	27.4.2018	SBO/HTT/AK	KG	SBo
3	31.7.2018	SBO/HTT/AK	HTT	SBo
4	14.1.2019	SBO/HTT/AK	SBo	SBo

## Efnisyfirlit

<b>1</b>	<b>Húsnæðisáætlun – Samantekt</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Forsendur</b>	<b>3</b>
2.1	Samhengi við fyrirliggjandi áætlanir	3
2.1.1	<i>Svæðisskipulag</i>	3
2.1.2	<i>Sóknaráætlun</i>	3
2.1.3	<i>Aðalskipulag</i>	3
2.1.4	<i>Deiliskipulag og lóðir</i>	4
2.2	Mannfjöldaþróun	4
2.2.1	<i>Mannfjöldaspá</i>	4
2.2.2	<i>Aldurs- og kynjadreifing</i>	6
2.3	Húsnæðismál	8
2.3.1	<i>Húsnæðisstofn og framkvæmdir</i>	8
2.3.2	<i>Fasteignamarkaður</i>	10
2.3.3	<i>Byggingarkostnaður og lóðaverð</i>	11
2.3.4	<i>Áhrif ferðaþjónustu og annarrar notkunar húsnæðisstofn</i>	11
2.3.5	<i>Leigumarkaður</i>	12
2.4	Efnahagur	15
2.4.1	<i>Atvinnuástand</i>	15
2.4.2	<i>Greiðslugeta</i>	16
2.5	Samfélag, byggð og húsnæði	17
2.5.1	<i>Samfélag</i>	17
2.5.2	<i>Stofnframlög</i>	17
<b>3</b>	<b>Húsnæðispörf</b>	<b>18</b>
3.1	Áhrif fólksfjölgunar á húsnæðispörf	18
3.2	Eftirspurn eftir leiguíbúðum	19
<b>4</b>	<b>Heimildaskrá</b>	<b>21</b>
4.1	Símtöl og fundir	21

**1 Húsnæðisáætlun – Samantekt**

Taflan að neðan sýnir þann mannfjöldavöxt sem reiknað er með næstu 8 árin eða frá byrjun 2018 til byrjunar 2026. Gert er ráð fyrir svipuðum árlegum vexti og einkenndi fyrstu ár aldarinnar en þá fjölgaði íbúum hraðar en hefur einkennt annan áratuginn hingað til. Spáð er að íbúum fjölgi um 200 manns árlega að meðaltali á tímabilinu en að fjölgunin verði bundin við tvö tímabil: það sem nú stendur yfir og einkennist af miklum efnahagslegum vexti en að vöxturinn leiti jafnvægis til lengri tíma. Drifkraftur húsnæðiseftirspurnar eru breytingar á mannfjölda, nýir íbúar í bænum og því næst breytingar á þörfum og högum íbúanna sem fyrir eru, hvort sem þarf að stækka eða minnka við sig eða aðrar breytingar verða á fjölskylduhögum.

	2018-2021	2022-2026	2018-2026
<b>Fjöldun íbúa</b>	1030	560	1.590
<b>Íbúðapörf alls</b>	420	230	650
<b>Leiguíbúðir</b>	65	35	100
<b>Búsetuúrræði</b>	50	50	100

Grunnur að vexti eru aukin efnahagsumsvif á Akureyri og í nærsveitum. Þar eiga aukin umsvif í ferðapjónustu stóran þátt. Bæði kallar atvinnugreinin á aukinn starfskraft, í formi beinna og afleiddra starfa, sem þarf húsnæði fyrir sig og sína og svo er sístækkandi hluti núverandi íbúðarhúsnæðis tekinn undir gistingu fyrir ferðamenn sem fer þannig af markaðnum og þarf að skaffa á ný með öðrum hætti. Ef stemma á stigu við þeirri þróun er nauðsynlegt að taka á því í aðal- eða deiliskipulagi.

Af 1.590 nýjum íbúum má ætla að séu um 230 börn á grunnskólaaldri og 120 börn yngri en það. Skólar Akureyrarbæjar ættu að geta ráðið við þá aukningu heilt yfir en mögulega verða áskoranir ef aðsókn verður þung í ákveðnar bekkjardeildir eða skólahverfi.

Töluverður munur er á verði nýrra fasteigna og þeirra sem eldri eru og munar þar 50% að meðaltali. Sambærilegur munur á höfuðborgarsvæðinu er um 17%. Það er hætt á að markaður fyrir nýbyggingar mettist af þessum sökum. En umsvif á fasteignamarkaði eru töluverð, bæði með nýbyggingar og eldri eignir sem bendir þó til heilbrigðs markaðar að sinni.

Um 1.600 nýir íbúar munu þurfa 650 nýjar íbúðir á næstu 8 árum í samræmi við töfluna hér fyrir neðan. Reikna ætti með að þar af þurfi íbúðum á almennum leigumarkaði að fjölga um u.þ.b. 100 til að mæta eftirspurn; íbúðum í félagslegu húsnæðiskerfinu og fyrir sérhæfða búsetu þarf að fjölga um 100 til að mæta þörfum.

Fjöldi á heimili	Herbergi	m <sup>2</sup>	Íbúðir		Þar af í:	
			Alls	Fjölbýli	Par/Rað	Einbýli
1	1-2	35-50	<b>210</b>	210		
2	2-3	50-80	<b>190</b>	190		
3	2-3	65-110	<b>100</b>	80	20	
4	3-4	80-140	<b>100</b>	50	30	20
5	4-5	95-170	<b>45</b>	15	20	10
6	5-6	110-200	<b>6</b>	1	3	2
			<b>651</b>	<b>546</b>	<b>73</b>	<b>32</b>

**2 Forsendur****2.1 Samhengi við fyrirliggjandi áætlanir****2.1.1 Svæðisskipulag**

Í Svæðisskipulagi Eyjafjarðar 2012-2024 er stefnt að góðum búsetuskilyrðum og fjölbreyttum búsetukostum á skipulagssvæðinu. Einnig að stefnt sé að hagkvæmu byggðarmynstri en það dragi úr þörf fyrir bílaumferð og bæti forsendur fyrir almenningsgamöngur, gangandi og hjólandi umferð. Ekki er gert ráð fyrir uppbyggingu nýrra þéttbýlisstaða og lögð er áhersla á að ný íbúðarbyggð tengist beint þeirri byggð sem fyrir er.

**2.1.2 Sóknaráætlun**

Í Sóknaráætlun fyrir Norðurland eystra 2015-2019 er fjallað um helstu styrkleika og veikleika landshlutans. Þar á meðal er einn styrkleiki svæðisins sá að þar séu fjölbreyttir búsetukostir, allt frá stóru þéttbýli til sveitar.

Á Akureyri er að finna marga þá styrkleika landshlutans sem eru skilgreindir í sóknaráætluninni. Akureyri er sagður sterkur þjónustukjarni með menntastofnunum á borð við Háskólann á Akureyri, Verkmenntaskólann, Menntaskólann á Akureyri og Myndlistaskólann á Akureyri, Akureyrarflugvelli, fjölbreyttri menningarstarfsemi og fjölbreyttu atvinnulífi. Almenn telt Akureyri vera sterkari en önnur svæði í landshlutans Hrísey og Grímsey eiga í vök að verjast.

Samkvæmt sóknaráætlun er einn veikleiki landshlutans að aldursamsetning og kynjaskipting íbúa utan þéttbýlis Akureyrar einkennist af eldri íbúum, fækkun barna og fækkun kvenna. Þá er víða í landshlutanum slæmt fjarskipta- og netsamband, slæmt flutningskerfi raforku sem og erfiðar tengingar milli svæða og getur verið erfitt fyrir íbúa að sækja þjónustu.

**2.1.3 Aðalskipulag**

Við undirbúning að nýju Aðalskipulagi Akureyrar 2018-2030 voru settir fram kostir um byggðarþróun eftir því hvort lögð er áhersla á uppbyggingu þéttingarsvæða innan eldri byggðar eða í nýjum hverfum að nýta eftir fremsta megni þéttingarmöguleika og endurskipuleggja vannýtt svæði áður en hafist er handa við uppbyggingu á nýjum hverfum fjær atvinnusvæðum. Helstu nýbyggingarsvæði eru Naustahverfi og Síðuhverfi. Naustahverfi er í suðurhluta bæjarins og Síðuhverfi, norðan Síðubrautar og vestan Borgarbrautar, er í norðurhluta bæjarins. Möguleg þéttingarsvæði eru víða innan eldri hluta bæjarins. Einkum er hér um að ræða vannýtt en þegar röskuð svæði með úreltri starfsemi eða með starfsemi sem betur er komið fyrir annars staðar, s.s. á jaðri byggðar. Einnig eru góðir þéttingarmöguleikar á einstökum lóðum og jafnvel með hækkun einstakra fjölbýlishúsa.

Í lok árs 2017 voru um 7.900 íbúðir á Akureyri. Í aðalskipulagi er gert ráð fyrir 1.965 íbúðum á nýbyggingarsvæðum og að auki er gert ráð fyrir að milli 1.060-1.220 íbúðir geti risið á þéttingarsvæðum. Aðalskipulagið gerir ráð fyrir að til ársins 2030 munu íbúum að lágmarki fjölga um 2.000 íbúa og setur fram miðspá um 3.000 íbúa fjölgun og 3.700 íbúafjölgun í háspá. Jafnframt er gert ráð fyrir að fjölgun íbúða vegna fækkunar íbúa pr. íbúð úr 2,6 að meðaltali 2018 í 2,3 árið 2030.. Miðað við þessar forsendur ætti að byggja 640- 880 íbúðir á næstu fjórum árum og samtals 1.280-1.760 íbúðir á næstu átta árum.

