

# Suðurnes í sókn

Fólksfjöldgun og fleiri atvinnutækifæri  
auka eftirspurn eftir íbúðarhúsnæði





# Efnisyfirlit

<b>1</b>	<b>INNGANGUR OG SAMANTEKT</b> .....	<b>6</b>
<b>2</b>	<b>SUÐURNES – GRUNNUPPLÝSINGAR</b> .....	<b>7</b>
<b>2.1</b>	<b>Fólki fjölgar hratt á Suðurnesjum</b> .....	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>FJÖLDI ÍBÚÐA OG UPPBYGGING</b> .....	<b>10</b>
<b>3.1</b>	<b>Umbreyting á einni nóttu</b> .....	<b>10</b>
<b>4</b>	<b>ATVINNULÍF OG VINNUMARKAÐUR Á SUÐURNESJUM</b> .....	<b>14</b>
<b>4.1</b>	<b>Umbreyting í atvinnulífi Suðurnesja</b> .....	<b>14</b>
<b>4.2</b>	<b>Mörg af stærstu fyrirtækjum landsins eru starfandi á Suðurnesjum</b> .....	<b>15</b>
<b>4.3</b>	<b>Gífurleg aukning í flugumferð um Flugstöð Leifs Eiríkssonar</b> .....	<b>16</b>
4.3.1	<i>Mikil fjölgun nýrra starfa</i> .....	17
4.3.2	<i>Fjölgun gistinguálfra á Suðurnesjum</i> .....	17
<b>4.4</b>	<b>Staða Grindavíkur er sterk í sjávarútvegi og orkutengdri starfsemi</b> .....	<b>19</b>
<b>5</b>	<b>ÍBÚÐAMARKAÐURINN Á SUÐURNESJUM</b> .....	<b>21</b>
<b>5.1</b>	<b>Mikil veltuaukning á fasteignamarkaðnum á Suðurnesjum</b> .....	<b>21</b>
<b>5.2</b>	<b>Fyrstu kaupendum fjölgar á Suðurnesjum</b> .....	<b>22</b>
5.2.1	<i>Stórir aldurshópar ungs fólks eru búsettir á Suðurnesjum</i> .....	22
5.2.2	<i>Fyrstu kaupendur eru rúmlega fjórðungur kaupenda á Suðurnesjum</i> .....	23
5.2.3	<i>Gæta þarf varúðar í áætlunum</i> .....	24
<b>5.3</b>	<b>Íbúðaverð hefur hækkað mikið og nálgast byggingarkostnað</b> .....	<b>24</b>
5.3.1	<i>Dreifing kaupsamninga</i> .....	25
<b>5.4</b>	<b>Er íbúðaverð í Reykjanesbæ sambærilegt við suðurhluta Hafnarfjarðar?</b> 27	
<b>5.5</b>	<b>Leigumarkaðurinn á Suðurnesjum</b> .....	<b>27</b>
<b>6</b>	<b>FRAMBOÐ ÍBÚÐARHÚSNÆÐIS Á SUÐURNESJUM</b> .....	<b>30</b>
<b>6.1</b>	<b>Reykjanesbær</b> .....	<b>30</b>
6.1.1	<i>Grindavík</i> .....	30
6.1.2	<i>Sandgerði</i> .....	30
6.1.3	<i>Sveitarfélagið Vogar</i> .....	30
<b>6.2</b>	<b>Takmarkað framboð af notuðu húsnæði til sölu á Suðurnesjum</b> .....	<b>30</b>
<b>7</b>	<b>HEIMILDIR OG NEÐANMÁLSGREINAR</b> .....	<b>31</b>

# Myndayfirlit

<i>Mynd 2.1 – Kort af Suðurnesjum .....</i>	<i>7</i>
<i>Mynd 2.2 – Mannfjöldi á Suðurnesjum.....</i>	<i>8</i>
<i>Mynd 2.3 – Mannfjöldi á Suðurnesjum eftir kyni .....</i>	<i>8</i>
<i>Mynd 2.4 – Hlutfall mannfjölda eftir uppruna á fyrsta ársfjórðungi 2017.....</i>	<i>9</i>
<i>Mynd 3.1 – Fjöldi íbúða eftir sveitarfélögum á Suðurnesjum .....</i>	<i>10</i>
<i>Mynd 3.2 – Fjölgun eða fækkun íbúða eftir sveitarfélögum á Suðurnesjum .....</i>	<i>11</i>
<i>Mynd 3.3 – Íbúðir á Suðurnesjum á fyrri framkvæmdastigum frá byggingarstigi 1 til 4 .....</i>	<i>12</i>
<i>Mynd 3.4 – Íbúðir á Suðurnesjum á síðari framkvæmdastigum frá byggingarstigi 5 til 9 þó ekki á stigi 7 .....</i>	<i>12</i>
<i>Mynd 3.5 – Fjöldi íbúa á hverja húsnæðiseiningu á Suðurnesjum .....</i>	<i>13</i>
<i>Mynd 4.1 – Atvinnuleysi á Suðurnesjum.....</i>	<i>14</i>
<i>Mynd 4.2 – Atvinnuleysi og starfandi í apríl 2017 .....</i>	<i>15</i>
<i>Mynd 4.3 – Starfandi á Suðurnesjum eftir sveitarfélögum .....</i>	<i>15</i>
<i>Mynd 4.4 – Brottfarir erlendra ferðamanna frá Flugstöð Leifs Eiríkssonar .....</i>	<i>16</i>
<i>Mynd 4.5 – Fjölgun gistingu á Suðurnesjum.....</i>	<i>18</i>
<i>Mynd 4.6 – Nýtingarhlutfall hótela á Suðurnesjum .....</i>	<i>18</i>
<i>Mynd 4.7 – Verðmæti landaðs afla á Suðurnesjum á nafnverði.....</i>	<i>19</i>
<i>Mynd 4.8 – Magn af lönduðum afla á Suðurnesjum – þús. tonna .....</i>	<i>20</i>
<i>Mynd 5.1 – Velta á fasteignamarkaði á Suðurnesjum .....</i>	<i>21</i>
<i>Mynd 5.2 – Velta með íbúðarhúsnæði á Suðurnesjum og höfuðborgarsvæðinu .....</i>	<i>22</i>
<i>Mynd 5.3 – Aldurspíramídi Suðurnesja .....</i>	<i>23</i>
<i>Mynd 5.4 – Fyrstu kaupendur á Suðurnesjum.....</i>	<i>23</i>
<i>Mynd 5.5 – Fermetraverð í fjölbyli í Reykjanesbæ frá fyrsta ársfjórðungi 2006 til fyrsta ársfjórðungs 2017 – nafnverð .....</i>	<i>25</i>
<i>Mynd 5.6 – Fermetraverð Suðurnesjum frá fyrsta ársfjórðungi 2016 til fyrsta ársfjórðungs 2017 – nafnverð .....</i>	<i>25</i>
<i>Mynd 5.7 – Fjöldi kaupsamninga eftir verðbili í Reykjanesbæ frá apríl 2016 til mars 2017.....</i>	<i>26</i>
<i>Mynd 5.8 – Fjöldi kaupsamninga eftir fermetraverði í Reykjanesbæ frá apríl 2016 til mars 2017 .....</i>	<i>26</i>
<i>Mynd 5.9 – Staðsetning og fermetraverð í fjölkjarnaborg.....</i>	<i>27</i>
<i>Mynd 5.10 – Fjöldi leigusamninga á Suðurnesjum.....</i>	<i>28</i>

<i>Mynd 5.11 – Leiguverð fer hækkandi á Suðurnesjum – meðalleiga á ári .....</i>	<i>28</i>
<i>Mynd 5.12 – Ávöxtun leigu er góð á Suðurnesjum árið 2016.....</i>	<i>29</i>

---

## 1 INNGANGUR OG SAMANTEKT

Suðurnesin hafa átt erfitt uppdráttar allt frá því að bandaríska varnarliðið yfirgaf aðstöðu sína á Miðnesheiði haustið 2007 en á undanförnum misserum hefur hillt undir endurreisn þeirra í ljósi mikils uppgangs í ferðamannaíðnaði ásamt aukningu viðkomu farþega í millilandaflugi um Flugstöð Leifs Eiríkssonar.

Aukin fólksfjölgun á Suðurnesjum undanfarin misseri styður við íbúðamarkaðinn en íbúum svæðisins fjölgaði um 6,6% á árinu 2016. Heildarmannfjöldi á Suðurnesjum nálgadist 25 þúsund manns í byrjun ársins 2017.

Búsetuskilyrði þykja góð á Suðurnesjum þó að innviðir og heilbrigðisþjónusta sé undir miklu álagi vegna mikillar fólksfjölgunar.<sup>1</sup> Suðurnes liggja vel við samgöngum og njóta þau nálægðar við höfuðborgarsvæðið. Því til stuðnings má nefna að í nýlegri könnun Atvinnuþróunarfélags Suðurnesja þótti 86,5% þátttakenda mjög gott eða frekar gott að búa á Suðurnesjum.<sup>2</sup>

Samkvæmt tölum frá Þjóðskrá Íslands hefur íbúðaverð hækkad mikið á svæðinu en taka verður tillit til þess að verð var mjög lágt t.d. vegna þess mikla fjölda fullnustu eigna sem var á svæðinu. Þrátt fyrir að verð hafi hækkad mikið er það enn að jafnaði undir eða í nálægð við byggingarkostnað.

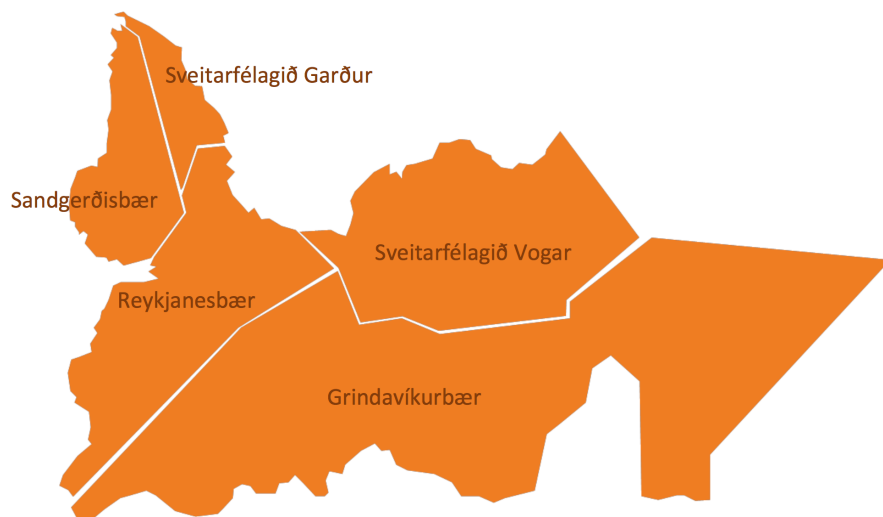
Leiguverð hefur einnig hækkad á Suðurnesjum í ljósi töluverðrar eftirspurnar eftir húsnæði vegna þess uppgangs sem hefur verið í atvinnulífi svæðisins.

---

## 2 SUÐURNES – GRUNNUPPLÝSINGAR

Vestari hluti Reykjanesskagans er í daglegu tali kallaður Suðurnes. Stærsta sveitarfélagið á Suðurnesjum er Reykjanesbær sem samanstendur af Keflavík, Njarðvík og Höfnunum. Aðrir þéttbýliskjarnar eru Garður, Sandgerði, Vogar og Grindavík.

*Mynd 2.1 – Kort af Suðurnesjum*



*Heimild: Atvinnuþróunarfélag Suðurnesja*

### 2.1 Fólki fjölgar hratt á Suðurnesjum

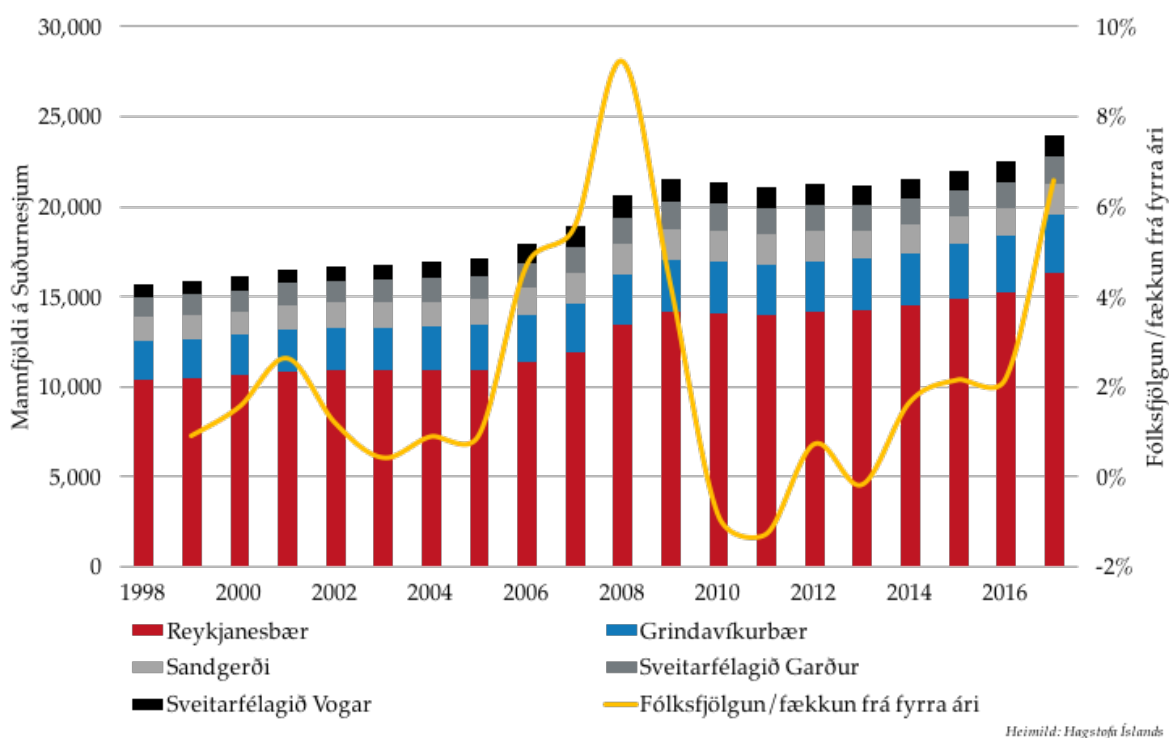
Fólksfjölgun á Suðurnesjum hefur verið mikil á undanförunum misserum og var hún um 6,6% á árinu 2016 en samtals bjuggu 23.993 manns á Suðurnesjum þann 1. janúar 2017. Það samsvarar 7,1% landsmanna. Mest fjölgaði íbúum í Keflavík og Njarðvík á árinu 2016 eða um 7,3% og voru íbúar þar 16.235. Í Grindavík var fólksfjölgunin 2,9% og voru íbúar þar 3.214.

Ef horft er yfir lengri tímabil þá hefur Suðurnesjamönnum fjölgað um tvo fimmtu frá því að fólki fór að fjölga verulega á svæðinu árið 2005, sbr. mynd 3.1. Íbúum Reykjanesbæjar hefur fjölgað mest á tímabilinu eða úr 10.952 íbúum í 16.350 eða um rúmlega 49%. Næst mesta fjölgunin var í Grindavík og Sveitarfélaginu Vogum en þar fjölgaði íbúum um 29% á tímabilinu. Sú mikla íbúafjölgun sem var á svæðinu frá 2005 til ársins 2009 skýrir að mörgu leyti þau miklu uppbyggingaráform sem farið var í fyrir alþjóðlegu fjármálakreppuna sem skall með fullum þunga á svæðinu haustið 2008.

