



## Fasteignamarkaður á Norðurlandi eystra

Vífill Karlsson

Fasteignamarkaðurinn á Norðurlandi eystra var enn vel virkur árið 2025. Það var helst að hann hefði gefið eftir á Siglufirði og á Húsavík. Ólafsfjörður og mögulega Dalvík báru einhver einkenni samdráttar. Fasteignaverð er einna hæst í hjarta Akureyrar sem kemur ekki á óvart. Lægstu verðin í landshlutanum voru og eru a.m.k. vel undir helmingi þess sem þar gengur og gerist.

### Inngangur

Fasteignamarkaðurinn er alltaf í brennidepli. Almennungur er áhugasamur um gangverð eigna sinna eða gangverði á þeim stað sem það flytur til, einkum í þeim tilgangi að áætla vænt útgjöld vegna íbúðakaupa. Komið hefur fram að ýmsir þættir fasteignamarkaðarins hafa áhrif á vilja fólks til að flytja á milli staða (Vífill Karlsson, 2015). Af sömu ástæðu er líka áhugi á fjölda seldra eigna á viðkomandi stöðum.

Í þessum Púlsi var íbúðaverð á Norðurlandi eystra til skoðunar en líka fjöldi seldra eigna. Fjöldi seldra eigna skoðaður fyrst og hvort vísbendingar séu um breytingar þar á árinu 2025 m.v. þrjú undangengin ár (Tafla 1). Talan fyrir 2025 var rauðmerkt ef hún var lægri en meðaltal árána þriggja 2022-2024, blá ef hærri og svört ef sama. Næst var fjallað um meðal fermetraverð íbúða árið 2025 og það sem af er 2026. Tölurnar eru settar fram myndrænt þar sem pósthúmer á Norðurlandi eystra eru ýmist rauðlitaðir eða gulir hringir (Mynd 2-4). Punktalína í myndunum er einföld aðhvarfslína fermetraverðs og fjarlægðar pósthúmera frá Reykjavík.

### Fjöldi seldra eigna

Næst var lítið á sölutölur íbúða brotið niður eftir sömu pósthúmerum. Fjöldi seldra íbúða árið 2025 í fyrrgreindum þremur íbúðaflokkum var stillt upp og borinn saman við meðaltal þriggja undangenginna ára (Tafla 1). Þá kom fyrst í ljós að færri íbúðir seldust í öllum íbúðaflokkum á Siglufirði (pnr. 580) og munar þó nokkru. Í hjarta Akureyrar (pnr. 600) jókst salan á einbýli og sérbýli 2025 en sala á fjölbýli dróst saman. Í hinum hluta Akureyrar (pnr. 603) varð mikil aukning í öllum flokkum, en í Hörgársveit (pnr. 604) jókst sala í einbýli og fjölbýli en dróst saman í sérbýli.

Í Eyjafjarðarsveit (pnr. 605) jukust viðskipti með fjölbýli og sérbýli en drógust saman lítið eitt með einbýli.

Á Svalbarðseyri (pnr. 606) og þar í kring jukust viðskipti árið 2025 með einbýli og sérbýli. Sama gilti fyrir Grenivík og nágrenni (pnr. 610).

Á Dalvík (pnr. 620) dró úr sölu einbýlishúsa 2025 og sérbýli á meðan sala eigna í fjölbýli jókst. Í Ólafsfirði (pnr. 625) dróst salan hins vegar saman í öllum eignaflokkum. Sama má segja um Húsavík (pnr. 640) og mikið nema einna síst í fjölbýli. Á Mývatni er frekar aukning (660) og eins á Kópaskeri (670), Þórshöfn (680) og Bakkafirði (685).