Íbúaspá aðalskipulags	Fjölgun íbúa til 2030	Íbúðarþörf á ári
Lágspá	2.000	160

Miðspá	3.000	195
Háspá	3.600	220

Í lok árs árið 2017 var helmingur íbúða á Akureyri einbýli eða tvíbýli. Í aðalskipulagi er gert ráð fyrir að meirihlutinn af nýju húsnæði verði í fjölbýlishúsum. Þannig má gera ráð fyrir að nokkur breyting verði á íbúðarskiptingu á Akureyri á næstu árum.



Mynd 1 Þróun byggðar á Akureyri (Aðalskipulag Akureyrar 2018-2030).

Mynd 1 úr aðalskipulagi sýnir þróun byggðar á Akureyri. Myndin sýnir hvernig uppbygging á síðustu 17 árum verið syðst og nýrst í bænum og milli 1980-1999 var mesta uppbyggingin nýrst í bænum. Uppbygging síðustu áratuga hefur verið mest á jöðrum bæjarins en í Aðalskipulagi Akureyrar 2018-2030 er gert ráð fyrir nokkurri þéttingu innan eldri hluta bæjarins.

#### 2.1.4 Deiliskipulag og lóðir

Samantekið þá eru til lóðir þar sem byggja má allt að 531 íbúð, þar af eru 41 einbýlishús, 62-98 íbúðir í rað- eða parhúsum og 374-424 íbúðir í fjölbýlishúsum. Miðað við forsendur aðalskipulags um íbúðarþörf að þá ættu að vera til lóðir til reiðu til að anna uppbyggingarþörf a.m.k. næstu 2-3 árin.

## 2.2 Mannfjöldapróun

### 2.2.1 Mannfjöldaspá

Frá 1998 fram til upphafs árs 2017 fjölgaði íbúum sveitarfélagsins um 3.000 manns og íbúafjöldinn óx úr tæplega 15.500 íbúum í tæplega 18.500. Það jafngildir árlegri fjölgun um 168 íbúa eða um 1% á ári yfir tímabilið. Íbúápróun var nokkuð misjöfn milli ára: mest var fjölgunin árið 2007 þegar bættust við 500 íbúar (3%) en árið 2009 fækkaði um 60

Íbúa. Á tímabilinu frá 2011-2017 var árleg fjölgun um 0,7% að meðaltali, þ.e. um 130 íbúa á ári. Á árunum 2016 og 2017 fjölgaði íbúum sveitarfélagsins hins vegar hraðar eða um 500 manns samtals.

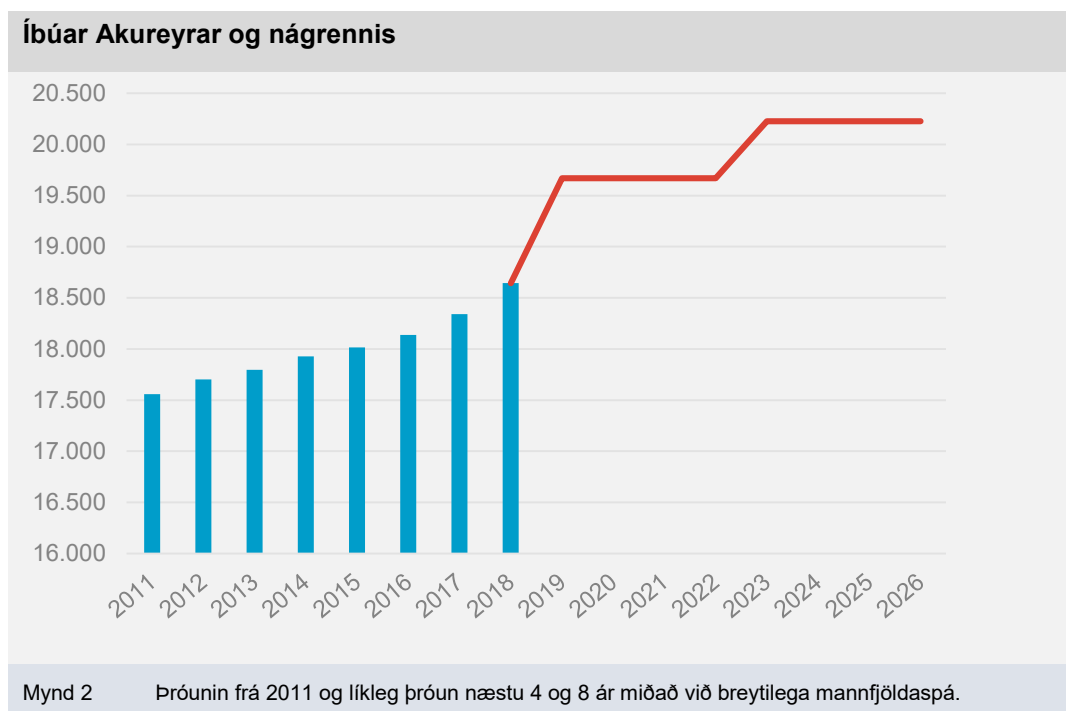
Fólksflutningar hafa mikið að segja varðandi mannfjöldabreytingar og hafa flutningar frá útlöndum einna mest vægi þegar litið er til aðfluttra umfram brottflutta. Aðfluttir frá útlöndum umfram brottflutta eiga mikinn þátt í því þegar íbúum fjölgar hvað hraðast og þegar íbúum fjölgar mjög hægt er það sömuleiðis vegna þess að brottfluttir til útlanda eru mun fleiri en aðfluttir. Meðal brottfluttra almennt eru íbúar á aldrinum 20-29 ára langmest áberandi en einnig er hópurinn 30-39 ára stór meðal brottfluttra.

Í Aðalskipulagi Akureyrar 2018-2030 er miðað við að íbúafjölgun til ársins 2030 fylgi meðaltali síðustu 20 ára eða verði um 1% árleg fjölgun. Þar er jafnframt sett fram háspá um 1,35% árlega fjölgun íbúa.

Meðfylgjandi tafla og gröf sýna mat á fjölgun íbúa næstu 4 og 8 árin. Til grundvallar framreikningi er íbúafjöldi Akureyrar og nágrennis 1. janúar 2017. Lágspá miðar við 0,7% árlega fjölgun, en háspá miðar við 1,35% árlega fjölgun. Ef íbúafjölgun verður hröð og fylgir háspá á fyrra tímabilinu en leyti í vöxt skv. lágspá fyrir árin 2022-2026 gæti fjölgunin verið eins og birtist í töflunni undir breytileg fjölgun.

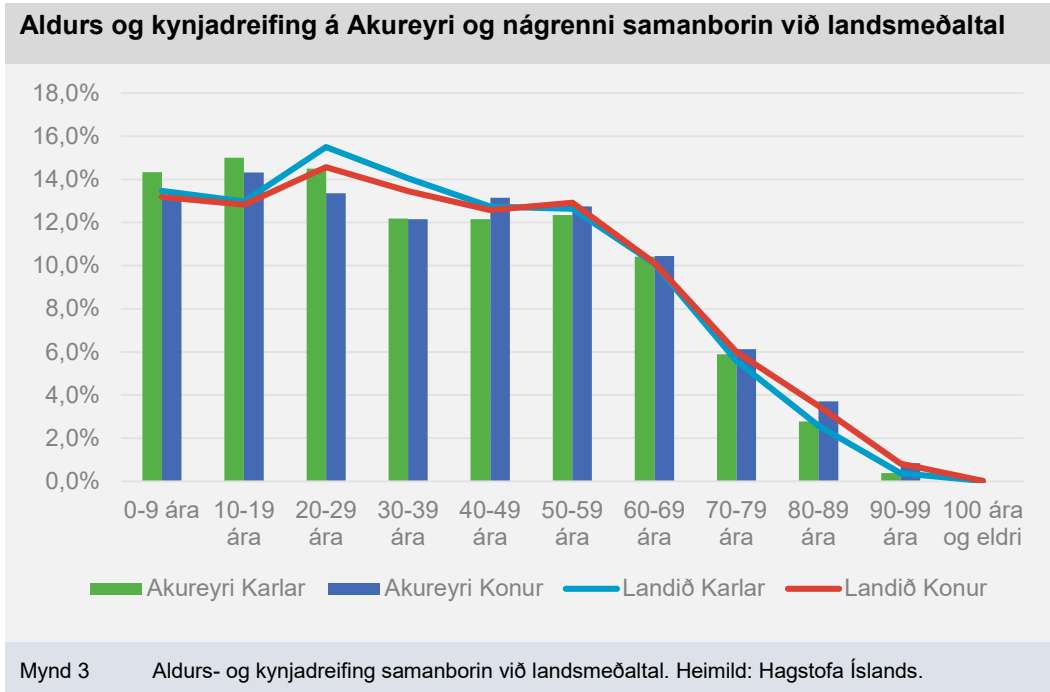
Sveitarfélag	Fjölgun 2018-2021	Fjölgun 2022-2026
Lágspá (0,7%)	530	540
<b>Breytileg fjölgun (1,35/0,7%)</b>	<b>1.030</b>	<b>560</b>
Háspá (1,35%)	1.030	1.080

Miðað við breytilega fólksfjölgun verður íbúafjöldi Akureyrar um 19.700 talsins í ársbyrjun 2021, en um 20.200 í byrjun árs 2026.