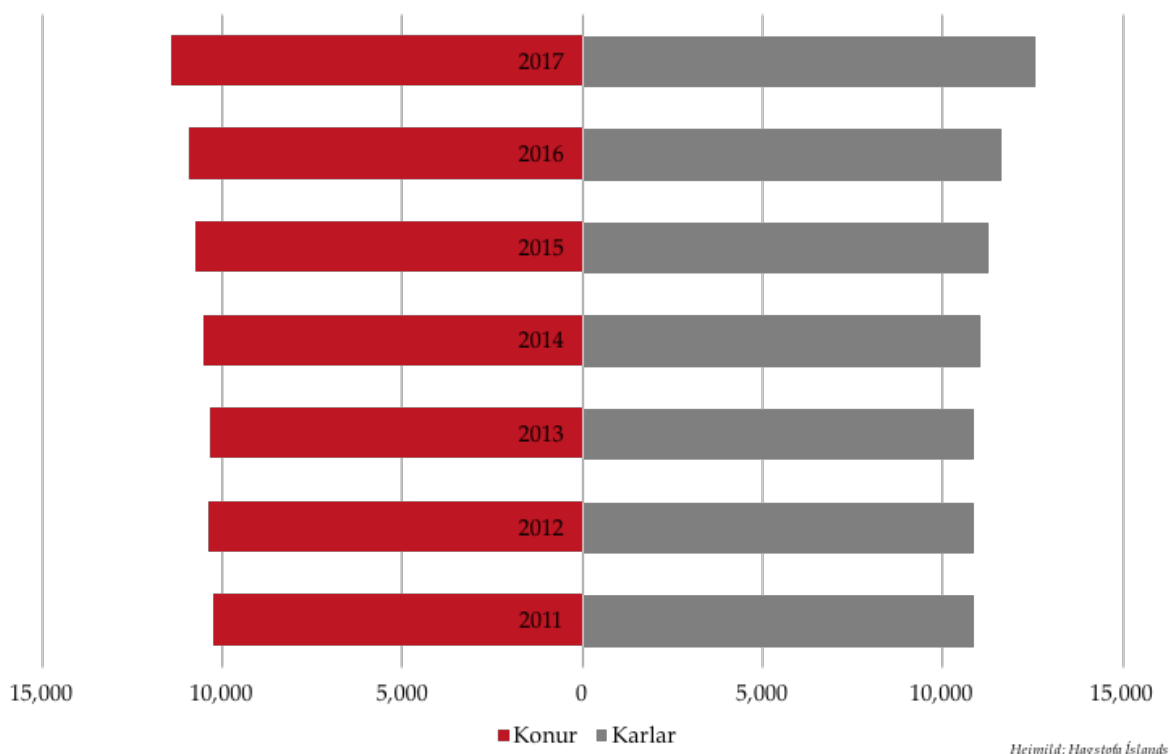
Þrátt fyrir að mikið hafi verið um autt húsnæði á svæðinu við upphaf alþjóðlegu fjármálakreppunnar virðist fólksfjölgunin nú ásamt framtíðar atvinnuhorfum styðja við fasteignapróun á Suðurnesjum.

Er rýnt er í kynjaskiptingu þá eru karlmenn mun fleiri en konur og munar þar 1.113 manns, sbr. mynd 2.3.

Mynd 2.2 – Mannfjöldi á Suðurnesjum



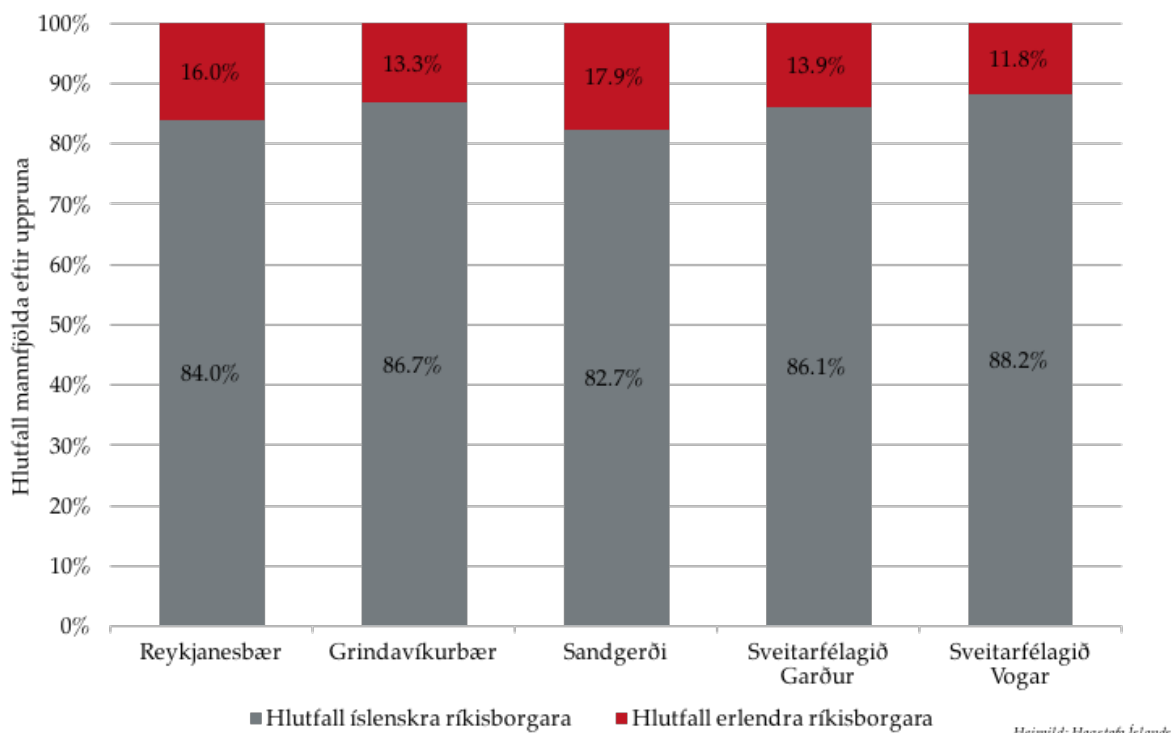
Mynd 2.3 – Mannfjöldi á Suðurnesjum eftir kyni





Ef miðað er við upprunaland þá eru öll sveitarfélögin á Suðurnesjum með fleiri erlenda ríkisborgara en landsmeðaltal gefur til kynna en að jafnaði voru 8,9% íbúa landsins með erlent ríkisfang í lok fyrsta ársfjórðungs 2017.<sup>3</sup> Vegna þessa háa hlutfalls á Suðurnesjum gæti íbúafjöldinn verið kvikari en í öðrum landshlutum.<sup>4</sup> Það er að segja fólk af erlendum uppruna gæti frekar ákveðið að flytjast af landi brott eða milli landshluta, t.d. vegna atvinnumissis. Þessi þáttur hefur e.t.v. meiri áhrif á leigumarkaðinn en séreignarmarkaðinn.

*Mynd 2.4 – Hlutfall mannfjölda eftir uppruna á fyrsta ársfjórðungi 2017*



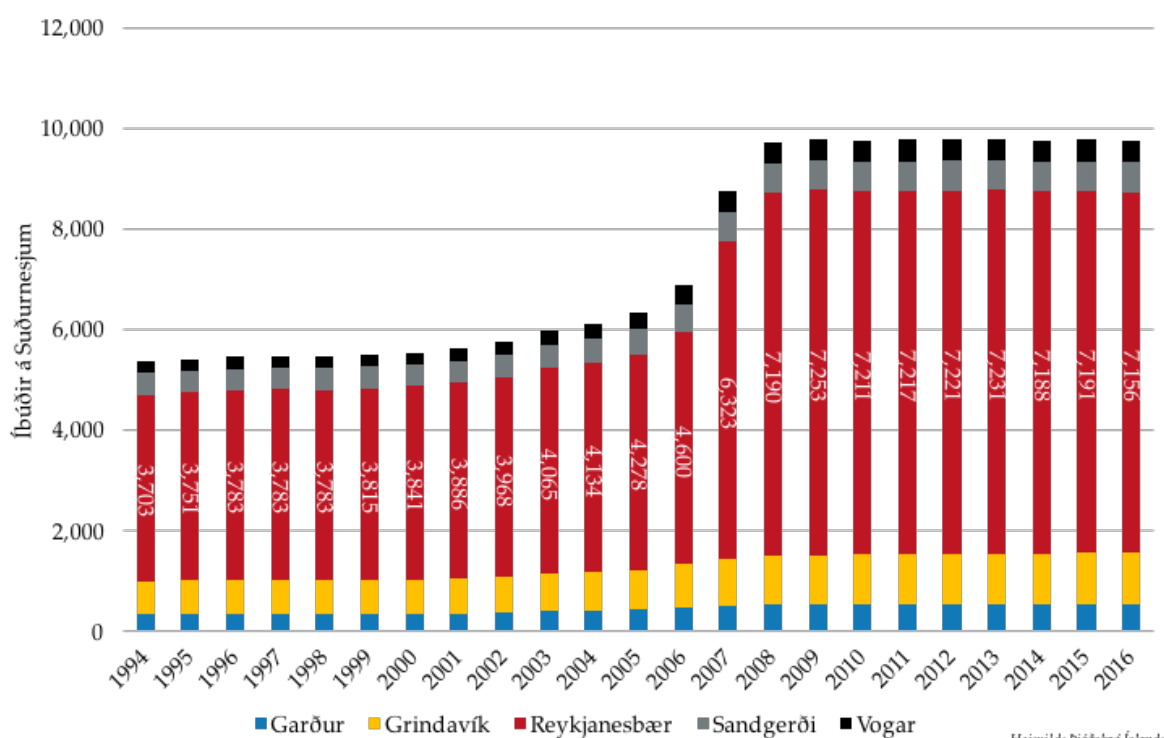
### 3 FJÖLDI ÍBÚÐA OG UPPBYGGING

Mikil fólksfjölgun, eins og komið var að hér að framan, ýtir undir eftirspurn og ætti að öllu jöfnu að kalla eftir auknu framboði af nýbyggingum.

Á Suðurnesjum var mikill fjöldi íbúða í byggingu við upphaf alþjóðlegu fjármálakreppunnar og leiddi það m.a. af sér offramboð á íbúðarhúsnæði í byggingu. Fjármálastofnanir fengu því fjölmargar fullnustueignir á Suðurnesjum í fangið og má nefna að í lok ágúst 2013 átti Íbúðalánasjóður 814 íbúðir á svæðinu sem voru 32% af fullnustueignum sjóðsins á öllu landinu. Af þessum íbúðum voru – á þessum tímapunkti – 295 í leigu, 390 auðar og 125 voru óíbúðarhæfar eða í byggingu.<sup>5</sup> Þá er ekki tekið tilliti til íbúða sem voru í eigu banka eða annarra aðila.<sup>6</sup> Vegna þessa mikla fjölda fullnustueigna, m.a. af ófullgerðum íbúðum, hefur ekki verið þörf á að byggja eins mikið af nýju íbúðarhúsnæði á Suðurnesjum eins og á höfuðborgarsvæðinu þar sem hefur verið viðvarandi skortur á íbúðarhúsnæði að undanfögnu.

Íbúðalánasjóður átti 118 íbúðir á Suðurnesjum í apríl 2017.<sup>7</sup>

Mynd 3.1 – Fjöldi íbúða eftir sveitarfélögum á Suðurnesjum



#### 3.1 Umbreyting á einni nóttu

Í september 2006 átti sér stað algjör umbreyting á Suðurnesjum, ekki vegna þess að mikið af íbúðarhúsnæði hafi verið í byggingu á Suðurnesjum og þá sérstaklega í Reykjanesbæ heldur vegna þess að það bættist heil íbúðabygging við Reykjanesbæ.

Í september 2006 tók bandaríska varnarliðið sig upp frá Miðnesheiði – sem nú nefnist Ásbrú – en það hafði haft þar bækistöðvar frá 1942 til 8. september 2006. Allt það húsnæði sem

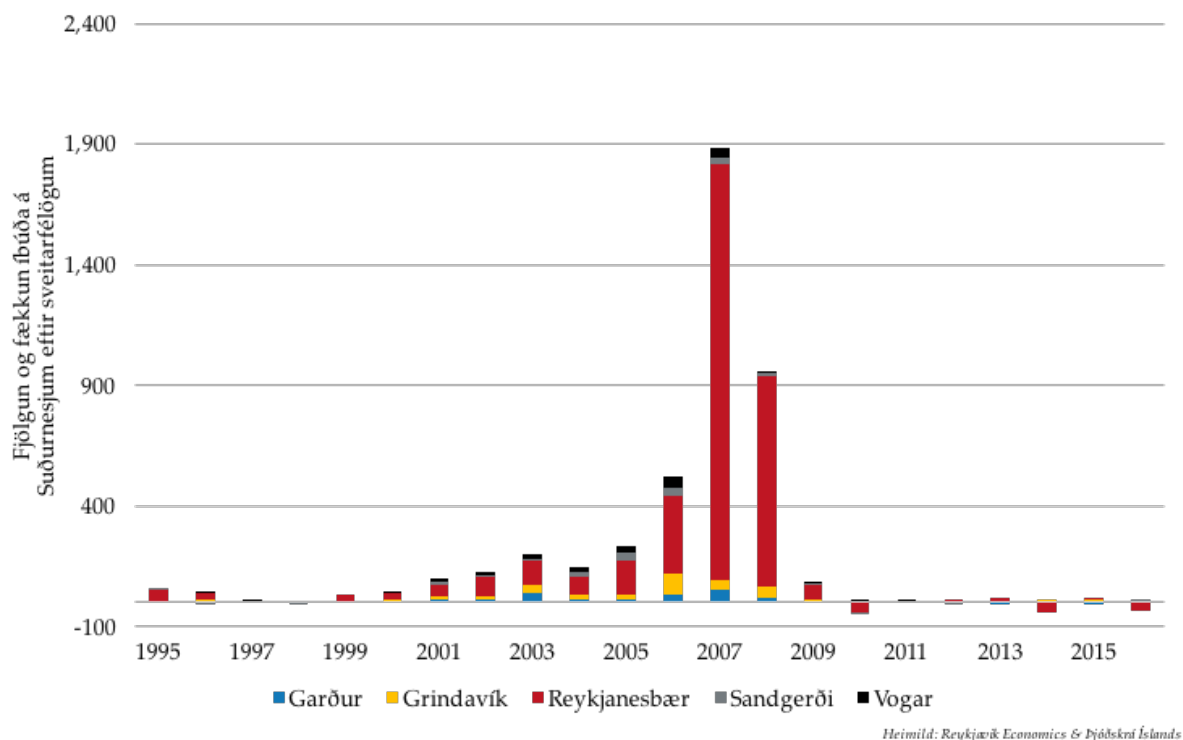
varnarliðið hafði haft til afnota hafði verið innan varnargirðingar Atlantshafsbandalagsins – NATO – á Keflavíkurflugvelli. Íbúðirnar sem bættust við íbúðaflóru Reykjanesbæjar voru um 1.250 talsins en heildar íbúðafjöldi Reykjanesbæjar var um 4.600 talsins í árslok 2006.<sup>8</sup>

Til að setja þennan fjölda íbúða í samhengi þá hafa fullgerðar íbúðir á ári verið að jafnaði um 1.697 á árabílinu 1983 – 2016.<sup>9</sup> Íbúðafjölgunin vegna þessa eina atburðar var því 73,6% af meðalframleiðslu fullbúinna íbúða á öllu landinu á ofangreindu tímabili.

Ef þessar íbúðir hefðu verið settar í almenna sölu án takmarkana á þessum tíma hefði það valdið falli á fasteignaverði á Suðurnesjum. Taka ber fram að íbúðirnar voru ekki söluhæfar á þessum tíma, þar sem þær uppfylltu ekki íslenska staðla um rafkerfi og e.t.v. féllu innréttingar þeirra ekki að væntingum heimamanna.<sup>1011</sup>

Myndin hér að neðan sýnir hversu mikil útpensla var á íbúðamarkaðnum á Suðurnesjum frá árinu 2006 til 2008. Frá árinu 2009 hefur lítið gerst í nýbyggingum á svæðinu enda voru nægar birgðir af húsnæði til staðar.