## 2.2.2 Aldurs- og kynjadreifing

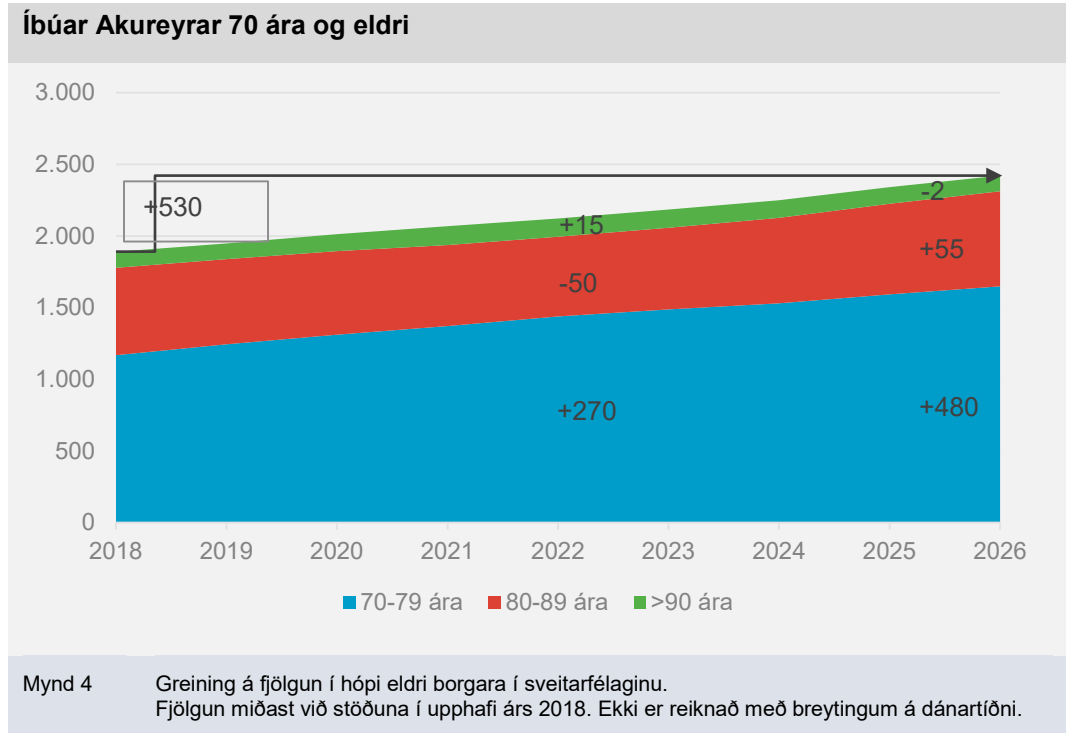
Aldursdreifing íbúa Akureyrar er frábrugðin meðaltalinu á landsvísu að því leyti að hlutfall aldurshópsins 10-19 ára er um 1% yfir landsmeðaltali, en hlutfall íbúa á þrítugs og fertugsaldri er 1,5-2% lægra en landsmeðaltal. Aldurshóparnir yfir fertugu fylgja landsmeðaltalinu að mestu. Sjá mynd 3.



Árið 2016 var aldurshópurinn 0-19 ára tæp 29% íbúa eða 5.165 manns. Aldurshópurinn 20-49 ára, sem er jafnframt virkastur á íbúðarmarkaði, var um 39% íbúa eða rúmlega 7.000 manns. Fólk á aldrinum 50-69 ára taldi um 4.000 manns en það er sá aldurshópur sem líklegastur er til að eiga sitt eigið húsnæði og hefur jafnan minni áhrif á íbúðarmarkaðinn. Aldurshópurinn yfir 70 ára er tæplega 10% íbúa eða tæplega 1.800 manns. Í Aðalskipulagi Akureyrar 2018-2030 er áætlað að í aldurshópnum 20-49 ára fjölgi um 300, en um 800 manns bætist í hóp 50-69 ára. Fjölgunin verði mest í hópi 70 ára og eldri eða um 1.200 manns.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> (Akureyrarbær, 2018)



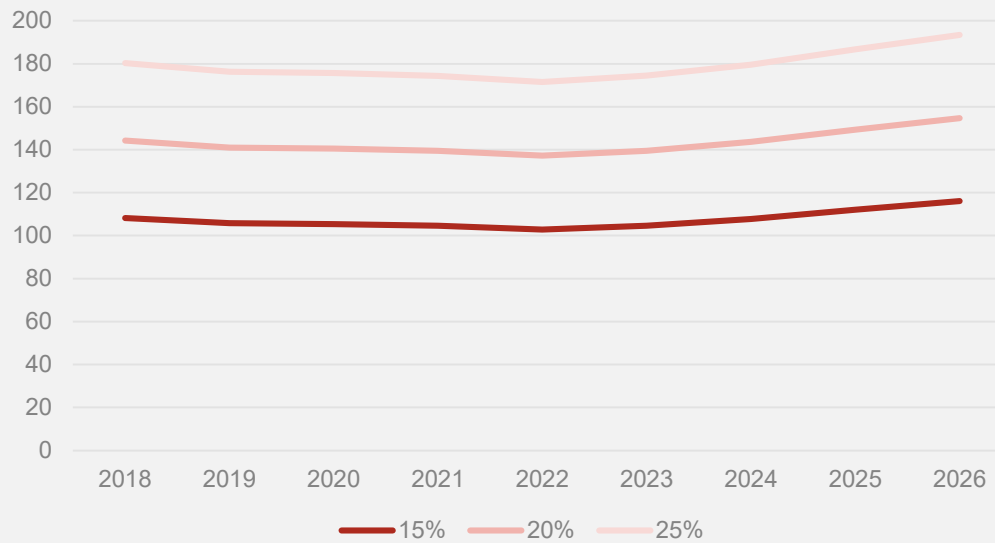


Greining VSÓ Ráðgjafar bendir til að 70 ára og eldri kunni að fjölga um rúmlega 500 manns fram til loka árs 2025. Mestu munar um fjölgun í hópi fólks á áttræðisaldri. Með tilliti til þjónustuparfar er vert að benda á að það fjölgar í hópi 90 ára og eldri á fyrri hluta tímabilsins en fækkar aftur og nær aftur sama fjölda og nú er í lok tímabilsins þegar lítið er til árgangastærða í dag og vænta þróun þeirra. Dreifni í dánartíðni elsta aldurshópsins er töluvert mikil og ber að hafa það í huga við túlkun niðurstaðna. Við útreikningana er miðað við meðaltalið frá upphafi 21. aldarinnar.

Reikna má með að 15% af aldurshópnum 80 ára og eldri þurfi rými á umönnunarstofnun<sup>2</sup>. Fyrri áætlanir ríkisins hafa miðað við 20% og 25%. Af þróun árganganna að dæma mun ekki aukast þörf fyrir ný hjúkrunarrými fyrr en á seinni hluta áætlunartímabilsins. Þó er ótalin þörf fyrir umönnun í heimahúsi og hugsanlegar aðrar breytingar á þjónustubörf sem mikil aukning á fjölda fólks á aldrinum 70-79 ára mun kalla á og er ekki til sérstakrar umfjöllunar hér.

<sup>2</sup> (Halldór S. Guðmundsson, 2017)

### Áætluð þörf fyrir hjúkrunarrými miðað við ólíka stofnanapörf 15-25%



Mynd 5 Spá um fjölda hjúkrunarrýma sem þörf er fyrir á Akureyri byggt á hlutfalli af 80 ára og eldri.

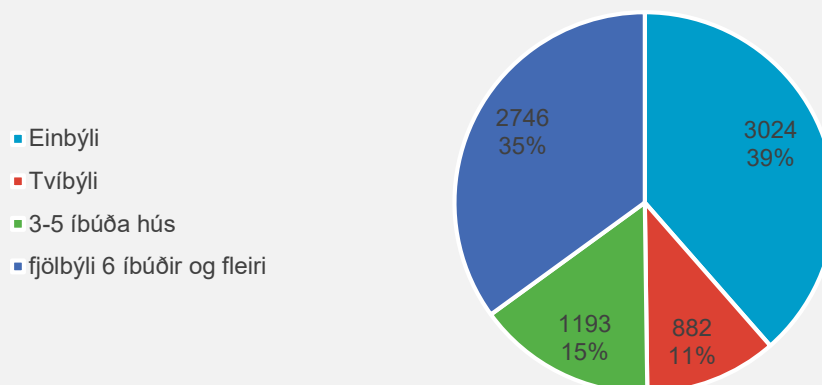
## 2.3 Húsnæðismál

### 2.3.1 Húsnæðisstofn og framkvæmdir

Í lok árs 2017 voru rétt rúmlega 7.900 íbúðir á Akureyri. Stærsta einstaka húsnæðisgerðin á Akureyri er sérbýli sem telur 2/5 af öllum íbúðum. Stærri fjölbýlishús eru 35% íbúða og um fjórðungur er í minni gerðum fjölbýlis. Lang mest fyrirsjáanleg aukning er í stærri fjölbýlishúsum en lítið er um að byggt sé nýtt sérbýli.

Fram kemur í Aðalskipulagi Akureyrar 2018-2030 að 11,4 % íbúða séu í eigu fjárfesta, félagasamtaka, ferðaþjónustuaðila og aðila sem ekki hafa lögheimili á Akureyri. Ekki kemur þó fram hversu stór hluti þeirra eigna séu í langtímaleigu til búsetu. Íbúðir í heilsársbúsetu á Akureyri eru áætlaðar um það bil 6.850 í aðalskipulaginu. Íbúafjöldi á hverja íbúð er nú um 2,6 en gert ráð fyrir að fjöldinn verði 2,3 íbúar á íbúð árið 2030.

### Húsnæðisgerðir á Akureyri 2017



Mynd 6 Fjöldi íbúða skipt eftir húsnæðisgerð árið 2017. Alls 7.902 íbúðir í skilgreindu íbúðarhúsnæði. Heimild Þjóðskrá. Framsetning VSÓ Ráðgjöf

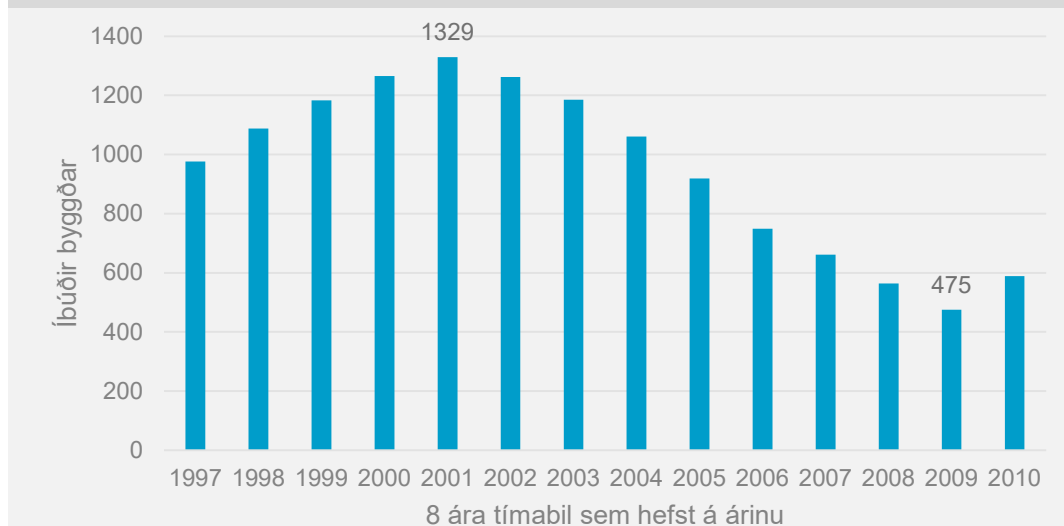
Á árinu 2016 voru skráðar fullgerðar íbúðir 211, þar af 201 í fjölbýli, 8 í raðhúsum og 1 einbýli. Hafin var smíði 104 íbúða, þar af 93 í fjölbýlishúsum. Fokheld og lengra komin í byggingu í árslok 2016 voru 88 einbýlishús, 15 íbúðir í raðhúsum og 196 íbúðir í fjölbýlishúsum.<sup>3</sup> Á árinu 2017 voru fullgerðar íbúðir 177, þar af 160 í fjölbýli. Hafin var smíði á 258 íbúðum, þar af 246 í fjölbýli. Árið 2018 var hafin smíði á 117 íbúðum en ekki liggur fyrir í hvaða húsnæðisgerð, flestar voru þriggja herbergja íbúðum og nær allar 2-4 herbergi. Ekki liggja fyrir upplýsingar um fullgerðar íbúðir á árinu 2018.

Í árslok 2017 stóðu yfir framkvæmdir við 325 íbúðir sem ætla má að hafi margar hverjar hafi verið lokið við á árinu 2018. Til viðbótar voru hafnar framkvæmdir við 117 íbúðir. Ef miðað er við 18 mánaða framkvæmdatíma og jafna dreifingu upphafs framkvæmda eru hugsanlega um 220 íbúðir á leiðinni á markað á komandi 12-18 mánuðum.

Að jafnaði hafa verið byggðar 112 íbúðir árlega á Akureyri undanfarin 20 ár og hefur mest verið byggt á árinu 2008 þegar skráðum íbúðum fjölgaði um 209 en minnst fjölgaði þeim árið 2013 þegar 27 fleiri íbúðir voru skráðar en árið áður.

Litið til átta ára tímabila þá var tímabilið 2001-2008 lang umsvifamesta tímabilið og fjölgaði íbúðum um 1.329. Átta ára tímabilið frá 2009-2016 eru hins vegar lágtímabil, þá fjölgaði um eingöngu 475 íbúðir.

#### Fjölgun íbúða á 8 ára tímabilum.



Mynd 7 Heimild: Þjóðskrá Íslands, sjá má að tímabilið 2010-2017 markar endalok samdráttar í íbúðauppbyggingu.

Framkvæmdir á árinu 2017 voru svo:

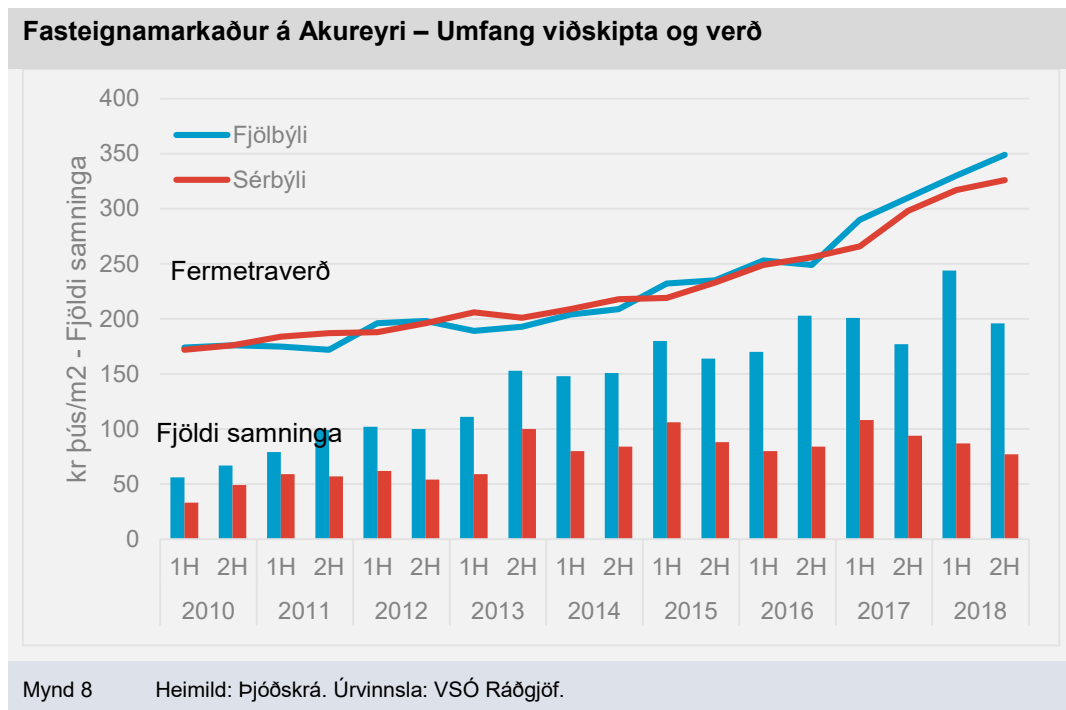
	Samtals	Einbýli	Raðhús	Fjölbýli
Hafnar framkvæmdir	258	8	4	246
Fullgert á árinu	177	4	13	160
Fokheld á árinu	243	8	15	220
Í smíðum í árslok	620	96	70	454
Þar af í notkun	295	87	58	150

<sup>3</sup> (Akureyrarbær, 2017)

### 2.3.2 Fasteignamarkaður

Frá byrjun árs 2011 fram til haustsins 2017 hefur fasteignaverð á landinu öllu hækkað stöðugt. 2017 má þó sjá merki um að það hægi á þeirri þróun. Sama þróun hefur verið á Akureyri þótt hún komi örlítið síðar fram. Með því að líta til hálfárs tímabilla má sjá snöggan kipp til hækkunar á árinu 2017 miðað við undangengin ár sem er ekki í takti við þróunina á landsvísu en taka ber tillit til þess að mánaðarleg þróun fasteignaverðs á Akureyri gefur ekki mjög skýra mynd af verðþróuninni undanfarið tvö ár þar sem dreifni er mikil í gögnunum. En ef þróunin verður með svipuðum hætti og á landinu í heild má ætla að það dragi úr verðhækkunum næstu misserin.

Framboð fasteigna á markaði er fremur stöðugt ef lítið er framhjá árstíðarsveiflum en að jafnaði eru á bilinu 60-80 eignir til sölu hverju sinni. Að jafnaði er gerður einn sölusamningur á dag með íbúðir í fjölbýlishúsum og samningur um sölu á sérbýlishúsi annan hvern dag. Markaðurinn er heilt yfir virkur og stækkandi.



Lítill munur er á meðalfermetraverði fyrir sérbýli og fjölbýli skv. kaupsamningum á tímabilinu en á síðustu sex mánuðum hefur fermetraverð í fjölbýli þó sigið heldur fram úr fermetraverði fyrir sérbýli. Það má telja eðlilegt þar sem yfirleitt er um minni og hagkvæmari eignir að ræða. Þetta er þó mun minni munur en t.d. á höfuðborgarsvæðinu, sem bendir til að markaður með sérbýli sé nokkuð sterkari á Akureyri en þar.

	Meðalverð [kr þús/m <sup>2</sup> ]	Fjöldi kaupsamninga
<b>Fjölbýlishús</b>	353	274
<b>Sérbýli</b>	317	109
<b>Meðalverð maí 2018 – janúar 2019, óháð byggingarári</b>		

Nokkur munur er á verði eftir hverfum en sá munur helst jafnframt í hendur við aldur fasteigna og einkennir hærra verð nýbyggingar. Erfitt er því að greina á milli hvort hefur meiri áhrif á verðmyndun, aldur eða staðsetning. Ásett verð á íbúðarhúsnæði við Pollinn

bendir þó til að þar geri seljendur sér væntingar um að fá megi mun hærra verð en almennt býðst í bænum. Meðalfermetravæð nýbygginga í Nausta- og Glerárhverfi undanfarið hálf t. ár er rétt rúmlega kr 445 þúsund /m<sup>2</sup>.