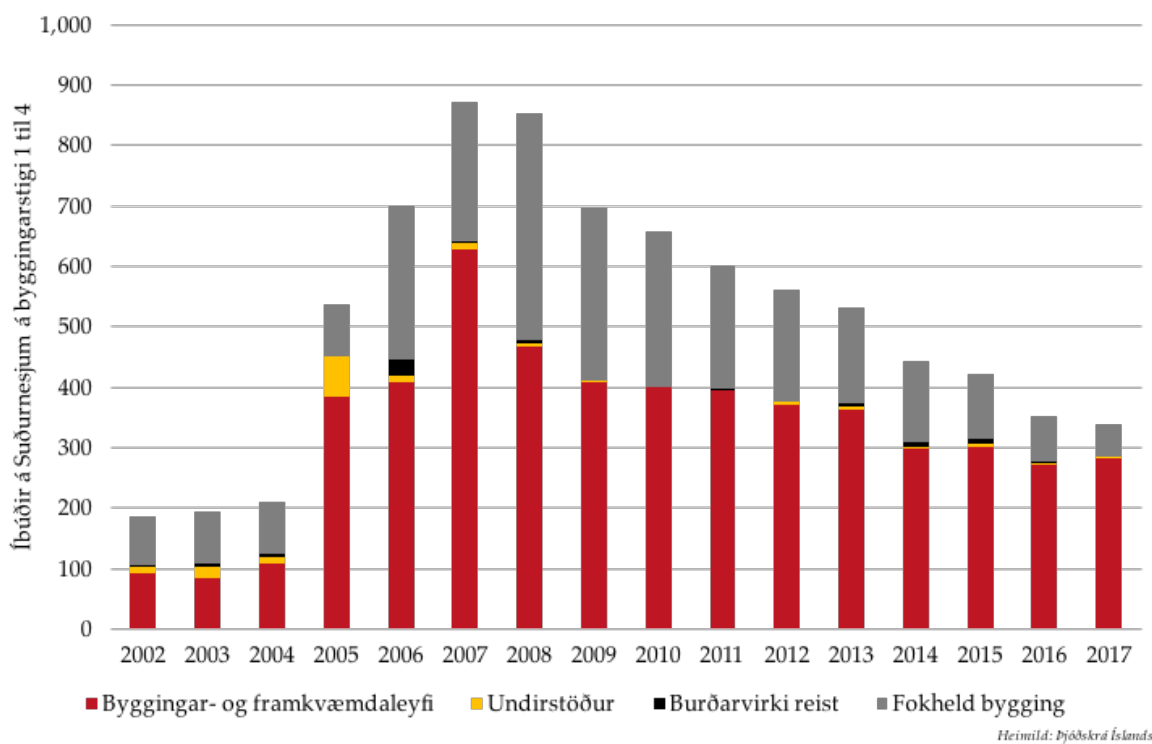
*Mynd 3.2 – Fjölgun eða fækkun íbúða eftir sveitarfélögum á Suðurnesjum*



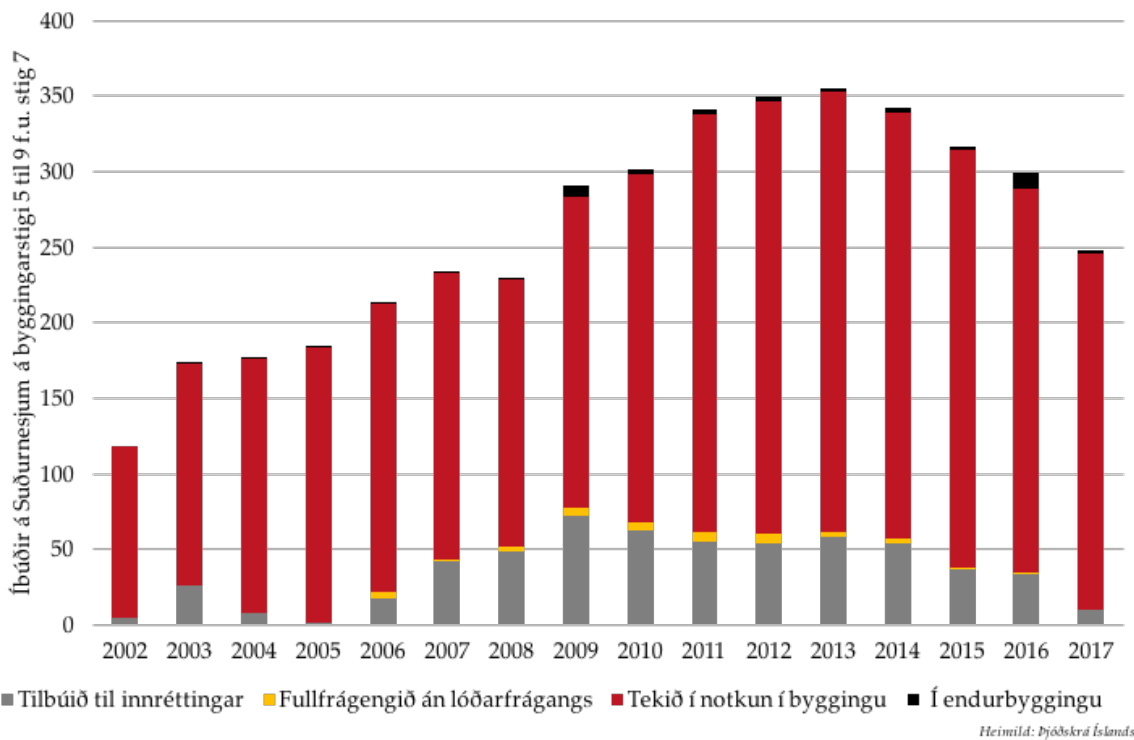
En hver er þá fjöldi íbúða sem er í framleiðslu á Suðurnesjum?

Samkvæmt upplýsingum frá Djóðskrá Íslands voru samtals 338 íbúðir á byggingarstigi 1 til 4 í byrjun árs 2017, sbr. mynd 3.3.<sup>12</sup> Þetta er íbúðarhúsnæði í byggingu sem er á byggingarstigum allt frá útgáfu byggingarleyfis til þess byggingarstigs að vera fókheld. Eðlilegt samhengi virðist vera milli fjölda íbúða í byggingu og þróunar mannfjölda á svæðinu. Langtímameðaltal íbúða í byggingu á landinu öllu á hverja 1000 íbúa er rúmlega 13 íbúðir á ári, þ.e.a.s. frá 1983 til 2016.<sup>13</sup>

Mynd 3.3 – Íbúðir á Suðurnesjum á fyrri framkvæmdastigum frá byggingarstigi 1 til 4



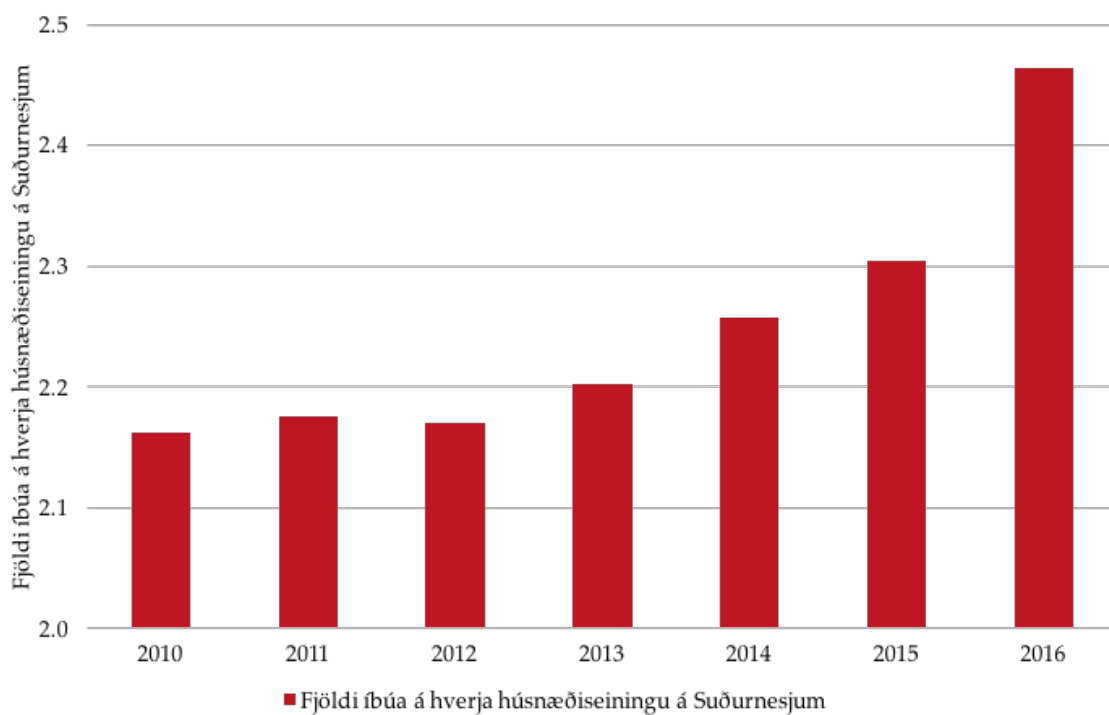
Mynd 3.4 – Íbúðir á Suðurnesjum á síðari framkvæmdastigum frá byggingarstigi 5 til 9 þó ekki á stigi 7



Ef rýnt er enn frekar í tölurnar sést að íbúðir á byggingarstigi 8, þ.e.a.s. „tekið í notkun í byggingu“ kemur í ljós að þær íbúðir eru 236, sbr. mynd 3.4.<sup>14</sup> Í raun verður að bæta þessum fjölda íbúða við þær fullbúnu íbúðir sem eru í notkun í dag en líklega vantar einungis herslumuninn til þess að þær uppfylli byggingarstig 7.

Áður en nokkuð er fullyrt um skort á íbúðarhúsnæði þarf einnig að horfa til fjölda íbúa á hverja húsnæðiseiningu. Myndin hér að neðan sýnir að fjöldi íbúa á hverja húsnæðiseiningu hefur aukist og nú eru að jafnaði 2,5 íbúar á íbúð. Hlutfallið hefur aðeins hækkað en er nálægt landsmeðaltali.<sup>15</sup> Ekki er að sjá að þrengsli skapi viðbótareftirspurn eftir nýju húsnæði en ef það gerist tekur líklega skemmri tíma að byggja á Suðurnesjum en á höfuðborgarsvæðinu m.a. vegna góðs framboðs af skipulögðum lóðum.

*Mynd 3.5 – Fjöldi íbúa á hverja húsnæðiseiningu á Suðurnesjum*



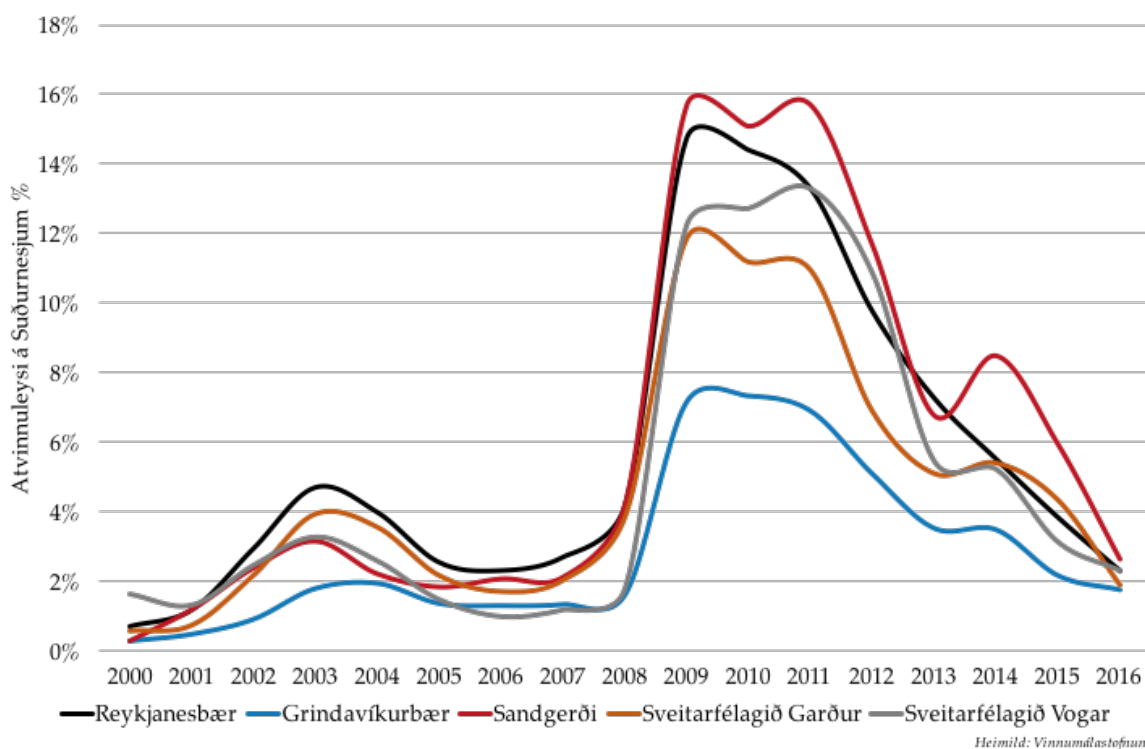
Heimild: Reykjavík Economics, Hagstofa Íslands & Þjóðskrár Íslands

## 4 ATVINNULÍF OG VINNUMARKAÐUR Á SUÐURNESJUM

Öflugur vinnumarkaður og atvinnulíf er ein meginforsenda þess að byggð á hverju bóli þrífist. Eftirspurn á íbúðamarkaði, hvort sem er til leigu eða kaups, byggir á því að íbúar viðkomandi byggðarlags hafi atvinnu og að viðeigandi þjónusta sveitarfélags sé til staðar. Í ljósi mikilla sveiflna í atvinnulífi Suðurnesjamanna er viðeigandi að skoða þær undirstöður sem samfélagið byggir á.

Atvinnulíf á Suðurnesjum byggðist lengi vel á sjávarútvegi sem og þjónustu við varnarliðið á Keflavíkurlugvelli. Suðurnesjamenn urðu því fyrir gríðarmiklu efnahagsáfalli við brotthvarf varnarliðsins og steininn tók úr þegar alþjóðleg fjármálakreppa skall á 2008 og í kjölfarið jókst atvinnuleysi gífurlega á Suðurnesjum, þó sérstaklega í Sandgerði og í Reykjanesbæ eins og sést á mynd 4.1. Á árinu 2009 mældist atvinnuleysi að jafnaði 15,7% í Sandgerði og 14,7% í Reykjanesbæ.

Mynd 4.1 – Atvinnuleysi á Suðurnesjum



### 4.1 Umbreyting í atvinnulífi Suðurnesja

Á undanförunum misserum hafa orðið straumhvörf í atvinnulífi Suðurnesjamanna. Atvinnuleysi hefur farið snarminnkandi en það var um 2%, á árinu 2016, sbr. mynd 4.1 og í Grindavík mældist atvinnuleysi 1.3% í apríl 2017, sbr. mynd 4.2.