		Meðalverð kr þús/m <sup>2</sup>	Fjöldi kaupsamninga
Akureyri	Fjölbýli byggt 1920-2013	295	147
	Fjölbýli byggt 2017-2018	446	60
Hbsv.	Fjölbýli byggt 1920-2013	434	2.102
	Fjölbýli byggt 2017-2018	510	258
<b>Kaup gerð 1. Október 2017 til 11. Apríl 2018</b> Heimild Þjóðskrá Íslands, úrvinnsla VSÓ Ráðgjöf			

Munurinn á nýbyggingum og eldra húsnæði er meira en 50% á Akureyri en samsvarandi munur um 17% á höfuðborgarsvæðinu. Það er álitæfni hvort slíkur munur geti haldist til langs tíma og ef ekki þá getur einungis annað tveggja gerst að eldra húsnæði hækki í verði eða að nýbyggingar lækki í verði. Jafnframt verður aukin eftirspurn að ýta undir verðhækkun en verðhjöðnun verður ekki nema með minnkandi eftirspurn.

### 2.3.3 Byggingarkostnaður og lóðaverð

Tekin voru viðtöl við nokkra verktaka sem starfa á Akureyri til að meta aðstæður á byggingarmarkaði. Að sögn er verkefnastaðan góð hjá öllum sem rætt var við og næg verkefni liggja fyrir næstu 12 mánuði eða lengur. Þeir telja vinnumarkaðurinn býsna spenntan og birtist það hjá sumum verktökum í skorti á starfsmönnum, sér í lagi fagmenntuðum iðnaðarmönnum. Gott framboð er á öðrum aðföngum en sérefni sem flytja þarf sérstaklega til Akureyrar ber töluverðan flutningskostnað. Sú skoðun kom fram í samtölunum að á Akureyri mætti búast við mun lægra lóðarverði en í Reykjavík, hins vegar væri einingarverð í framleiðslu nokkuð hærra og kæmi það því á svipuðum stað niður miðað við höfuðborgarsvæðið.

Íbúðarhúsnæði af einföldum gæðum telja flestir sig geta byggt fyrir kr 375-400 þúsund/m<sup>2</sup> og meira eftir sem gæði og útfærslur kalla á, allt að kr 450 þúsund/m<sup>2</sup> og er þá miðað við allan kostnað frá hönnun uns framkvæmd er skilað til kaupanda. Lóðaverð er í samræmi við gjaldskrá um gatnagerðargjöld sem er eftirfarandi 1. febrúar 2019:

Húsnæðisgerð	Hlutfall af vísitöluhúsi	kr/m <sup>2</sup> byggingar
Einbýlishús	15,0%	33.309
Par-, rað-, tvíbýlis og keðjuhús	10,0%	22.206
Fjölbýlishús	5,0%	11.103

### 2.3.4 Áhrif ferðaþjónustu og annarrar notkunar húsnæðisstofn

Í bænum er talið að um 90 íbúðir séu í umfangsmikilli útleigu gegnum Airbnb. Alls eru 69 heimagististaðir skráðir eða með leyfi. Þá eru 145 staðir með leyfi í flokki II sem eru gististaðir án veitinga og eru íbúðahótel í miðbænum áberandi þeirra á meðal. Margir þeirra staða, sem hafa leyfi eða eru skráðir, eru jafnframt kynntir á Airbnb. Þess utan á fjöldi stéttarfélagasvæða orlofsíbúðir á Akureyri.

	Fjöldi
Skráð heimagisting	36
Heimagisting – Leyfi í flokki I	33
<b>Alls heimagisting</b>	<b>69</b>
<b>Leyfi flokkur II</b>	<b>145</b>
<b>Alls</b>	<b>214</b>

Það er erfitt að draga þá ályktun að óleyfisstarfsemi sem slík skekki verulega húsnæðisframboðið. Hins vegar er ljóst að eitthvað á annað hundrað íbúða eða tæp 3% húsnæðisstofnsins þjóna nú hlutverki sem gististaðir fyrir ferðapjónustu en ekki sem heimili.

Sveitarfélaginu er ekki kunnugt um annað húsnæði sem ætti að nýta sem íbúðarhúsnæði en sem þjóni í reynd öðrum tilgangi. Þá er ekki heldur vitað til þess að atvinnuhúsnæði sé nýtt sem íbúðarhúsnæði í neinum mæli þótt slík tilfelli hafi komið á borð Slökkviliðs Akureyrar á liðnum árum.

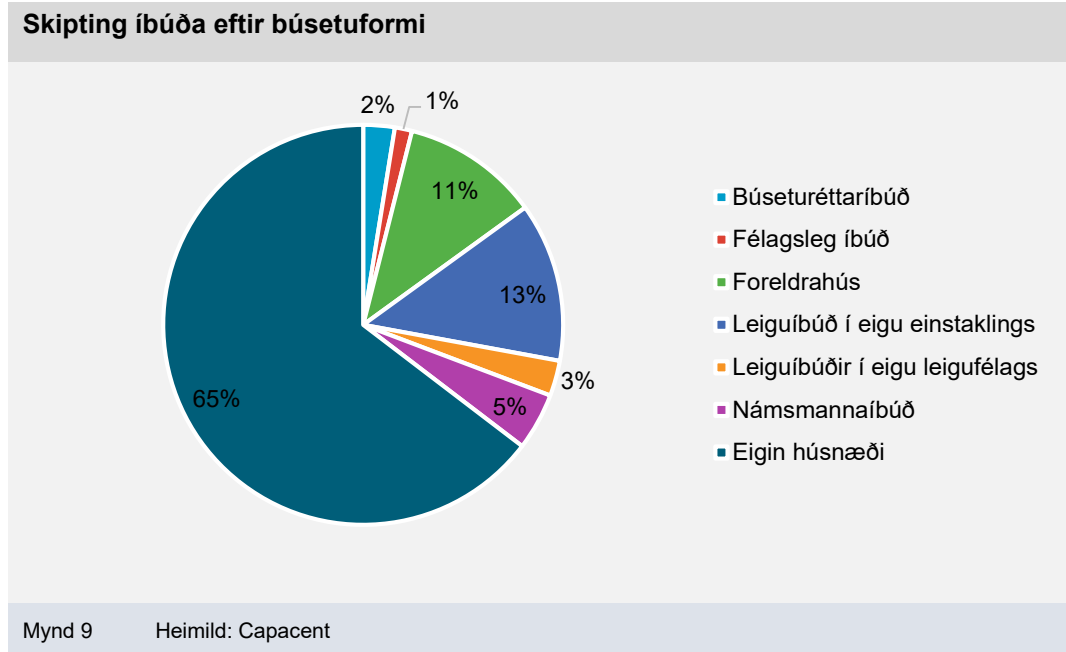
### 2.3.5 Leigumarkaður

Samkvæmt tölum Capacent bjuggu um 33% íbúa Akureyrar árið 2014 öðruvísi en í eigin húsnæði<sup>4</sup>, samanborið við 27% á höfuðborgarsvæðinu og á landinu öllu. Af rúmlega 10.000 fjölskyldum á Akureyri eru því um 3.500 fjölskyldur sem búa í leiguhúsnæði. Mynd 9 sýnir skiptingu milli búsetuforma á Akureyri. Þetta hlutfall er hærra en landsmeðaltalið sem er 27%. Þessi 27% skiptast upp í 10% sem búa í foreldrahúsum og 17% í leiguhúsnæði. Ef sama skipting á við á Akureyri þýðir það að 2.700-3.300 heimili sem teljast á leigumarkaði og þar af 1.000-1.100 sem búa í foreldrahúsum. Í því ljósi má reikna með að almennur og félagslegur leigumarkaður telji 1.900±300 heimili á Akureyri

Í samanburði við landið og höfuðborgarsvæðið voru hlutfallslega töluvert fleiri námsmannaíbúðir á Akureyri, 4,6% samanborið við 1,3% á landinu og 0,85% á höfuðborgarsvæðinu. Þá var hlutfall búseturéttaríbúða hærra á Akureyri, 2,54%, í samanburði við landið og höfuðborgarsvæðið þar sem tæplega 1% íbúða voru búseturéttaríbúðir.<sup>5</sup>

<sup>4</sup> Könnun Capacent taldi búseturéttarhafa einnig til leigjenda og eru þeir dregnir frá þeim 35% sem skýrslan teltók þar sem búseturéttaríbúðir teljast til eignar en ekki til leigu.

<sup>5</sup> (Capacent, 2014)



Árið 2016 þáðu 1.004 heimili á Akureyri húsnæðisbætur sem svarar til rúmlega 10% fjölskyldna ef miðað er við allar fjölskyldur, líka þar sem fullorðinn einstaklingur býr í foreldrahúsum. Til samanburðar þiggja rúmlega 11% fjölskyldna í Reykjanesbæ húsnæðisbætur og tæplega 10% í Reykjavík.<sup>6</sup> Meðalupphæðin var kr. 29.709 á mánuði<sup>7</sup>.

Samkvæmt könnun Zenter fyrir Íbúðalánasjóð nota 43% leigjenda á landinu húsnæðisbætur<sup>8</sup> og ef það hlutfall er sambærilegt á Akureyri má telja að rúmlega 2.300 heimili séu í leiguhúsnæði. Það stemmir ágætlega við niðurstöðuna hér að ofan.

Samkvæmt rannsókn Capacent á húsnæðismarkaði eru 33% svarenda á leigumarkaði árið 2013 sem myndi svara til 3.300 heimila í dag. Samanlagt eru 27% fullorðinna á Íslandi sem ekki búa í eigin húsnæði, 10% búa í foreldrahúsum og 17% leigja húsnæði skv könnun ÍLS á seinni hluta árs 2017.