Til viðbótar minnkandi atvinnuleysi hefur atvinnuþátttaka aukist og voru starfandi samtals 13.813 manns í apríl sl. en árið 2016 voru að jafnaði 13.123 manns starfandi árið og hefur þeim því fjölgað um 3 þúsund frá því að skóinn kreppti sem mest þegar afleiðingar alþjóðlegu fjármálakreppunnar náðu hámarki hér á landi. Vel virðist hafa tekist að virkja vinnuafli á

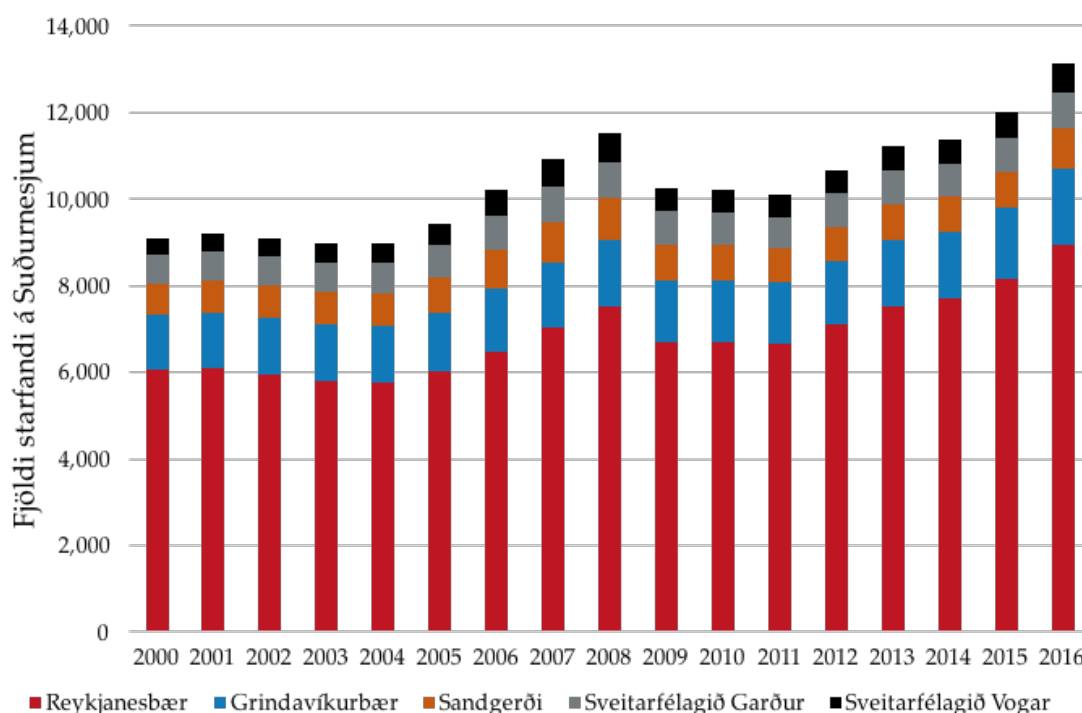
Suðurnesjum sem verður ekki alltaf raunin eftir djúpar efnahagslægðir<sup>16</sup>, t.d. hefur óskum um fjárhagsaðstoð fækkað og eru þær komnar í sama horf og áður en varnarliðið fór.<sup>17</sup>

Mynd 4.2 – Atvinnuleysi og starfandi í apríl 2017

Sveitarfélag	Atvinnuleysi (%)	Starfandi
Reykjanesbær	2,2%	9.489
Grindavíkurbær	1,3%	1.809
Sandgerði	3,3%	975
Sveitarfélagið Garður	2,6%	858
Sveitarfélagið Vogar	3,4%	682

Heimild: Vinnuáætlun

Mynd 4.3 – Starfandi á Suðurnesjum eftir sveitarfélögum



Heimild: Vinnuáætlun

Samkvæmt upplýsingum frá Ríkisskattstjóra voru 1.477 fyrirtæki starfandi á Reykjanesi árið 2015 og hafði þeim fækkað um 55 frá árinu á undan. Frá árinu 2005 til 2015 fjölgaði hinn bóginn fyrirtækjum á Reykjanesi um 433.<sup>18</sup>

Meðallaunatekjur framteljenda á Reykjanesi skv. upplýsingum Ríkisskattstjóra voru tæplega 3,5 milljónir króna árið 2015 sem er um 90% af meðallaunatekjum á höfuðborgarsvæðinu.<sup>19</sup>

## 4.2 Mörg af stærstu fyrirtækjum landsins eru starfandi á Suðurnesjum

Mörg af stærstu fyrirtækjum landsins eru starfandi eða staðsett á Suðurnesjum þar má nefna fyrirtæki í útgerð, orkugeiranum og ferðamennsku. Hér má nefna Isavia ohf., Kaupfélag Suðurnesja svf., Fríhöfnin, Bláa Lónið hf., HS Orka hf., HS Veitur hf. og fleiri.<sup>20</sup> Þar að auki eru

mörg stór útgerðarfyrirtæki starfandi á Suðurnesjum og þá sérstaklega í Grindavík. Að auki eru mörg af stærstu ferðaþjónustufyrirtækjum landsins ásamt innlendum flugfélögum með umfangsmikla starfssemi á Keflavíkurflugvelli.

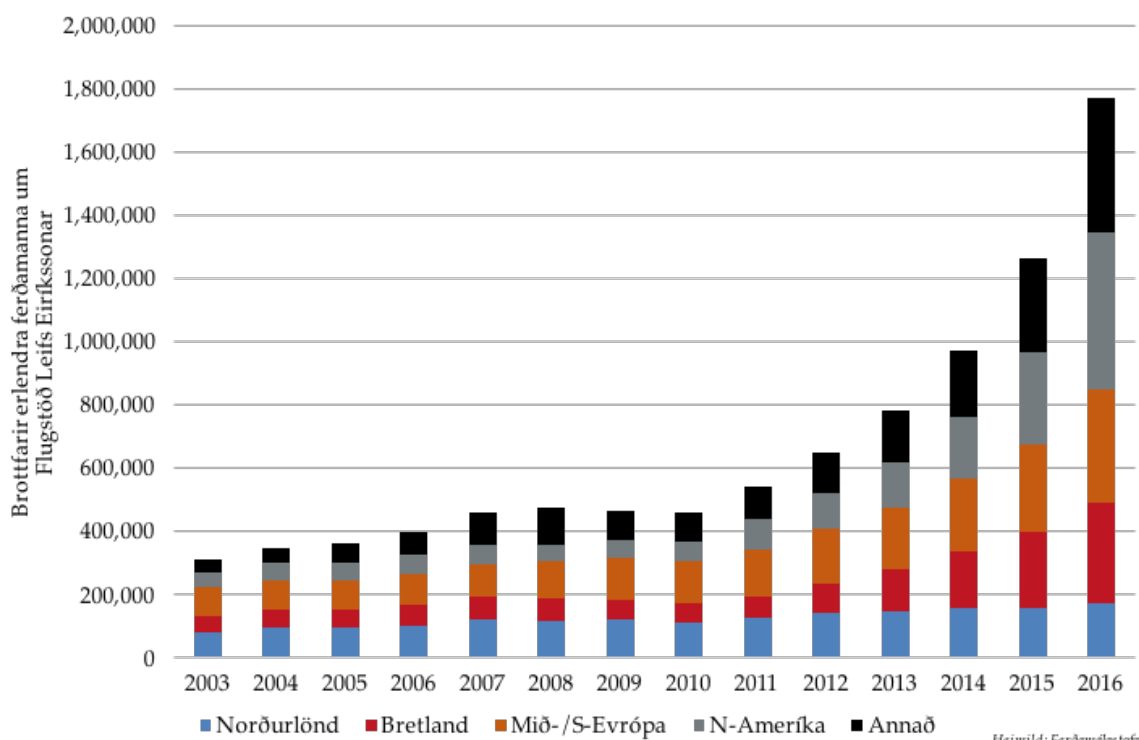
Atvinnulíf á Suðurnesjum er því fjölbreytt og nýtur einnig enn meiri fjölbreytni vegna nálægðar við höfuðborgarsvæðið. Vaxtarmöguleikar eru því vissulega fyrir hendi. Enn betri samgöngur eins og tvöföldun Reykjanesbrautar sem og hugsanlegar lestarsamgöngur eiga eftir að auka enn frekar á samkeppnisstöðu svæðisins í náinni framtíð.

### 4.3 Gífurleg aukning í flugumferð um Flugstöð Leifs Eiríkssonar

Ein meginástæða þess að atvinnuástand hefur farið batnandi á Suðurnesjum er mikil fjölgun ferðamanna sem og farþega sem millilenda á Keflavíkurflugvelli.

Brottfarir erlendra ferðamanna frá Flugstöð Leifs Eiríkssonar, þ.e.a.s. farþegar sem hafa komið inn í landið og eru að ferðast frá því, voru um 1,8 milljónir en myndin hér að neðan er góð vísbending um þau umsvif.

Mynd 4.4 – Brottfarir erlendra ferðamanna frá Flugstöð Leifs Eiríkssonar



Þegar horft er til þeirra umsvifa sem eru í kringum flugvöllinn kemur önnur mynd í ljós. Samkvæmt upplýsingum Isavia fjölgaði farþegum sem fóru um Keflavíkurflugvöll úr 1,7 milljón<sup>21</sup> árið 2009 í 6,7 milljónir árið 2016.<sup>22</sup> Spár Isavia gera ráð fyrir að farþegafjöldinn um flugvöllinn nálgist 9 milljónir árið 2017<sup>24</sup> en til samanburðar má nefna að farþegar um alþjóðaflugvöllinn í Helsinki voru tæplega 14,5 milljónir árið 2016 en samtals 17,2 milljónir þegar innanlandsflugði var talið með.<sup>25</sup>



### 4.3.1 Mikil fjölgun nýrra starfa

Sumarið 2017 fljúga 26 flugfélög um Keflavíkurflugvöll, þar af fljúga 12 flugfélög allt árið um kring en þessum auknu umsvifum fylgir aukin þörf fyrir innviði og starfsfólk með fjölbreyttan bakgrunn.<sup>26</sup>

Áætlað er að nýjum störfum fjölgi um 1.500 á Keflavíkurflugvelli á þessu ári og gera áætlanir Isavia ráð fyrir að um 4.500 ný störf verði til á vellino á árabílinu 2017 til 2020.<sup>27-28</sup> Ef fram fer sem horfir er líklegt að flugvöllurinn verði einn stærsti vinnustaður landsins og þar verði starfandi um 6 þúsund starfsmenn í sumari.<sup>29</sup> Fjárfestingar í innviðum og stækkun Flugstöðvar Leifs Eiríkssonar nema einnig tugmilljörðum króna.<sup>30</sup>

Þetta er gríðarleg uppbygging á alla íslenska mælikvarða. Í þessu samhengi má nefna að íslensku flugfélögin stefna á að auka starfssemi sína enn frekar. Í nýlegu viðtali við forstjóra flugfélagsins WOW air kom fram að félagið ráðgerir að auka við framboð flugferða með því að hefja flug til Asíu<sup>31</sup> en einnig hefur hann rætt þá framtíðarsýn að Keflavíkurflugvöllur verði stór millilandaflughöfn milli heimsálfa og þá er lítið sérstaklega til góðrar landfræðilegrar stöðu Íslands.<sup>32,33</sup>

Í þessu samhengi hefur Þróunarfélag Keflavíkurflugvallar – Kadeco – kynnt möguleika á uppbyggingu í kringum flugvöllinn (e. Aerotropolis) og bendir félagið á að fjölbreytt atvinnustarfsemi geti þrífist vel í kringum alþjóðaflugvelli. Hér bendir Kadeco t.d. á atvinnustarfsemi í kringum alþjóðaflugvöllina í Frankfurt í Þýskalandi og Schiphol í Hollandi.<sup>34</sup>

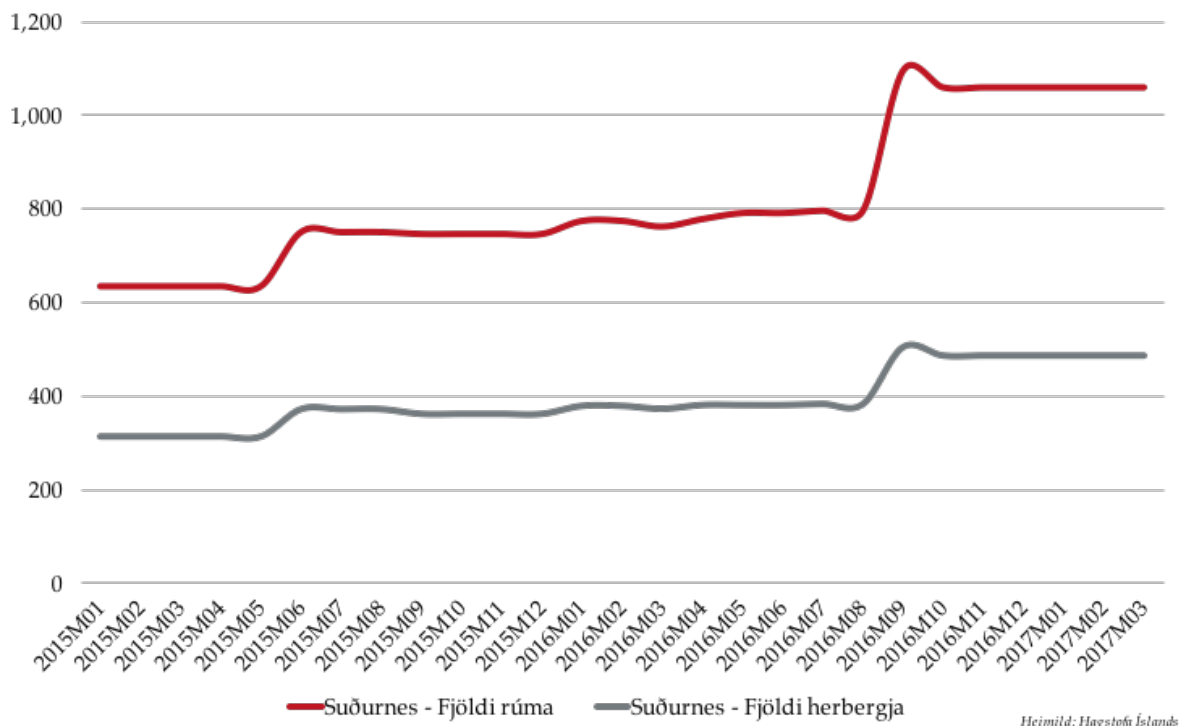
Það má vera ljóst að ekki nema hluti þessara hugmynda þarf að fá brautargengi til þess að starfsmannafjöldi vaxi í kringum flugvöllinn og þá er ótalin önnur atvinnustarfsemi í Reykjanesbæ og nágrenni, t.d. gagna- og kísilver og margt fleira. Slíkur vöxtur skapar mikla eftirspurn eftir húsnæði og ef einungis áætlanir Isavia ganga eftir um starfsmannafjölgun og fjárfestingarþörf þá má áætla að það þurfi tugi íbúða á hverju ári til uppfylla íbúðaþörf starfsmanna flugvallarins.

Að lokum er rétt er að benda á að vinnumarkaðurinn í kringum Keflavíkurflugvöll er samtvinnaður bæjarfélögunum á Suðurnesjum og þá sérstaklega Sandgerði, Garði og Reykjanesbæ.

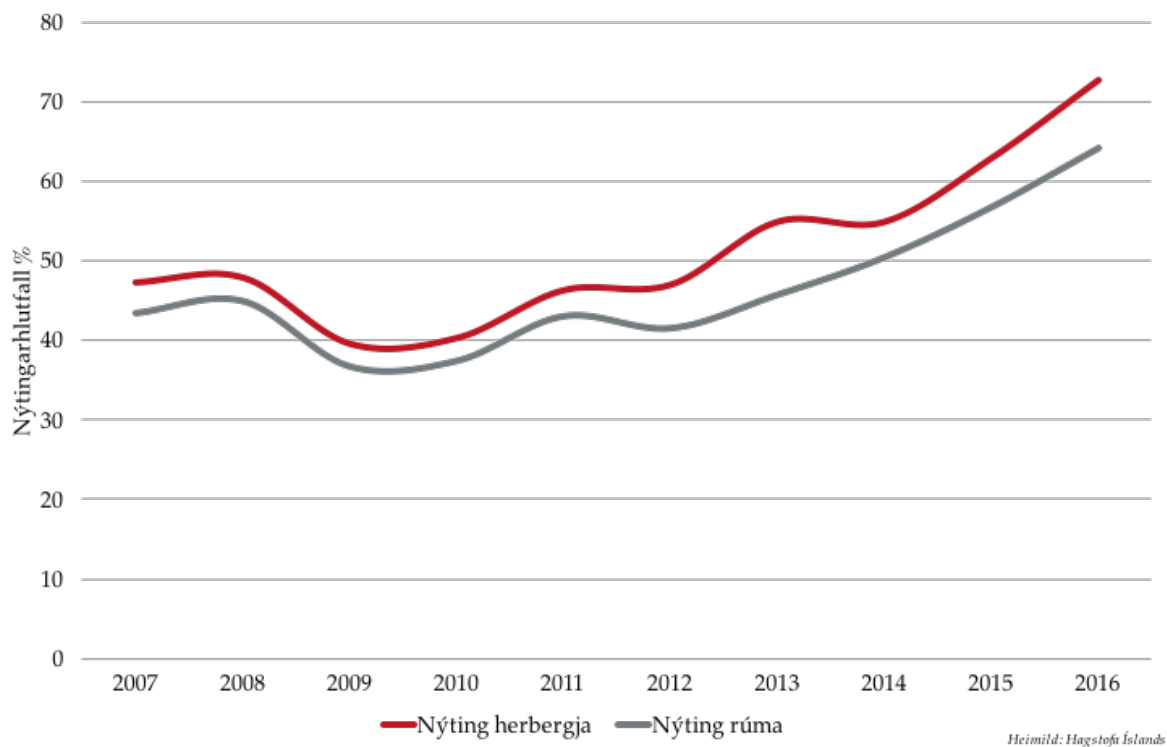
### 4.3.2 Fjölgun gistingu á Suðurnesjum

Töluverð fjölgun hefur verið á hótélum og gisti húsum á Suðurnesjum á undanförunum misserum en eins og sést á mynd 4.5 hefur rúmum á gistiheimilum fjölgað um rúmlega þrettán hundruð á tveimur árum. Nýting á hótélum hefur einnig batnað mikið samkvæmt útgefnum tölum Hagstofu Íslands, sbr. mynd 4.6.

Mynd 4.5 – Fjölgun gistingu á Suðurnesjum



Mynd 4.6 – Nýtingarhlutfall hótela á Suðurnesjum

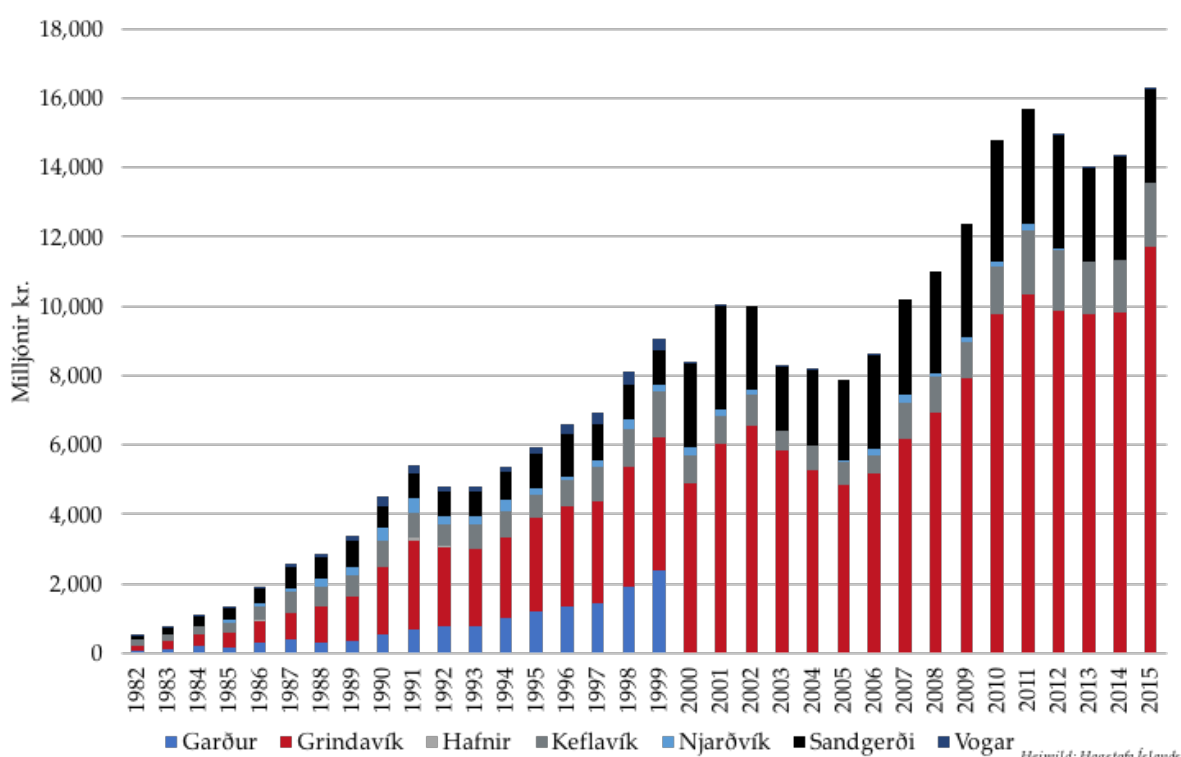


#### 4.4 Staða Grindavíkur er sterk í sjávarútvegi og orkutengdri starfsemi

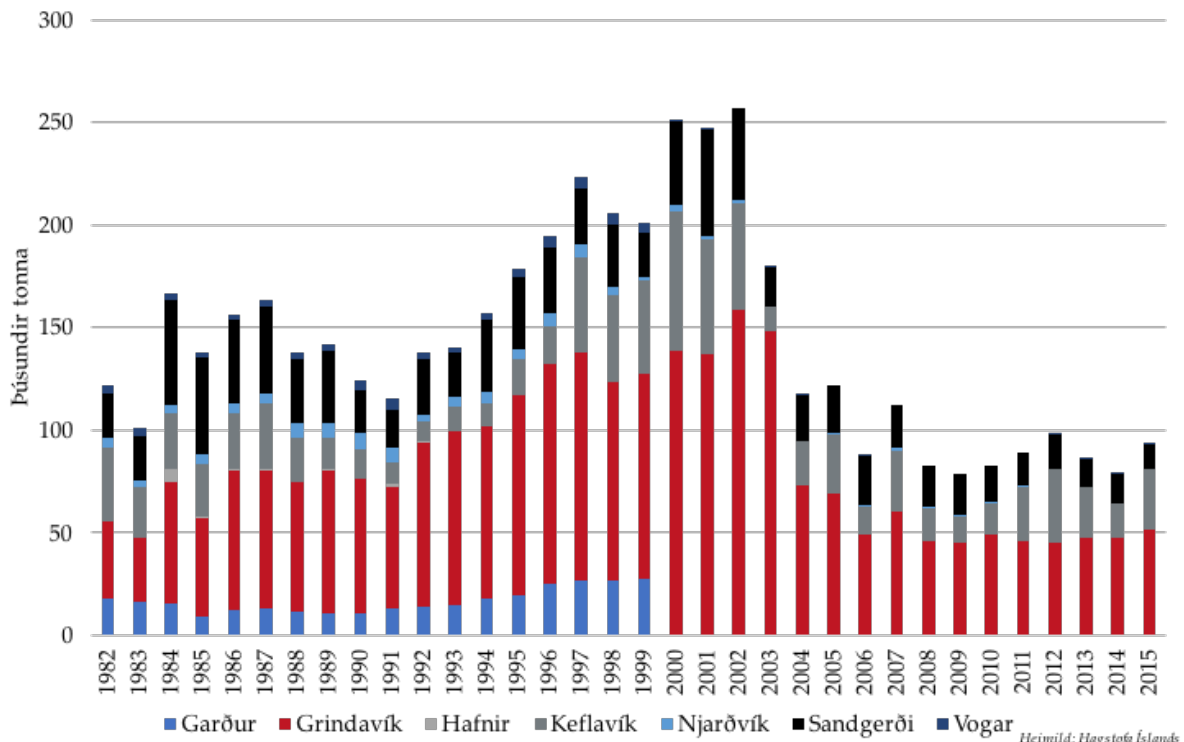
Þó að Grindavík njóti einnig ábatans af flugumferð um Keflavíkurflugvöll beint og óbeint verður að hafa í huga að bæjarfélagið býr við sterka stöðu í sjávarútvegi, sbr. mynd 4.7 sem sýnir verðmæti landaðs afla á verðlagi hvers árs sem hefur farið vaxandi vegna herra verðs sjávarafurða á útflutningsmörkuðum<sup>35</sup> og myndar 4.8 sem sýnir landaðan afla á Suðurnesjum, sem reyndar hefur farið minnkandi á undanförunum árum.

Grindavík nýtur einnig nálægðar við Auðlindagarðinn sem samanstendur af níu fyrirtækjum og eru HS Orka og Bláa lónið stærstu fyrirtækin þar.<sup>36</sup>

Mynd 4.7 – Verðmæti landaðs afla á Suðurnesjum á nafnverði



Mynd 4.8 – Magn af lönduðum afla á Suðurnesjum – þús. tonna



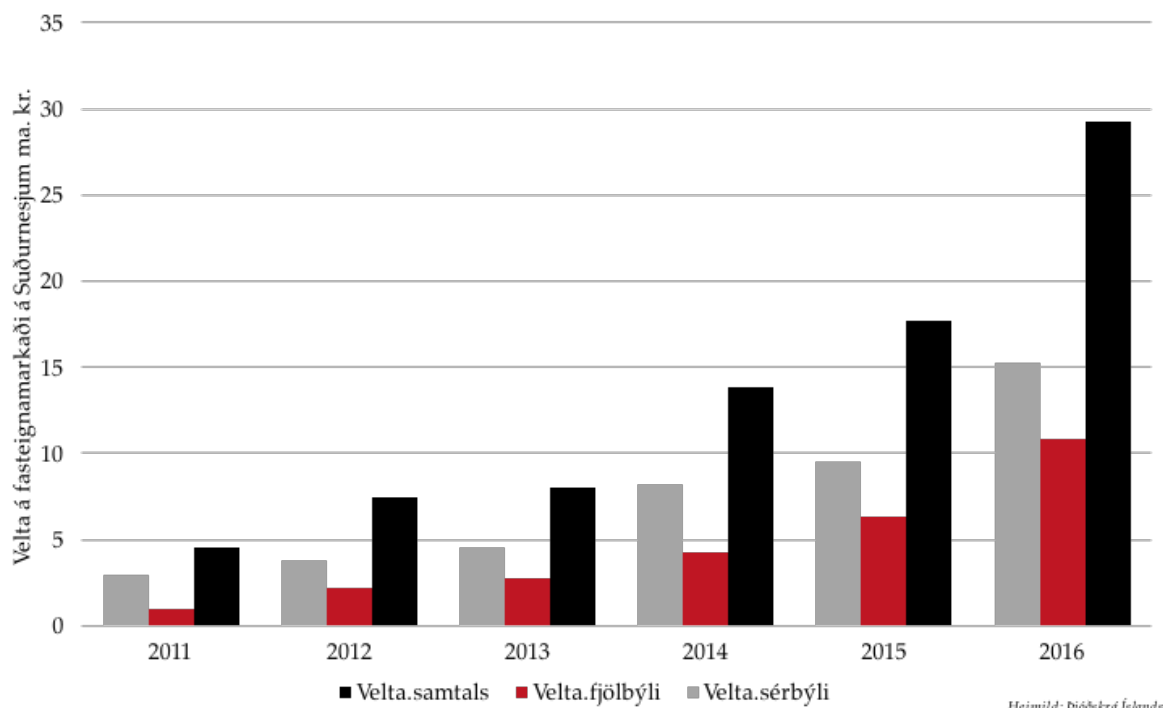
## 5 ÍBÚÐAMARKAÐURINN Á SUÐURNESJUM

Eins og kom fram hér að framan hefur orðið gríðarleg fólksfjölgun á Suðurnesjum undanfarið ár og undafarinn áratug, sbr. mynd 2.2. Gera má ráð fyrir að fjölgun íbúa ásamt aukinni eftirspurn eftir vinnuafli skapi eftirspurn eftir húsnæði og lóðum til nýbygginga. Íbúðaverð hefur einnig hækkað undanfarið ár í Reykjanesbæ en erfiðara er að meta það fyrir önnur sveitarfélög á svæðinu vegna þess hve kaupsamningarnir eru fáir en einnig vegna þess að ástand íbúðarhúsnæðis getur verið mjög mismunandi sem hefur áhrif á endanlegt söluverð.

### 5.1 Mikil veltuaukning á fasteignamarkaðnum á Suðurnesjum

Algjör viðsnúningur hefur verið á fasteignamarkaðnum á Suðurnesjum á undanfögnu ári en velta á fasteignamarkaði, þ.e.a.s. með atvinnu- og íbúðarhúsnæði, óx um 65% milli ára 2015 og 2016 og nam hún 29,2 milljörðum króna á árinu 2016, sbr. mynd 5.1. Velta með fjölbýli nam 10,8 milljörðum króna á árinu 2016 og óx veltan um 71% frá fyrra ári. Eins og í mörgum byggðakjörnum utan höfuðborgarsvæðisins er sérbýlismarkaðurinn stærsti hluti fasteignamarkaðarins. Samtals nam velta með sérbýli 15,3 milljörðum króna og jókst hún um tæplega 60% milli ára.

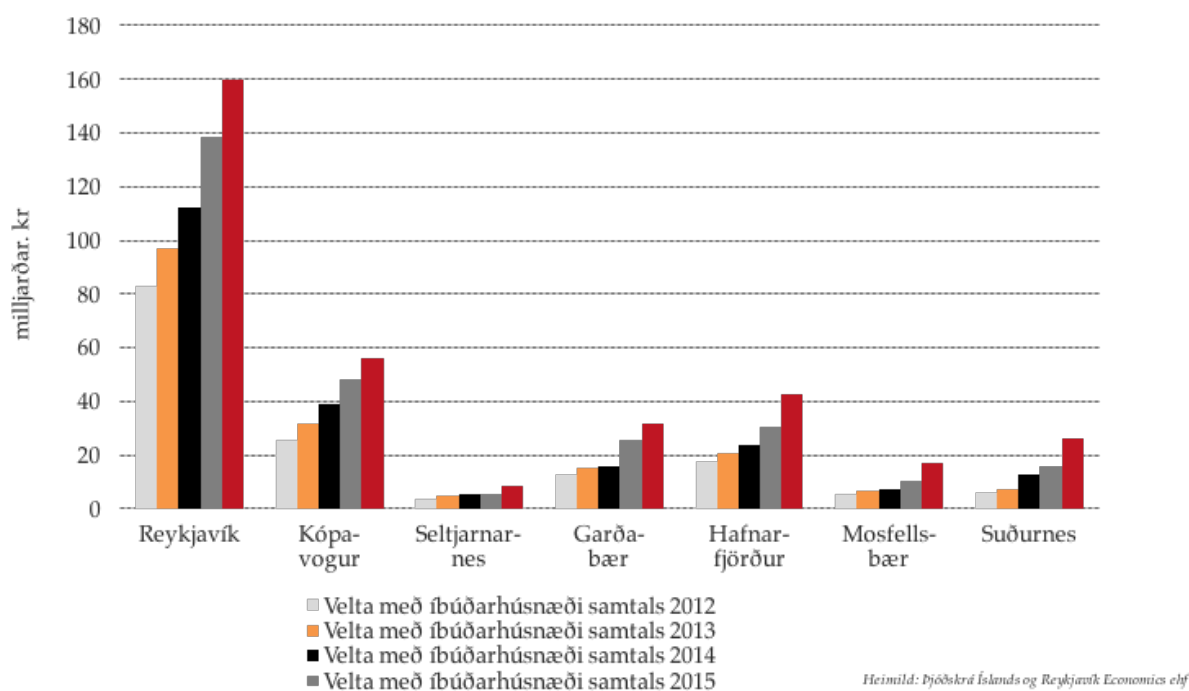
Mynd 5.1 – Velta á fasteignamarkaði á Suðurnesjum



Ef velta á íbúðamarkaði á Suðurnesjum er borin saman við veltu á höfuðborgarsvæðinu sést á mynd 5.2 að veltan var hærri á Suðurnesjum á síðasta ári en t.d. í Mosfellsbæ og slagar veltan hátt upp í veltuna í Garðabæ, þrátt fyrir að verð íbúða þar sé mun herra en á Suðurnesjum.

Ekki er um að villast, í ljósi ofangreinda upplýsinga, að fasteignamarkaðurinn á Suðurnesjum hefur verið að fullu endurreistur eftir erfitt tímabil og til að gæta allrar sanngirni þá hafði hann þó sýnt batamerki frá árinu 2014.