Kortlagning leigumarkaðarins er einn mest krefjandi þátturinn í mati á húsnæðismarkaðinum sökum skorts á gögnum af viðlíka gæðum og einkenna eignamarkaðinn. Hins vegar leigumarkaðurinn gjarnan vanmetinn þrátt fyrir stærð sína. Leigjendur eru jafnframt sá hópur sem félagsmálayfirvöld hafa hvað ríkastar skyldur gagnvart þegar kemur að húsnæðismálum. Því þarf að beita fleiri frekar en færri heimildum til að átta sig á stöðu þessa hluta húsnæðismarkaðarins.

### Félagslegt húsnæði

Samtals eru 339 leiguíbúðir í eigu Akureyrarbæjar. Hluti þessara íbúða eru íbúðir og herbergi innan þjónustukjarna. Stærsti hluti íbúða eru almennar íbúðir eða 245 talsins og er skipting leiguíbúðar er eftirfarandi:

<sup>6</sup> (Íbúðalánasjóður, 2017)

<sup>7</sup> (Vinnumálastofnun, 2017)

<sup>8</sup> (Íbúðalánasjóður, 2017)

Fjöldi herbergja	1	2	3	4	5	6	Samtals
Leiguíbúðir almennar		112	79	46	7		243
Leiguíbúðir Hrísey		5	1	1	1		8
Leiguíbúðir Grímsey			3				3
Leiguíbúðir fyrir fatlaða	25	27				2	54
Leiguíbúðir F.É.S.T.A		6	5				11
Leigðar íb. v/ fatlaðra		16	3				19
<b>Samtals</b>	<b>25</b>	<b>166</b>	<b>89</b>	<b>46</b>	<b>8</b>	<b>2</b>	<b>339</b>

Í lok desember 2017 voru 121 umsækjendur á biðlista eftir leiguhúsnæði hjá Akureyrarbæ, auk 20 umsókna vegna flutnings milli íbúða. Á síðustu tíu árum var fjöldinn mestur í lok árs 2012 og 2013, um 145 umsóknir en áður, frá 2008-2011 voru ávallt færri en 90 á biðlista í lok árs. Umsækjendur þurfa að endurnýja umsókn sína á hverju ári til þess að falla ekki út af biðlista, og fara á aftast í röðina ef aftur er sótt um. Algengt er að um þriðjungur á ári endurnýi ekki umsókn sína og falli þar með af biðlista.

Tegund íbúða	Nýjar Umsóknir	Umsóknir um flutning	Samtals umsóknir	Áætlaður biðtími
2 herbergja	71	8	79	4 ár
3 herbergja	26	3	29	1,5 ár
4 herbergja	19	3	22	1,5 ár
5 herbergja	5	6	11	óvíst
<b>Samtals</b>	<b>121</b>	<b>20</b>	<b>141</b>	

2ja herbergja íbúðir eru eftirsóttasta tegund íbúða og er biðtíminn eftir þeim lengstur eða 4 ár. Því er ástæða til að leggja áherslu á að fjölga þessum íbúðum til að stytta biðlista og svara eftirspurn.

Fjárhagsáætlun bæjarins gerir ráð fyrir að 280 milljónum króna í sérstakan húsnæðisstuðning á árunum 2018-2021.

### Almennur leigumarkaður

Á Akureyri er talið að um um 11% af íbúðum bæjarins séu í útleigu skv skýrslu Íbúðalánasjóðs. Þetta er hátt hlutfall ef tekið er mið af stærri sveitarfélögum landsins. Skráðir leigusamningar fyrir íbúðir innan þéttbýlis Akureyrarbæjar voru 530 talsins á tímabilinu frá júní 2017 til júlí 2018 og má sjá flokkun þeirra eftir íbúðastærð og meðal leiguverði í töflunni fyrir neðan.<sup>9</sup> Samkvæmt upplýsingum frá Íbúðalánasjóði er um 7% af heildarfjölda íbúðarhúsnæðis á landinu leigt út með þinglýstum samningi. Til samanburðar er um 13,5% íbúða í Reykjanesbæ í formlegri útleigu og rúmlega 7% í Reykjavík. Þó eru dæmi um mjög hátt hlutfall, eins og í Þingeyjarsveit þar sem hlutfall íbúða í formlegri útleigu er um 17%.<sup>10</sup> Rétt er að árétta að 2/3 sem ekki búa í eigin húsnæði leigja af foreldrum eða öðrum einstaklingi en 1/3 leigir af félagi eða stofnun. Sé

<sup>9</sup> (Þjóðskrá Íslands, 2018. Verðsjá fasteigna, <https://verdsja.skra.is/#/leiguverd> sótt 30. júlí 2018)

<sup>10</sup> (Íbúðalánasjóðir, 2018)



leiguhúsnæði án þinglýstra samninga tekið með hækkar það hlutfallið en eðli málsins samkvæmt er ekki vitað hve mikið er um slíkt.

Í svari við fyrirspurn til leigufélaga kom fram að 57 íbúðir á Akureyri eru í eigu Almenna leigufélagsins og 187 íbúðir í eigu Heimavalla, og eru nær allar þessar íbúðir í útleigu.

Tegund íbúða	Meðal leiguverð	Meðal fermetraverð	Meðal stærð (m <sup>2</sup> )	Fjöldi leigusamninga
1 herbergja	97.955	2.605	39,4	22
2 herbergja	123.742	2.178	58,4	173
3 herbergja	151.441	1.883	81,5	239
4 herbergja	164.947	1.634	103	79
5 herbergja	181.471	1.444	131,3	15
				<b>530</b>

### Búseturéttaríbúðir

Á Akureyri búa um 3% í búseturéttaríbúðum. Á Akureyri eru 219 íbúðir í eigu Búfesta, Búseti á Norðurlandi svf.<sup>11</sup> Nú í janúar var undirrituð viljayfirlýsing milli Akureyrarbæjar og Búfesti hsf um byggingu allt að 125 leigu- og búseturéttaríbúða og því má reikna með að áfram muni búseturéttaríbúðum á Akureyri fjölga á næstu árum.<sup>12</sup>

## 2.4 Efnahagur

### 2.4.1 Atvinnuástand

Fjöldi starfandi á Akureyri er á bilinu 10.000-10.500 og fjöldi starfandi fer vaxandi ár frá ári. Árstíðarsveiflan fer minnkandi með auknum umsvifum á vinnumarkaði og færri bætast við vinnumarkað yfir sumarið en áður. Heilt yfir er atvinnuleysi mjög lítið, nærri 2,5%.

Milli áráanna 2008 og 2016 styrkir Norðurland eystra sig í heild með tilliti til íbúafjölda og atvinnutekna en atvinnutekjur hafa vaxið hlutfallslega meira en íbúafjöldi. Akureyri sker sig úr landsmeðaltali með tilliti til þess að fiskveiðar eru stærri þáttur í heildaratvinnutekjum svæðisins en á landinu í heild. Líkt og annars staðar eru það velferðarþjónusta og fræðslustarfsemi sem eru umfangsmestu tvær atvinnugreinarnar.

Rekja má auknar tekjur í landshlutanum til uppgangs ferðarþjónustu. Á Akureyri verður mestur vöxtur atvinnutekna frá 2008 til 2016 í heilbrigðis- og félagsþjónustu sem gefur vísbendingu um hve mikilvægur bærinn er sem miðstöð velferðarþjónustu í landshlutanum. Iðnaður er í öðru sæti og gisti- og veitingarþjónusta þriðja. Milli áráanna 2015 og 2016 er mannvirkjageirinn áberandi hástökkvari.<sup>13</sup>

Árið 2015 var samsetning atvinnulífs á Norðurlandi eystra þannig að opinber þjónusta var með 24% hlutdeild ársverka. Sjávarútvegur kemur þar næst með 19% ársverka. Þar sem Akureyri er stærsta þéttbýlissvæðið utan höfuðborgarsvæðisins er vægi fjármálaþjónustu, fasteignaumsýslu, leigu og sérfræðiþjónustu töluvert með 18% ársverka árið 2015. Ársverk í greinum sem tengjast ferðarþjónustu, að nokkru leyti eða öllu, verslun, hótél, veitingar og samgöngur voru 15% og hafa umsvif í veitingum og gistihúsarekstri hafa

<sup>11</sup> (Búfesti, 2018)

<sup>12</sup> (Akureyrarbær, 2018b)

<sup>13</sup> (Byggðastofnun, 2018)

aukist síðustu ár. Hlutdeild annarra greina var minni árið 2015, t.d. 8% í byggingariðnaði og 8% í öðrum iðnaði.<sup>14</sup>

Í Aðalskipulagi Akureyrar 2018-2030 er sett markmið um að að viðhalda styrk meginstoða atvinnulífsins, m.a. opinberrar þjónustu, sjávarútvegs og ferðaþjónustu. Horft er til þess að efla tengsl atvinnulífs og háskóla með nýsköpun og rannsóknum. Markmið eru sett um að efla Akureyri sem ákjósanlegan bæ fyrir fyrirtæki. Áhersla er lögð á að miðbær Akureyrar verði áfram miðstöð verslunar- og þjónustu í landshlutanum og eftirsóttur ferðamannastaður. Akureyri er vinsælasti vetraráfangastaður íslenskra ferðamanna. Fjöldi skemmtiferðaskipa heimsækir Akureyri og er áætlað að þær skipakomur skapi um 80 heilsársstörf. Horft er til þess að efla ferðaþjónustu með því að auka reglubundið millilandaflug um Akureyrarflugvöll.<sup>15</sup>

## 2.4.2

### Greiðslugeta

Atvinnutekjur á Akureyri eru um 95% af meðalatvinnutekjum landsins. Sé litið til annarra landshluta er Norðurland eystra í 5. sæti af 8 landshlutum.<sup>16</sup>

Landsmeðaltal=100	
Austurland	108
Höfuðborgarsvæðið	103
Vestfirðir	99
Vesturland	96
Norðurland eystra	95
Suðurland	91
Suðurnes	90
Norðurland vestra	90

**Meðalatvinnutekjur 2016.** Heimild: Byggðastofnun, framsetning VSÓ Ráðgjöf

Teknar hafa verið saman upplýsingar um heildartekjur heimila á árinu 2016 og þær bornar saman við þau tekjumörk sem gefin eru upp í lögum um almennar íbúðir. Þar sést skýrt hvað vandi einstæðinga á húsnæðismarkaði er mikill samanborið við sambúðarfólk. Með hverju barni undir 18 ára aldri hækka jafnframt tekjumörkin sem miðað er við og því falla nær allir einstæðir foreldrar á Akureyri með 3 eða fleiri börn á sínu framfæri undir þau tekjuskilyrði sem sett eru svo fá megi úthlutað íbúð sem byggð er með stofnframlögum. Hér er þó ekki tekið mið af þeim eignarmörkum sem gilda en þau geta vitanlega haft mikil áhrif einnig.