Mynd 5.2 – Velta með íbúðarhúsnæði á Suðurnesjum og höfuðborgarsvæðinu



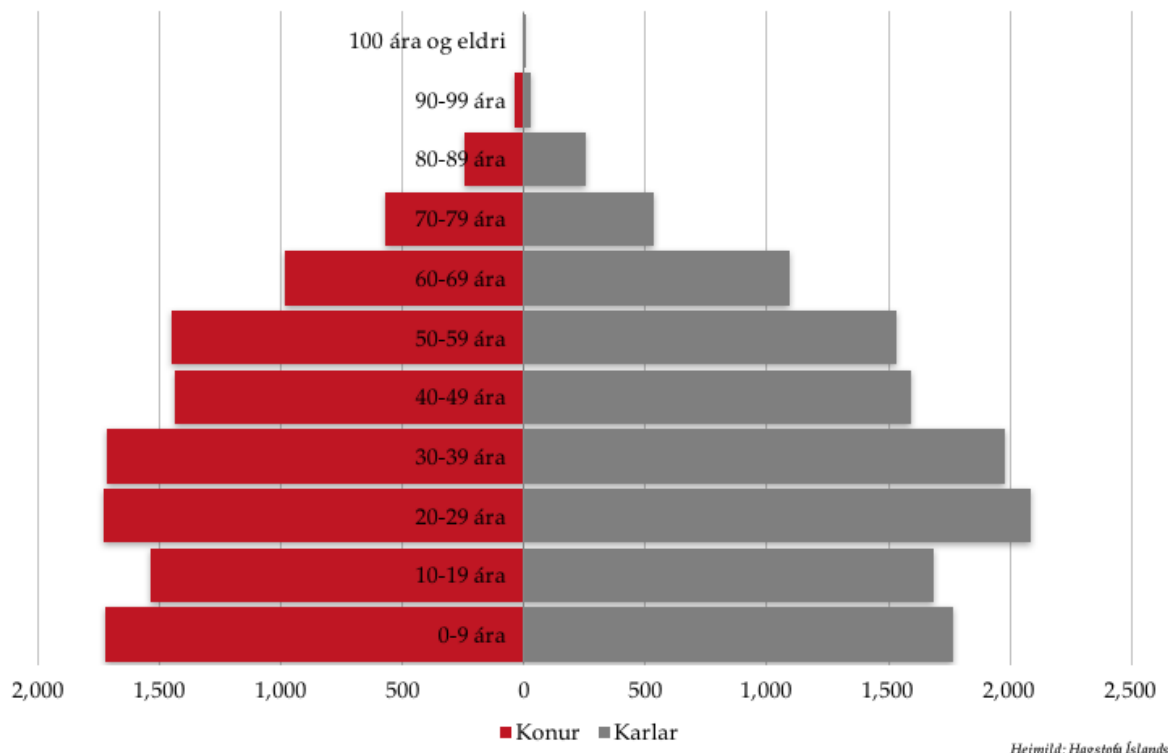
## 5.2 Fyrstu kaupendum fjölga á Suðurnesjum

Eitt af þeim batamerkjum sem horft er til þegar heilbrigði íbúðamarkaða er metið, er hvort að fyrstu kaupendum hafi fjölgað eður ei. Fyrstu kaupendur er sá hópur sem heldur flæðinu gangandi á húsnæðismarkaðnum.<sup>37</sup> Þessi hópur er ekki einungis mikilvægur fyrir húsnæðismarkaðinn á Suðurnesjum heldur einnig sem framtíðar skattgreiðendur.

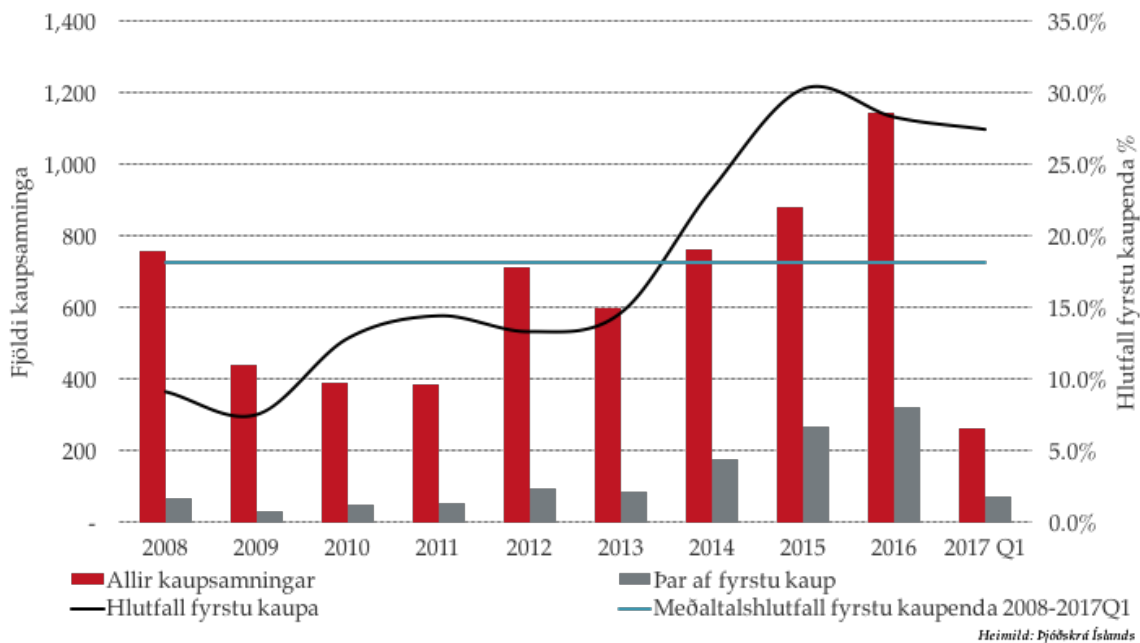
### 5.2.1 Stórir aldurshópar ungs fólks eru búsettir á Suðurnesjum

Mynd 5.3 sýnir aldursþíamíða Suðurnesja en hann sýnir skýrt að fyrstu kaupendur/leigjendur er stærsti hópurinn á Suðurnesjum. Ef horft er til hópsins sem er 20-29 ára þá voru 3.816 manns í þeim hópi þann 1. janúar 2017 og samtals eru 3.693 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 fæst upp á við á Íslandi eftir alþjóðlegu fjármálakreppuna 2008. Ef gert væri ráð fyrir að allir í hópnum 20-29 ára myndu vilja búa á Suðurnesjum þá er íbúðaðörfin veruleg á komandi árum án þess að tekið sé tillit til aðfluttra innlendra sem og erlendra ríkisborgara inn á svæðið. Ef tveir úr hverjum árgangi ofangreinds aldurshóps myndu kaupa sér eign saman á hverju ári næsta áratug mætti ætla að íbúðaðörfin væri hátt í annað hundrað íbúðir á hverju ári.<sup>38</sup>

Mynd 5.3 – Aldurspíramídi Suðurnesja



Mynd 5.4 – Fyrstu kaupendur á Suðurnesjum



### 5.2.2 Fyrstu kaupendur eru rúmlega fjórðungur kaupenda á Suðurnesjum

Fyrstu kaupendur hafa drifið áfram íbúðamarkaðinn á Suðurnesjum en eins og mynd 5.4 sýnir er yfir fjórðungur kaupenda fyrstu kaupendur á Suðurnesjum á fyrsta ársfjórðungi ársins 2017.

Árið 2016 var hlutfallið yfir 30%. Þessar tölur styðja vel við íbúðamarkaðinn og sýnir að ungt fólk vill hasla sér völl á Suðurnesjum.

### 5.2.3 *Gæta þarf varúðar í áætlunum*

Hér verður samt sem áður að slá varnagla. Mynd 5.3 leiðir í ljós óhagstætt kynjahlutfall í yngstu aldurshópunum þar sem karlar eru fleiri en konur. Karlar gætu freistast til að flytja brott af svæðinu í makaleit og því gæti íbúðapörfin verið minni. Einnig verður að taka tillit til þess að ungt fólk á Suðurnesjum gæti leitað inn á höfuðborgarsvæðið annað hvort til að mennta sig eða til þess að fá starf við hæfi. Til þess að tryggja vöxt svæðisins er nauðsynlegt að huga að fjölbreyttum atvinnutækifærum sem tryggja að ungt fólk vilji búa og starfa á svæðinu, en eins og áður var komið að er vinnumarkaðurinn fjölbreytilegur á Suðurnesjum, t.d. í kringum starfsemi Keflavíkurflugvallar.

## 5.3 **Íbúðaverð hefur hækkað mikið og nálgast byggingarkostnað**

Eins og komið var að hefur eftirspurn (velta) eftir íbúðarhúsnæði á Suðurnesjum vaxið ásamt því að fyrstu kaupendur hafa komið inn á markaðinn. Að auki hafa fjárfestingarfélög sem og einstaklingar fjárfest í íbúðarhúsnæði á svæðinu, t.d. á Ásbrú og í fullnustueignum Íbúðalánasjóðs.<sup>39</sup>

Mun færri íbúðir eru auðar á svæðinu, þ.e.a.s. gengið hefur á birgðir af auðu húsnæði. Slíkt leiðir til verðmyndunar sem tekur meira mið af framboði og eftirspurn. Margir fjárfestar hafa tekið mikla áhættu með því að kaupa fjöldamargar fullnustueignir á svæðinu sem virðast við fyrstu sýn hafa verið keyptar á lágu verði. Oftar en ekki þurfti að fjárfesta töluverðum fjármunum til þess að gera þessar eignir hæfar til búsetu, t.d. má nefna að skipta þurfti um rafmagn o.fl. í flestum íbúðum á Ásbrú.

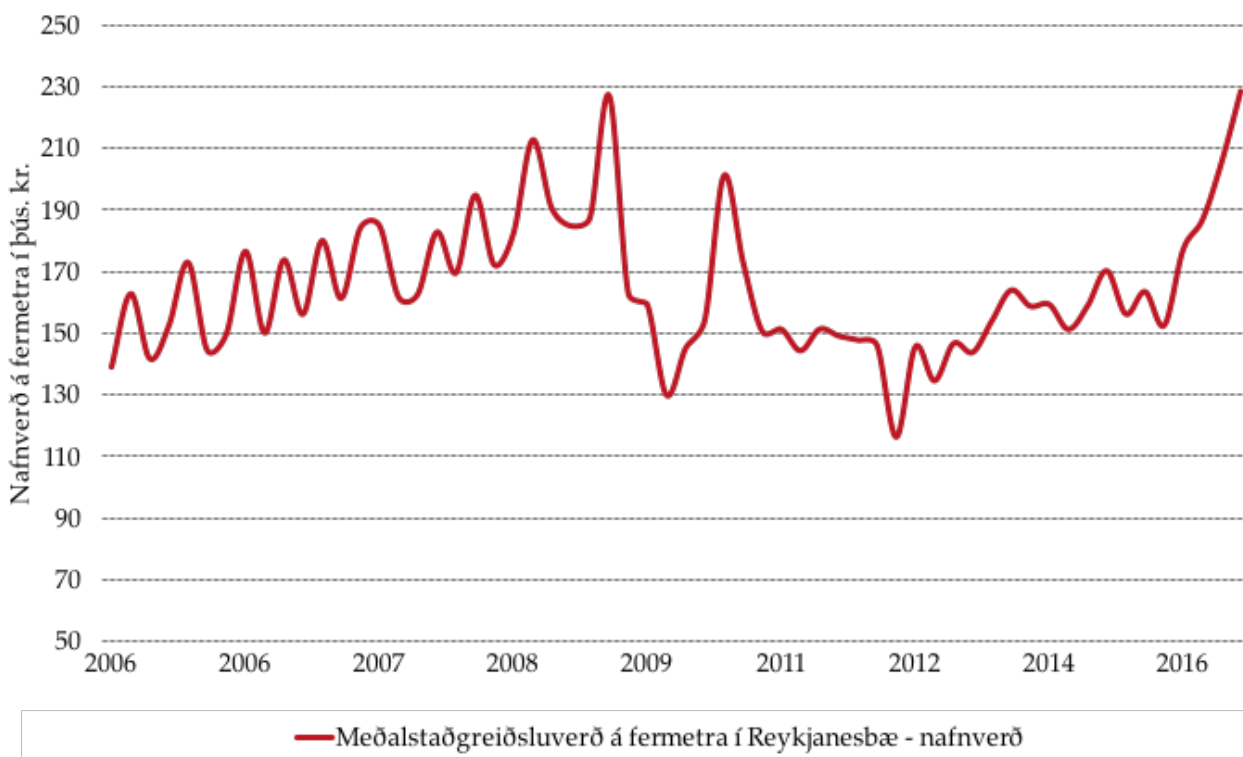
Aðstæður á íbúðamarkaðnum á Suðurnesjum eru því mun betri en áður, þó sérstaklega í Reykjanesbæ. Þegar horft er til verðbreytinga sl. árs þá verður að huga að oftar en ekki liggja fáir samningar að baki og því er torvelt að draga of víðtækar ályktanir af fyrirbyggjandi gögnum í öðrum sveitarfélögum en Reykjanesbæ. Halda ber því til haga að Reykjanesbær hefur mörg markaðssvæði innan sinna vébanda sem eru verðlögð með mismunandi hætti eftir staðsetningu og gæðum húsnæðis.

Þegar meta á verðbreytingar á fasteignum er notast við svokallaðar verðvísitölur sem eru ekki til fyrir húsnæðismarkaðinn á Suðurnesjum. Mynd 5.5 sýnir nafnverðbreytingar á fermetraverði í Reykjanesbæ. Miðað við meðal fermetraverð var nafnverð í Reykjanesbæ í fjölbýli um 228 þúsund krónur á fermetra í lok fyrsta ársfjórðungs 2017. Það jafngildir 50% nafnhækkun frá fyrsta ársfjórðungi 2016 sem er gríðarlega mikil hækkun frá verði sem var áður undir byggingarkostnaði.

Gera má ráð fyrir að byggingarkostnaður á fjölbýli utan höfuðborgarsvæðisins sé um 240 þúsund krónur á fermetra án bílageymslu sem þýðir að meðalverð íbúðarhúsnæðis í Reykjanesbæ í dag nægir til þess að byggingarverktakar muni vilja hugsa sér til hreyfings og hefja framkvæmdir við nýbyggingar.<sup>40</sup>



Mynd 5.5 – Fermetraverð í fjölbýli í Reykjanesbæ frá fyrsta ársfjórðungi 2006 til fyrsta ársfjórðungs 2017 – nafnverð



Heimild: Þjóðskrá Íslands

Mynd 5.6 – Fermetraverð Suðurnesjum frá fyrsta ársfjórðungi 2016 til fyrsta ársfjórðungs 2017 – nafnverð

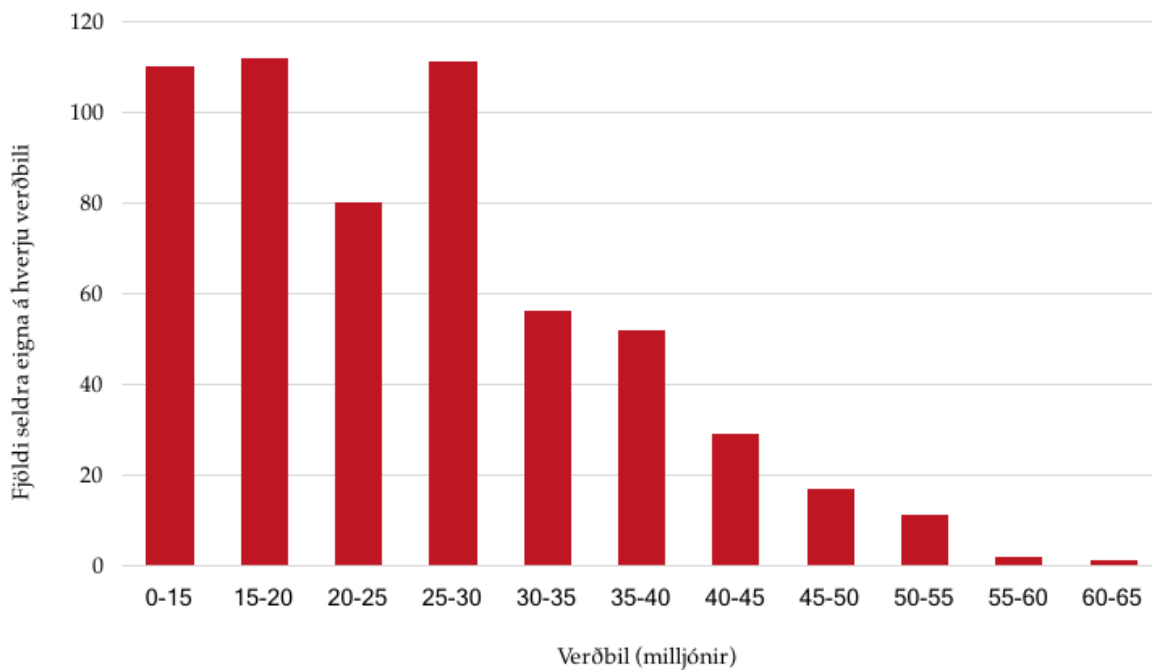
Fermetraverð á Suðurnesjum - mjög fáar mælingar			
	2016 1. ársfj.	2017 1. ársfj.	Breyting
Reykjanesbær	152,377	228,200	50%
Garður	153,572	131,054	-15%
Grindavík	204,137	221,703	9%
Sandgerði	80,799	166,088	106%
Vogar	213,246	176,204	-17%

### 5.3.1 Dreifing kaupsamninga

Eins og áður var komið að liggja fyrir of fáir kaupsamningar á Suðurnesjum þannig að hægt sé að meta íbúðaverð með fullnægjandi hætti og má benda á mynd 5.6 sem mætti túlka á mismundandi vegu.

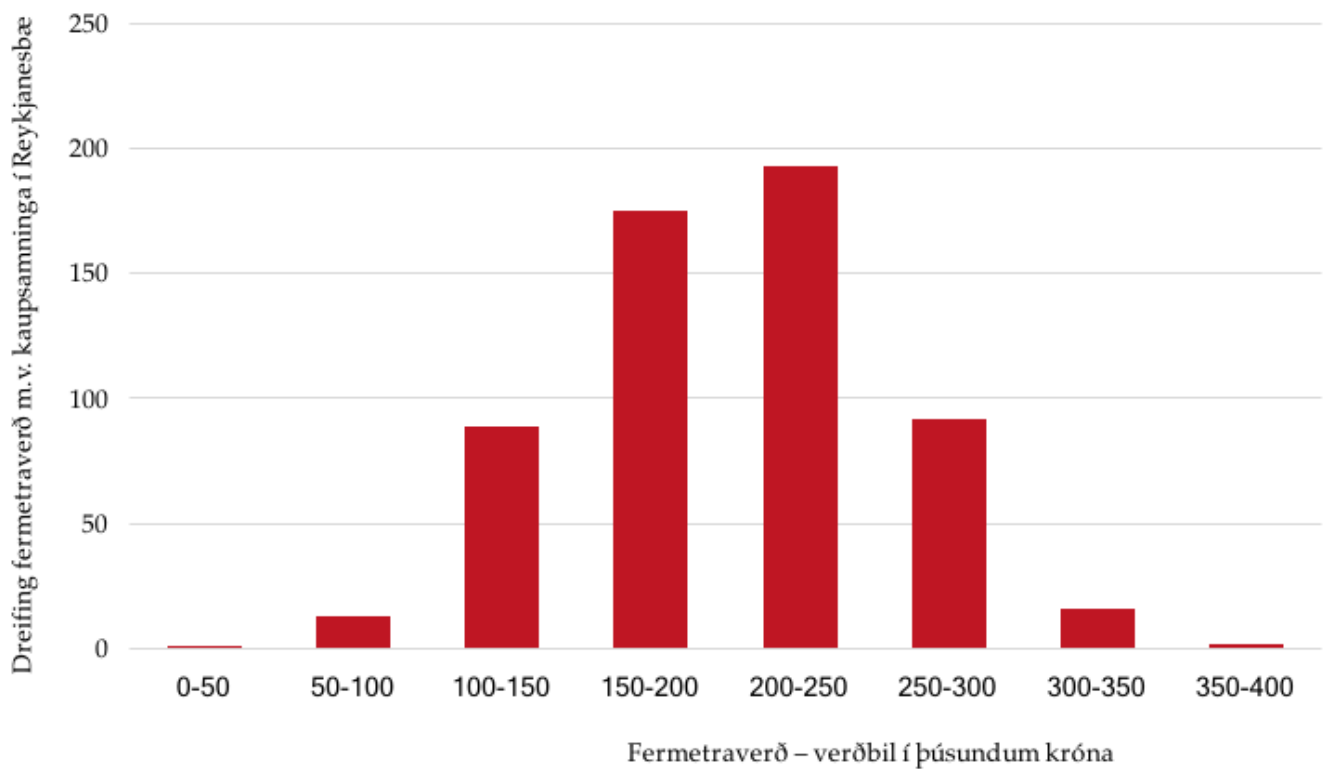
Til að draga úr óvissunni var reiknuð út dreifing samninga út frá fasteignamatsgögnum Þjóðskrár Íslands. Mynd 5.7 sýnir að meginþorri kaupsamninga í Reykjanesbæ var undir 30 milljónum króna á tímabilinu frá apríl 2016 til mars 2017 sem er mun ódýrara verð en t.d. á höfuðborgarsvæðinu.

Mynd 5.7 – Fjöldi kaupsamninga eftir verðbili í Reykjanesbæ frá apríl 2016 til mars 2017



Heimild: Þjóðskrá Íslands & Reykjavík Economics ehf

Mynd 5.8 – Fjöldi kaupsamninga eftir fermetraverði í Reykjanesbæ frá apríl 2016 til mars 2017



Heimild: Þjóðskrá Íslands & Reykjavík Economics ehf

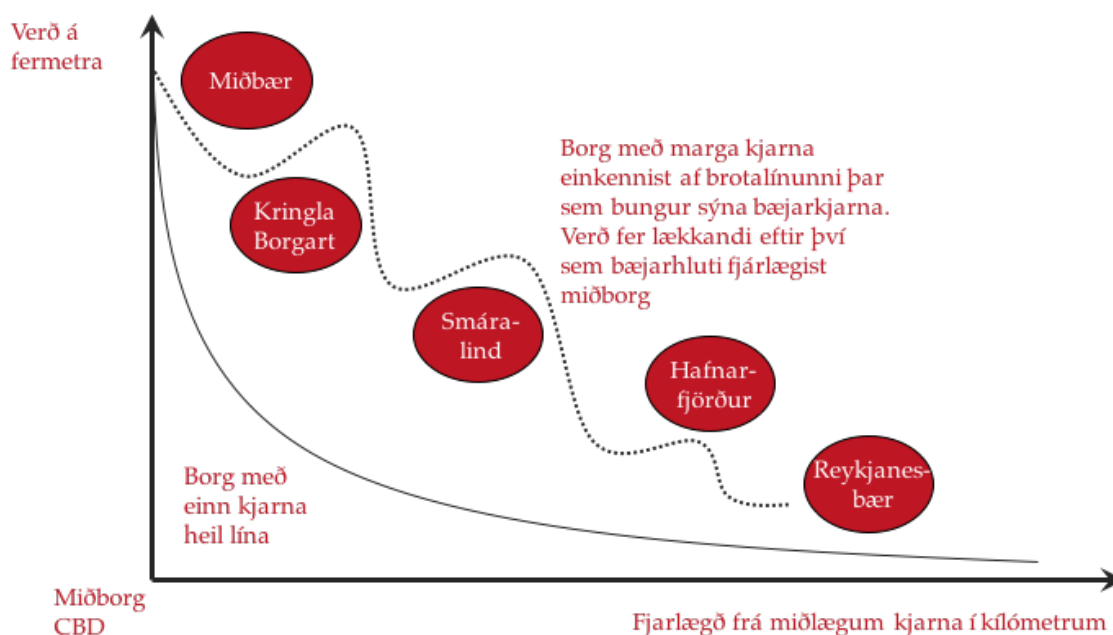
Frekari rýni í tölurnar gaf vísbendingu um dreifingu fermetraverðs í kaupsamningum á ofangreindu tímabili. Útreikningar á dreifingu fermetraverðs í Reykjanesbæ sýna að flestar íbúðir í bænum voru seldar á verðbilinu 200 til 250 krónur á fermetra en mynd 5.8 er lýsandi fyrir dreifingu kaupsamninga og fermetraverðs.

#### 5.4 Er íbúðaverð í Reykjanesbæ sambærilegt við suðurhluta Hafnarfjarðar?

Verð í Hafnarfirði hefur stigið hratt á undanförunum tveimur árum en samanburður Hafnarfjarðar og Reykjanesbæjar er áhugaverður sérstaklega ef einhver hluti íbúa í suðurhluta Hafnarfjarðar sækir t.d. vinnu á Keflavíkurflugvelli. Í fyrra var t.d. meðalverð í Vangshverfi í Hafnarfirði um 275 þúsund krónur á fermetra sem er um fimmtungi lægra en meðalverð í Reykjanesbæ á fyrsta ársfjórðungi ársins 2017.

Rétt er að geta þess að ef miðað er við miðborg Reykjavíkur sem miðlægan punkt höfuðborgarsvæðisins og nágrennasveitarfélaga, þ.m.t. Reykjanesbæjar, þá á verð að vera hæst í miðborginni og falla svo eftir því sem vegalengd frá miðlægum kjarna eykst, sbr. mynd 5.9. Því ætti íbúðaverð í Reykjanesbæ að vera lægra að öllu jöfnu en í Hafnarfirði en hins vegar verður einnig að taka tillit til þjónustu og atvinnustigs í sveitarfélögunum.

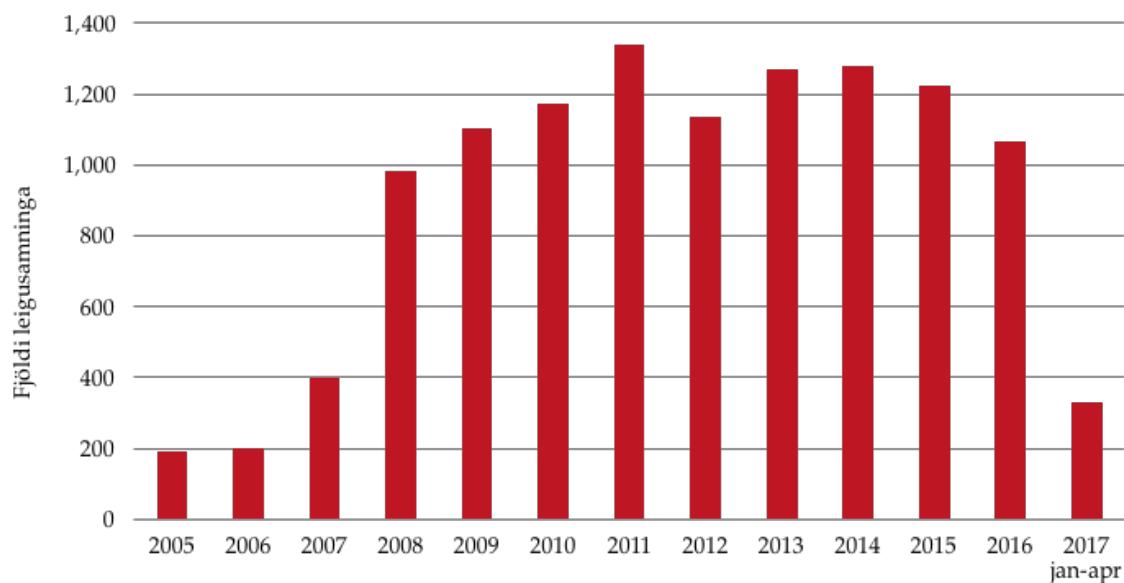
Mynd 5.9 – Staðsetning og fermetraverð í fjölkjarnaborg



#### 5.5 Leigumarkaðurinn á Suðurnesjum

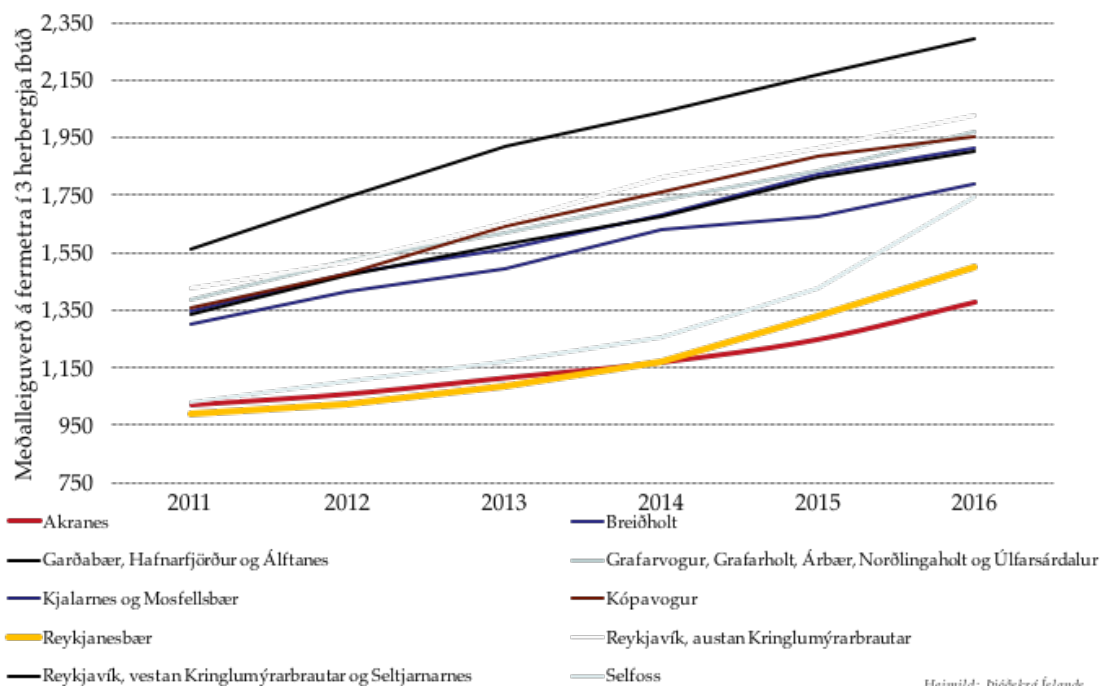
Blómlegur leigumarkaður hefur verið til staðar á Suðurnesjum, t.d. sóttu stúdentar í íbúðir á Ásbrú í tengslum við nám í Keili. Mynd 5.10 sýnir fjölda leigusamninga sem voru um og yfir 1.200 á ári allt frá árinu 2010 til ársins 2015.