Alls falla 52% heimila á Akureyri undir tekjumörkin sem er sama hlutfall og í Reykjavík en herra en gerist á öðrum sveitarfélögum á höfuðborgarsvæðinu þar sem hlutfallið er á bilinu 43-49%. Sé tekið mið af eignamörkunum líka falla 2.500 fjölskyldur á Akureyri undir tekju- og eignamörkin eða 30% heimila.

<sup>14</sup> (Byggðastofnun, 2017)

<sup>15</sup> (Akureyrarbær, 2018)

<sup>16</sup> (Byggðastofnun, 2018)

	Börn á heimili	Hlutfall undir tekjumörkum
Einstæðingar	0	73%
	1	71%
	2	91%
	>3	97%
	Alls	73%
Sambúðarfolk	0	16%
	1	21%
	2	25%
	>3	32%

**Hlutfall Akureyringa sem hafa heildartekjur undir mörkum í lögum um almennar íbúðir 2016. Sérvinnsla Hagstofu fyrir VSÓ Ráðgjöf.**

## 2.5 Samfélag, byggð og húsnæði

### 2.5.1 Samfélag

Félagsleg staða Akureyrarbæjar er sterk. Þar er fjölbreytt framboð menntunar, þar sem eru skólar á öllum menntunarstigum, fjölbreytt menningarstarfsemi og hátt þjónustustig. Aldursdreifing er heilbrigð í þéttbýlinu á Akureyri, en utan þéttbýlisins einkennist aldursmætning og kynjaskipting af hærri hlutfalli eldri íbúa og fækkun barna og kvenna.<sup>17</sup> Staða atvinnulífsins er sterk líkt sem kemur fram í lágu atvinnuleysi og hefur áður komið fram.

Í Akureyrarbæ eru starfandi níu grunnskólar og einn sérskóli. Sjö þeirra innan þéttbýlisins á Akureyri. Í grunnskólum bæjarins eru ríflega 2.700 börn. Flestir skólarnir eru vel setnir og í einhverjum tilfellum eru fleiri börn en skólastjórar telja æskilegt s.s. í Lundarskóla. Ætla má að rými sé fyrir u.þ.b. 250 börn í grunnskólum innan Akureyrar. Þó er einhver munur á svigrúmi eftir aldri barna. Nokkuð svigrúm er fyrir fjölgun nemenda í Glerárhverfi, sérstaklega í Síðu- og Glerárskóla og þá er töluvert svigrúm innan Oddeyrarskóla. Í Naustaskóla hefur dregið úr svigrúmi með fjölgun nemenda samhliða mikilli uppbyggingu í hverfinu og því nauðsynlegt að huga að lausn vegna leikskóladeilda sem starfandi eru innan veggja skólans. Síðuskóli getur tekið við talsverðum fjölda nemenda í dag og er nokkuð vel settur varðandi fyrirhuguð þéttingu byggðar í Síðuhverfi. Takmörkuð geta skóla til að taka við nemendum getur því kallað á sértækar ráðstafanir þegar ákveðið er að þetta byggð og það metið sem svo að fjölgun íbúa á þéttingarsvæðum hafi í för með sér fjölgun nemenda.

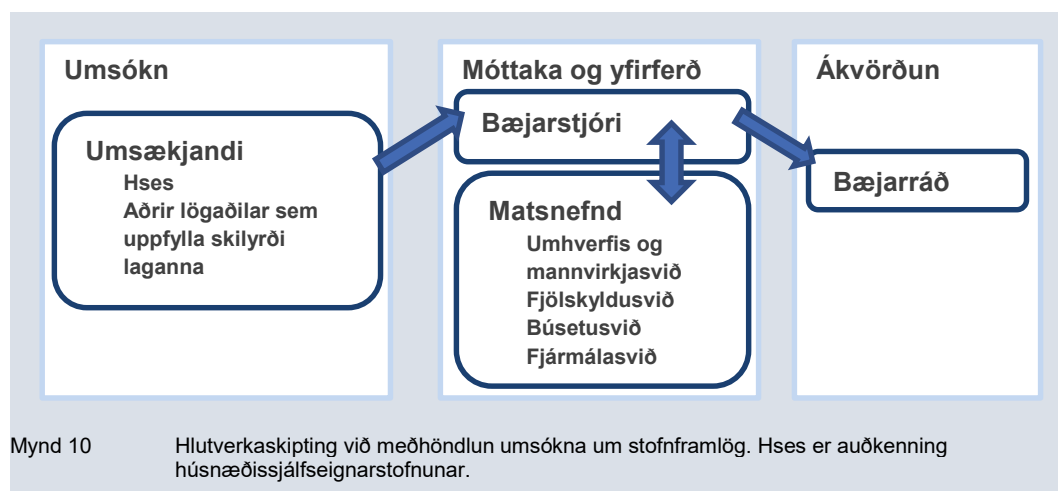
### 2.5.2 Stofnframlög

Akureyrarbær hefur úthlutað stofnframlögum fyrir 5 íbúðir til Brynju, hússjóðs Öryrkjabandalagsins til uppbyggingar húsnæðis með stofnframlögum. Þá hefur verið gerð viljayfirlýsing við Bjarg íbúðafélags um úthlutun lóða fyrir 25 íbúðir á árunum 2018, 2019

<sup>17</sup> (Samband sveitarfélaga í Eyjafirði og Þingeyjarsýslum, 2015)

og 2020, alls 75 íbúðir. Vilyrði hefur nú verið gefið um tiltekna lóð fyrir 32 íbúðir á tiltekinni lóð í Hagahverfi til uppfyllingar þess samkomulags. Það liggur fyrir að fjölskyldusvið Akureyrarbæjar fái ráðstöfunarrétt yfir 20% íbúðanna, mest 15 íbúðum með vísan til laga um félagsþjónustu sveitarfélaga og að sveitarfélagið ábyrgist greiðslur. Viðkomandi íbúi geti þó fengið búseturétt tryggðan falli úthlutun niður og leigjandinn uppfyllir tekju- og eignamörk Bjargs. Samtals er áætlað að veita allt að 335 milljónum króna til uppbyggingar á grundvelli stofnframlaga á árunum 2019-2022.

Settar hafa verið reglur um úthlutun stofnframlaga sem tóku gildi í lok nóvember 2016. Reglurnar endurspeglar lög um almennar íbúðir og þær kröfur sem þar eru gerðar til umsækjenda og umsýslu fasteigna sem fjármagnaðar eru með þeim hætti. Þar er einnig tilgreint umsóknarferli sem má lýsa með meðfylgjandi mynd.



### 3 Húsnæðisþörf

#### 3.1 Áhrif fólksfjölgunar á húsnæðisþörf

Byggt á mannfjöldaspá sem sett er fram að framan mun íbúum fjölga um hátt í 1.600 á næstu 8 árum. Líklega hraðar framan af eða rúmlega 1.000 og hægar á seinna tímabilinu eða um tæplega 600. Að jafnaði er það svipaður taktur og var á árabílinu 2000-2008, um 200 nýir íbúar árlega. Slík fjölgun íbúa myndi kalla á um 650 nýjar íbúðir, 420 á fyrra tímabilinu og 230 á því seinna eða rúmlega 80 íbúðir árlega að meðaltali.

Áætluð íbúafjölgun á Akureyri til næstu átta ára miðað við mismundi íbúaspár og með hliðsjón af dreifingu fjölskyldustærða á landinu gefur vísbendingar um þörf fyrir íbúðagerðir.

Nýir íbúar	2018-2021	2022-2026	2018-2026
Leikskólaaldur eða yngri	80	43	123
Grunnskólaaldur	151	82	233
Framhaldsskólaaldur	62	34	95
20-67 ára	618	336	954
Eftirlaunaaldur	119	65	184
	<b>1.030</b>	<b>560</b>	<b>1.590</b>

Mikilvægt er að rýna betur í þróun næstu árganga og áhrif á einstaka skóla og bekki út frá skólahverfum og núverandi stöðu.

Í aðalskipulagi er gert ráð fyrir að hlutfallsfjöldi íbúa á íbúð lækki úr 2,6 í 2,3 undir lok skipulagstímabilsins árið 2030. Í áætluninni hér er miðað við 2,4 íbúa á íbúð enda miðast áætlunin eingöngu við næstu átta ár. Stærðarviðmið íbúða sem notuð eru við þarfagreininguna miðast annars vegar við að fjöldi herbergja skapi ekki þröngbýli og hins vegar að ekki sé meira pláss en telja má brýna þörf fyrir miðað við aðstæður. Þá er gengið út frá því að fjölbýli sé yfirleitt eftirsóknarverðara en sérþýli sökum kostnaðar. Við gerð þarfagreiningar er miðað við 20m<sup>2</sup> fyrir íbúðina og svo bætast við 15-30m<sup>2</sup> fyrir hvern íbúa. Almennt er ekki talið æskilegt að fjöldi fermetra gólfplatara á íbúa fari mikið niður fyrir 20. Miðað er við að hjón eða par hafi svefnherbergi og að tvö börn geti deilt herbergi en æskilegt að hvert barn hafi eigið herbergi. Ekki er reiknað með notkun stofu sem svefnherbergis nema í einstaklingsíbúð.

*Dæmi:*

*Einstæðingur gæti búið í stúdíó íbúð (1 herbergi) sem er 20+1x15=35m<sup>2</sup> að lágmarki en gæti ef aðstæður leyfa búið í tveggja herbergja íbúð sem væri 20+1x30=50m<sup>2</sup>.*

*Fjögurra manna fjölskylda getur komist af með þrjú herbergi: stofu, svefnherbergi foreldra og eitt sameiginlegt herbergi fyrir börnin tvö. Stærðin ætti ekki að vera minni en 20+4x15=80m<sup>2</sup>. Ef aðstæður kalla á t.d. vegna aldurs og/eða barna af sínu hvoru kyni ættu herbergin að vera fjögur. Ef efnahagslegar aðstæður leyfa má reikna með að íbúðin sé allt að 20+4x30=140m<sup>2</sup>.*

Fjöldi á heimili	Herbergi	m <sup>2</sup>	Íbúðir		Par af í:	
			Alls	Fjölbýli	Par/Rað	Einbýli
1	1-2	35-50	<b>210</b>	210		
2	2-3	50-80	<b>190</b>	190		
3	2-3	65-110	<b>100</b>	80	20	
4	3-4	80-140	<b>100</b>	50	30	20
5	4-5	95-170	<b>45</b>	15	20	10
6	5-6	110-200	<b>6</b>	1	3	2
			<b>651</b>	<b>546</b>	<b>73</b>	<b>32</b>

Matið í töflunni hér fyrir ofan samrýmist ekki vel þeim viðmiðum um skiptingu íbúða eftir gerð innan nýrra íbúðarsvæða sem fram koma í Aðalskipulagi Akureyrar 2018-2030, sbr. töflu á bls. 34-38 í aðalskipulaginu. Fyrir flest ný hverfi er áætlað að 20-30% nýrra íbúða geti verið í einbýlishúsum, 40% í raðhúsum og 40% í fjölbýli. Til þess að þeim markmiðum sé náð er nauðsynlegt að brúa bilið milli kaupmáttar og byggingakostnaðar sérþýlis annað hvort með lækkun kostnaðar eða hækkun greiðslugetu. Þess ber að geta að hlutfallstölur aðalskipulagsins um íbúðagerðir eru aðeins viðmið en ekki bindandi. Til viðbótar húsnæðisþörf sem stafar af fólksfjölgun má gera ráð fyrir fjölgun íbúða vegna þeirrar þróunar að íbúum er stöðugt að fækka í hverri íbúð. Eftirspurn eftir leiguíbúðum

Fjölskyldusvið og Búsetusvið Akureyrarbæjar lagði mat á þörf fyrir félagslegar leiguíbúðir með tilliti til þjónustuhópa árið 2016 og lagði til að fram til ársins 2021 yrði tveggja herbergja íbúðum fjölgað um 30 og fimm til sex herbergja íbúðum fjölgað um fjórar.

Jafnframt var gert ráð fyrir að leiguíbúðum fyrir fatlað fólk og fólk með þörf á sérstakri þjónustu þyrfti að fjölga um 52 íbúðir.<sup>18</sup>

Leiguíbúðir í eigu Akureyrarbæjar eru 312 með 339 eignarhlutum. Þar af eru 11 íbúðir í Grímsey og Hrísey. Stærstur hluti leiguíbúða eru tveggja herbergja eða 166 íbúðir. Þriggja herbergja íbúðir eru 89 og fjögurra herbergja íbúðir eru 46 talsins. Fimm- og sex herbergja leiguíbúðir eru samtals 10. Af heildarfjölda leiguíbúða eru 73 íbúðir ætlaðar fötluðu fólki, þar af 25 herbergi á sambýlum, en almennar leiguíbúðir eru 243.

Ekki er talin brýn þörf á uppbyggingu hjúkrunarrýma fyrir eldra fólk næstu 3-4 ár að því gefnu að aðstæður séu þolanlegar í dag en þörf verður fyrir 20-30 ný pláss á seinni tímabili húsnæðisáætlunarinnar, gangi forsendur spárinnar eftir. Íbúðir fyrir aldraða eru 8% félagslegra íbúða eða 25 íbúðir. Þar sem aldraðir íbúar nálgast nú að vera 11% mannfjöldans væri ekki útilokað að álykta sem svo þörf skapist fyrir 8-10 félagslegar íbúðir fyrir aldraða í viðbót. Meta þarf það í samræmi við aðrar áherslur bæjarins um veitingu öldrunarþjónustu.

Af þeim 650 nýju heimilum sem bætast við með nýjum íbúum er sennilegt að eftirspurn eftir formlegu leiguhúsnæði verði 15-20% eða 100-130 íbúðir. Þar af er líklegt að einhverjir falli undir eigna- og tekjumörk sem gilda um íbúðir Bjargs.

	Íbúðir/Rými
<b>Almennar leiguíbúðir</b>	100-130
<b>Hjúkrunarrými – eldri borgarar</b>	20-30
<b>Félagslegar íbúðir</b>	34
<b>Búsetuúrræði fyrir fatlað fólk</b>	52
<b>Alls</b>	<b>~210-250</b>

Lokaorð.

Skýrsla þessi var að meginuppistöðu unnin fyrri hluta árs 2018 en af ýmsum orsökum dróst að klára hana og leggja fyrir bæjarráð til samþykktar. Þrátt fyrir þennan drátt er ekki talin ástæða til að taka hana upp að nýju þar sem meginlínur í áætluninni eru í gildi. Húsnæðisáætlun Akureyrarbæjar mun hins vegar verða endurskoðuð og unnin aftur innan tveggja ára.

<sup>18</sup> (Akureyrarbær, 2018)

#### 4 Heimildaskrá

- Akureyrarbær. (2017). *Ársskýrsla Akureyrarbæjar 2016*.
- Akureyrarbær. (2018). *Aðalskipulag Akureyrar 2018-2030, samþykkt tillaga, dags. 28. feb. 2018*.
- Akureyrarbær. (2018). *Húsnæðisáætlun og stofnframlög*.
- Akureyrarbær. (5. janúar 2018b). *Allt að 125 nýjar leigu- og búseturéttaríbúðir á Akureyri*. Sótt frá Akureyrarbær: <https://www.akureyri.is/is/frettir/allt-ad-125-nyjar-leigu-og-buseturettaribudir-a-akureyri>
- Búfesti. (26. 03 2018). *Búfesti Húsnæðissamvinnufélag*. Sótt frá Íbúðir Búfesti hsf á Akureyri og Húsavík: <http://www.bufesti.is/page/busetaibudir>
- Byggðastofnun. (2017). *Hagvöxtur landshluta 2008-2015*. Byggðastofnun.
- Byggðastofnun. (2018). *Atvinnutekjur 2008-2016*.
- Capacent. (2014). *Stapi lífeyrissjóður og Akureyrarbær. Fasteignamarkaður á Akureyri. Staða og framtíðarhorfur*. Capacent.
- Haldór S. Guðmundsson. (2017). Heilsteypt eða steinsteypt viðhorf í þjónustu við eldra fólk. *Þjóðarspejillinn*.
- Íbúðalánasjóðir. (2018). *Húsnæðismarkaðurinn. Mánaðarskýrsla. Mars 2018*. Reykjavík: Húsnæðissvið Íbúðarlánasjóðs.
- Íbúðalánasjóður. (2017). *Húsnæðismarkaðurinn. Mánaðarskýrsla. Desember 2017*. Reykjavík: Húsnæðissvið Íbúðalánasjóðs.
- Íbúðalánasjóður. (2017). *Viðhorfskönnun meðal almennings um stöðu húsnæðismála*.
- Magnús Valur Axelsson. (2018). *Leiguíbúðir Akureyrarbæjar - 31. desember 2017*.
- Samband sveitarfélaga í Eyjafirði og Þingeyjarsýslum. (2015). *Sóknaráætlun fyrir Norðurland eystra 2015-2019*. Samband sveitarfélaga í Eyjafirði og Þingeyjarsýslum.
- Svæðisskipulagsnefnd Eyjafjarðar. (2013). *Svæðisskipulag Eyjafjarðar 2012-2024*. Teiknistofa arkitekta, Gylfi Guðjónsson og félagar ehf.
- Vinnumálastofnun. (2017). *Yfirlit yfir fjölda og fjárhæð húsnæðisbóta*.
- Vinnumálastofnun. (2018). *Vinnumálastofnun*. Sótt frá Mánaðarlegar skýrslur um vinnumarkaðinn: <https://www.vinnumalastofnun.is/um-okkur/tolfraedi-og-utgefid-efni/manadarlegar-skyrslur-um-vinnumarkadinn>

#### 4.1 Símtöl og fundir

- Viðtöl við 8 verktaka sem starfa á Akureyri. 5.-6. apríl 2018.
- Ólafur Stefánsson, slökkviðliðsstjóri. 8. janúar 2019.