Mynd 5.10 – Fjöldi leigusamninga á Suðurnesjum



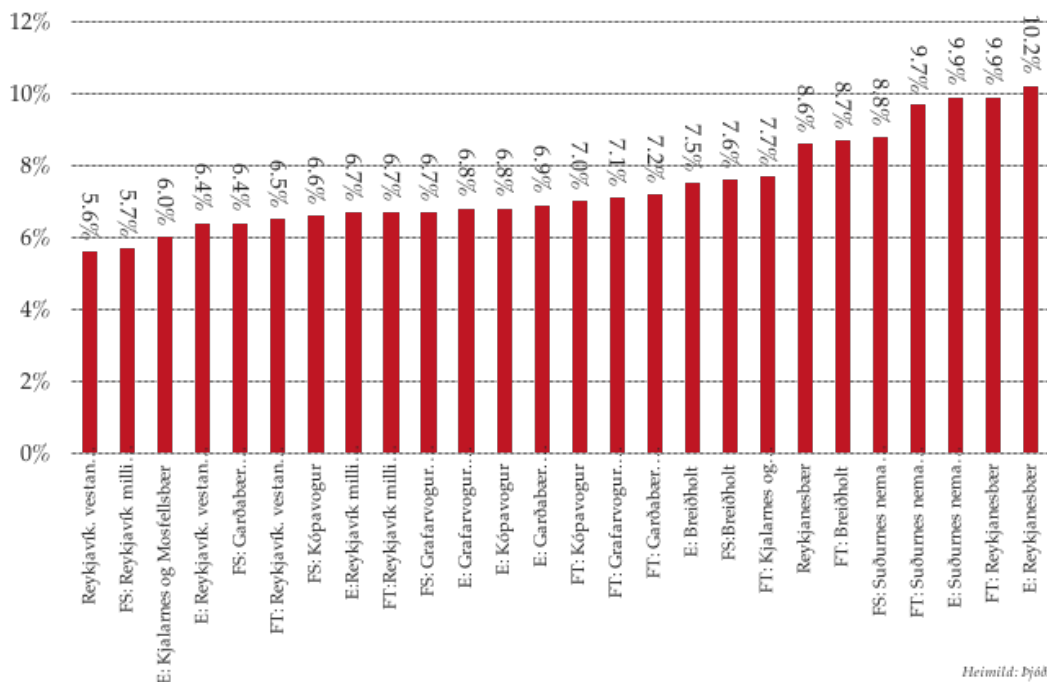
Heimild: Þjóðskrá Íslands

Mynd 5.11 – Leiguverð fer hækkandi á Suðurnesjum – meðalleiga á ári



Heimild: Þjóðskrá Íslands

Mynd 5.12 – Ávöxtun leigu er góð á Suðurnesjum árið 2016



Nokkuð dró úr fjölda leigusamninga árið 2016 en vera má að fjölgun fyrstu kaupenda það sama ár hafi haft staðgönguáhrif milli kaupa og leigu. Leiguverð hafði einnig farið hækkandi eins og sést á mynd 5.11 sem hefur e.t.v. skapað hvata til kaupa á fyrstu eign þrátt fyrir að leiguverð sé mun lægra en á höfuðborgarsvæðinu, sbr. myndina hér fyrir ofan. Hagstætt kaupverð íbúða á Suðurnesjum hefur e.t.v. haft áhrif á hvatann til kaupa enda höfðu íbúar Suðurnesja horft á miklar hækkanir íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu undanfarin misseri.

Íbúðarverð m.v. leigu var einnig hagstætt en ávöxtun leigusala á Suðurnesjum var með því besta sem gerist sbr. mynd 5.12.

---

## 6 FRAMBOÐ ÍBÚÐARHÚSNÆÐIS Á SUÐURNESJUM

Eins og mynd 3.3 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 338 íbúðir séu á byggingarstigi 1 til 4 á Suðurnesjum í byrjun árs 2017 en m.v. fjölda fyrstu kaupenda, eftirspurn eftir vinnuafli og hagfellt verð m.v. höfuðborgarsvæðið, virðist framboð af húsnæði í byggingu vera í ágætu jafnvægi.

### 6.1 Reykjanesbær

Eins og áður var komið að eru töluverðar framkvæmdir á Suðurnesjum en erfitt reyndist að afla upplýsinga frá hverju og einu sveitarfélagi um fyrirhugaðar íbúðaf framkvæmdir. Í Reykjanesbæ er töluvert til af lóðum m.v. vefsja bæjarins.<sup>41</sup>

Óformleg könnun skýrsluhöfunda gefur til kynna að um 200 - 240 íbúðir verði byggðar í bæjarfélaginu á næstu 2-3 árum en því miður var ekki hægt að staðfesta þær tölur. Bæjarfélagið á þó von á því að gefa út húsnæðisáætlun á næstu vikum.

#### 6.1.1 Grindavík

Vettvangskönnun til Grindavíkur leiddi í ljós að nokkrar íbúðir voru í byggingu í bæjarfélaginu. Bláa lónið fyrirhugar t.d. að byggja 24 íbúðir þar fyrir starfsmenn fyrirtækisins.<sup>42</sup>

#### 6.1.2 Sandgerði

Í Sandgerði hefur verktaki nýlega hafist handa við að byggja innflutt einingahús en ekki fékkst uppgefið hversu margar íbúðaeiningar viðkomandi íhugar að byggja í þessari lotu.

#### 6.1.3 Sveitarfélagið Vogar

Á vegum Sveitarfélagsins Voga standa nú yfir framkvæmdir við gatnagerð nærri miðbæ þar sem gert er ráð fyrir að reistar verði 90 íbúðir í tveimur áföngum. Gert er ráð fyrir að fyrri áfanginn, þ.e.a.s. lóðir fyrir 50 íbúðir verði tilbúnar á haustmánuðum þessa árs. Samkvæmt upplýsingum frá sveitarfélaginu er gert ráð fyrir tveimur 20 íbúða fjölbýlishúsum en einnig er ráðgert að úthluta nokkrum einbýlis- og parhúsaloðum.<sup>43</sup>

Óvíst er um frekari úthlutanir á lóðum en eigendur svæðis sem kennt er við jörðina Grænuborg hafa verið með land í söluferli en samkvæmt deiliskipulagi var gert ráð fyrir 246 íbúðum í því hverfi. Alls er óvíst hvernig fram vindur með það verkefni.<sup>44</sup>

## 6.2 Takmarkað framboð af notuðu húsnæði til sölu á Suðurnesjum

Samkvæmt fasteignavef *Morgunblaðsins* voru rúmlega 180 íbúðir til sölu á Suðurnesjum þann 22. júní sl., ef tekið er tillit til þess að margar þessar eigna eru til sölu hjá fleirum en einum fasteignasala þá má reikna með að mun færri einstakar eignir séu til sölu á svæðinu. Til viðbótar við þær íbúðir sem eru í byggingu er áætlað að um einhverjir tugir íbúða á Ásbrú verði boðnar til sölu á almennum markaði á næstu mánuðum og líkur eru á að einhver fjöldi íbúða bætist við annað hvort til sölu eða leigu í nánustu framtíð.<sup>45 46</sup>

## 7 HEIMILDIR OG NEÐANMÁLSGREINAR

- <sup>1</sup> <http://www.ruv.is/frett/engin-spurning-ad-oryggi-sjuklinga-er-ognad>
- <sup>2</sup> [http://sss.is/sites/default/files/ibuakonnun\\_a\\_reykjanesi\\_2016\\_lok.pdf](http://sss.is/sites/default/files/ibuakonnun_a_reykjanesi_2016_lok.pdf)
- <sup>3</sup> [http://px.hagstofa.is/pxis/pxweb/is/Ibuar/Ibuar\\_mannfjoldi\\_\\_3\\_bakgrunnur\\_Rikisfang/MAN04001.px/table/tableViewLayout1/?rxid=d2a29ebc-92b5-4c3e-bcf4-8f9f666c8a52](http://px.hagstofa.is/pxis/pxweb/is/Ibuar/Ibuar_mannfjoldi__3_bakgrunnur_Rikisfang/MAN04001.px/table/tableViewLayout1/?rxid=d2a29ebc-92b5-4c3e-bcf4-8f9f666c8a52)
- <sup>4</sup> Rétt er að taka fram að hér er miðað mannfjöldatölur á fyrsta ársfjórðungi 2017. Nýlega birti Hagstofan mannfjöldatölur fyrir 1. janúar 2017 þar sem skekkjumörk eru minni en í tölunum sem eru notaðar hér. Rétt er að taka fram að mörg smærri sveitarfélög úti á landi hafa hærra hlutfall erlendra ríkisborgara en sveitarfélögin á Suðurnesjum. Hér má t.d. nefna Mýrdalshrepp, Ásahrepp o.fl.
- <sup>5</sup> <https://www.sedlabanki.is/library/Skraarsafn/Fjármálastöðugleiki/2013-2/HeildarskjalFS.pdf>
- <sup>6</sup> Þessu til stuðnings má benda á: <http://www.vf.is/frettir/fjarmalastofnanir-eiga-47-fasteigna-a-sudurnesjum/50565>
- <sup>7</sup> <http://ils.is/fjarfestar/>
- <sup>8</sup> Á varnarsvæðinu eru samtals 1.100 einstaklingsíbúðir og 900 fjölskylduíbúðir (skv. skrá Þjóðskrár Íslands eru íbúðirnar samtals 1.250). Heimild Kadeco.
- <sup>9</sup> <https://www.hagstofa.is/talnaefni/atvinnuvegir/idnadur/bygging-ibudarhusnaedis/>
- <sup>10</sup> Hér er vísað til minnisblaðs Reykjavík Economics til Kadeco frá 19. desember 2007.
- <sup>11</sup> Stöð 2 sýnir í sumar þætti þar sem tveimur íbúðum í upphaflegu ástandi verða færðar til nútíma horfs. <http://www.visir.is/g/2017170619129/fermetrar-thurfa-ekki-ad-vera-fokdyrir>
- <sup>12</sup> Byggingarstig frá 1 til 9 eru skilgreind á eftirfarandi hátt: 1 Byggingar- og framkvæmdaleyfi; 2 Undirstöður; 3 Burðarvirki reist; 4 Fokheld bygging; 5 Tilbúid til innréttingar; 6 Fullfrágengið án lóðarfrágangs; 7 Fullgerð notaeyning; 8 Tekið í notkun í byggingu; 9 Í endurbyggingu
- <sup>13</sup> Sjá t.d. skýrslu Reykjavík Economics – *Blikur á lofti á íbúðamarkaði*.
- <sup>14</sup> Ef horft er í baksýnispegilinn um uppbyggingu húsnæðis sést að samtals voru útgefin 627 byggingarleyfi (stig 1) á árinu 2007 en samtals voru 872 íbúðir á byggingarstigi 1 til 4 sem gefur sterklega til kynna að of geyst hafi verið farið í uppbyggingu á þessum tíma. Vísa má til umfjöllunar í skýrslu rannsóknarnefndar Alþingis um Íbúðalánasjóð: <https://www.rna.is/ibudalanasjodur/skyrsla-nefndarinnar/bindi-3/kafli13/>
- <sup>15</sup> [https://hagstofa.is/media/43830/hag\\_150318.pdf](https://hagstofa.is/media/43830/hag_150318.pdf)
- <sup>16</sup> <http://www.oecd.org/els/soc/OECD2012SocialSpendingDuringTheCrisis8pages.pdf>
- <sup>17</sup> [http://www.mbl.is/frettir/innlent/2017/06/15/spair\\_nu\\_4\\_500\\_nyjum\\_storfum/](http://www.mbl.is/frettir/innlent/2017/06/15/spair_nu_4_500_nyjum_storfum/)
- <sup>18</sup> <https://greining.rsk.is/Atvinnurekstur/1>
- <sup>19</sup> Ibid
- <sup>20</sup> <https://www.keldan.is/market/keldan300>
- <sup>21</sup> <https://www.kefairport.is/Um-felagid/Tolur-um-farthegefjolda/Arstolur/>
- <sup>22</sup> Viðtal við Björn Óla Hauksson, forstjóra Isavía í DV þann 2. júní 2017. „Líður vel þegar maður lætur gott af sér leiða.“ DV 2. Júní 2017.
- <sup>23</sup> Tölurnar miðast við komufarþega, brottfararfarþega og viðkomufarþega.
- <sup>24</sup> [https://www.isavia.is/files/ferdasumarid-2017\\_isavia.pdf](https://www.isavia.is/files/ferdasumarid-2017_isavia.pdf)
- <sup>25</sup> <https://www.finavia.fi/en/finavia-corporation/air-traffic/statistics/2016/>
- <sup>26</sup> [https://d31tapn71xsu62.cloudfront.net/file/dl/i/i1rZwQ/TY1cfYN5iiFc\\_NrCVnpg/EFHKmatkkuukausittaineng-fi1216.pdf](https://d31tapn71xsu62.cloudfront.net/file/dl/i/i1rZwQ/TY1cfYN5iiFc_NrCVnpg/EFHKmatkkuukausittaineng-fi1216.pdf)
- <sup>27</sup> [https://www.isavia.is/files/ferdasumarid-2017\\_isavia.pdf](https://www.isavia.is/files/ferdasumarid-2017_isavia.pdf)
- <sup>28</sup> Viðtal við Björn Óla Hauksson, forstjóra Isavía í DV þann 2. júní 2017. „Líður vel þegar maður lætur gott af sér leiða.“ DV 2. Júní 2017.
- <sup>29</sup> [http://www.mbl.is/frettir/innlent/2017/06/15/spair\\_nu\\_4\\_500\\_nyjum\\_storfum/](http://www.mbl.is/frettir/innlent/2017/06/15/spair_nu_4_500_nyjum_storfum/)
- <sup>30</sup> <http://www.ruv.is/frett/allt-ad-thusund-ny-storf-i-keflavik-i-sumar>
- <sup>31</sup> <http://www.gamma.is/frettir/230-milljarda-uppsofnud-fjarfestingathorf>
- <sup>32</sup> [http://www.mbl.is/vidskipti/frettir/2016/10/05/skuli\\_stefnir\\_a\\_asiu/](http://www.mbl.is/vidskipti/frettir/2016/10/05/skuli_stefnir_a_asiu/)
- <sup>33</sup> [http://www.mbl.is/vidskipti/frettir/2016/10/05/skuli\\_stefnir\\_a\\_asiu/](http://www.mbl.is/vidskipti/frettir/2016/10/05/skuli_stefnir_a_asiu/)
- <sup>34</sup> <https://turisti.is/innblastur/3059-samkomulag-vid-russa-er-forsenda-fyrir-asiuflug-frac-islandi>
- <sup>35</sup> <http://www.ruv.is/frett/verdur-keflavik-dubai-nordursins>
- <sup>36</sup> <https://www.sedlabanki.is/utgefid-efni/rit-og-skyrslur/rit/2017/03/29/Hagvisar-Sedlabanka-Islands-29.-mars-2017/>
- <sup>37</sup> <http://www.vb.is/frettir/tekjur-audlindagardsins-23-milljardar-arid-2016/117429/?q=2016>
- <sup>38</sup> <http://www.urban.org/sites/default/files/publication/49876/2000210-A-Closer-Look-at-the-Data-on-First-Time-Homebuyers.pdf>
- <sup>39</sup> Reikniformúlan er = (3.816 manns í aldurshópnum) / (2 í heimili) / (10 árum).
- <sup>40</sup> <http://www.ruv.is/frett/thetta-eru-eignirnar-sem-ibudalanasjodur-selur>
- <sup>41</sup> Sjá umfjöllun um byggingarkostnað í skýrslu Reykjavík Economics – *Blikur á lofti á íbúðamarkaði*.
- <sup>42</sup> <https://www.map.is/reykjanesbaer/>

- 
- <sup>22</sup> <http://www.vf.is/vidskipti/blaa-lonid-byggir-blokk-i-grindavik/74300>
- <sup>23</sup> Skipulagsuppdrátt svæðisins má sjá hér: [http://www.vogar.is/resources/Files/135\\_midbaer\\_2008.pdf](http://www.vogar.is/resources/Files/135_midbaer_2008.pdf) og skilmálana hér: [http://www.vogar.is/resources/Files/136\\_midbaer\\_skilmalar.pdf](http://www.vogar.is/resources/Files/136_midbaer_skilmalar.pdf)
- <sup>24</sup> Skipulagsuppdráttinn má sjá hér: [http://www.vogar.is/resources/Files/106\\_05142-deil-pl\\_A1-1000-080906.pdf](http://www.vogar.is/resources/Files/106_05142-deil-pl_A1-1000-080906.pdf), en skilmálana hér: [http://www.vogar.is/resources/Files/400\\_05142-deili-skilmalar-0-0\\_080906.pdf](http://www.vogar.is/resources/Files/400_05142-deili-skilmalar-0-0_080906.pdf)
- <sup>25</sup> [http://www.mbl.is/frettir/innlent/2016/12/20/selja\\_eignir\\_a\\_asbru\\_fyrir\\_5\\_milljarda/](http://www.mbl.is/frettir/innlent/2016/12/20/selja_eignir_a_asbru_fyrir_5_milljarda/)
- <sup>26</sup> <http://www.sudurnes.net/vidskipti/leigufelag-haettir-vid-ad-setja-ibudir-a-asbru-i-utleigu-fjoldi-manns-gaetilent-a-gotunni/>