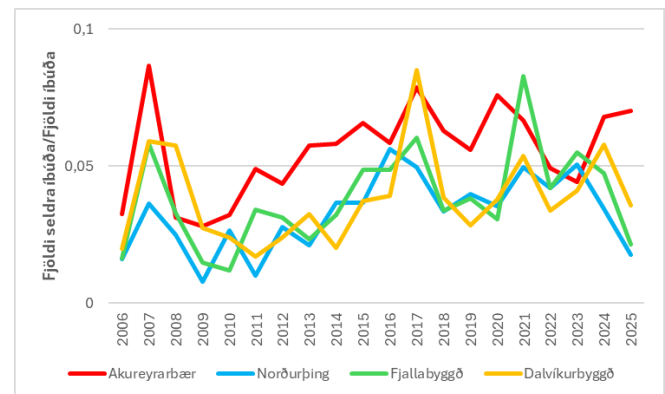
Póstrn.	Einbýli		Fjölbýli		Sérbýli	
	22-24	2025	22-24	2025	22-24	2025
580	14,7	4	22,7	16	4,7	2
600	55,3	78	357,0	328	56,3	62
603	26,3	31	142,0	192	46,3	70
604	5,0	6	14,0	22	6,0	4
605	13,3	12	1,7	6	3,0	6
606	5,7	6	1,0	0	3,7	9
607	1,5	4	0,0	0	0,0	0
610	2,3	4	0,0	0	3,3	6
611	0,0	3	0,0	0	1,0	1
616	0,0	0	0,0	0	0,0	0
620	15,7	14	11,3	17	12,3	9
621	7,5	6	3,5	1	3,3	5
625	9,3	6	6,3	0	4,7	3
626	0,0	3	0,0	0	0,0	0
630	3,3	2	0,0	0	1,0	0
640	22,0	8	30,0	25	9,7	2
641	4,7	7	1,0	0	0,0	0
645	0,0	2	0,0	0	0,0	0
650	0,0	1	3,0	1	0,0	1
660	2,7	8	0,0	0	4,0	2
670	2,3	4	1,0	0	1,5	0
671	2,3	3	0,0	0	1,0	0
675	5,3	4	1,5	2	0,0	0
680	5,7	1	4,0	1	3,0	4
681	1,0	2	0,0	0	0,0	0
685	1,3	3	0,0	0	0,0	1

Skýringar: 22-24 er meðaltal árána 2022-2024.

Bláar tölur eru hærri en meðaltal 2022-2024, rauðar lægri og svartar þær sömu.

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

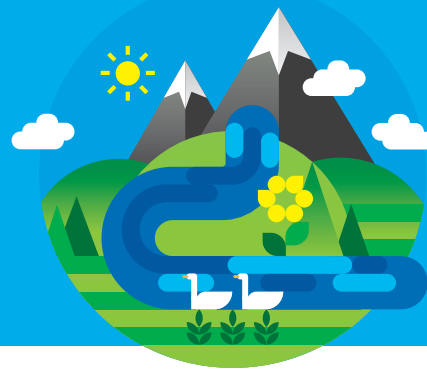
Til þess að skoða betur ofangreindar vísbendingar um samdrátt í sölu á íbúðum á Siglufirði, Húsavík, Ólafsfirði og Dalvík var reiknað hlutfall seldra íbúða og fjölda þeirra í viðkomandi sveitarfélagi frá árinu 2006 (Mynd 1).



Mynd 1. Fjöldi seldra eigna á fjölda eigna í völdum sveitarfélögum

# Púlsinn

— Norðurland eystra í tölum



Hér voru notaðar tölur yfir einbýli og sérbýli eingöngu. Þá kemur í ljós að salan í Akureyrarbæ er alla jafna mun meiri en í hinum þremur sveitarfélögum. Hún er heldur ekki eins sveiflukennð í fjölmennasta sveitarfélaginu eins og vænta mátti þegar borin eru fjölmenn og fámennari sveitarfélög (Mynd 1).

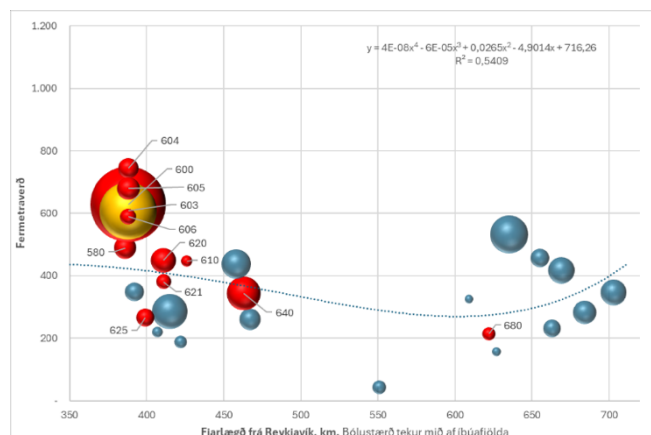
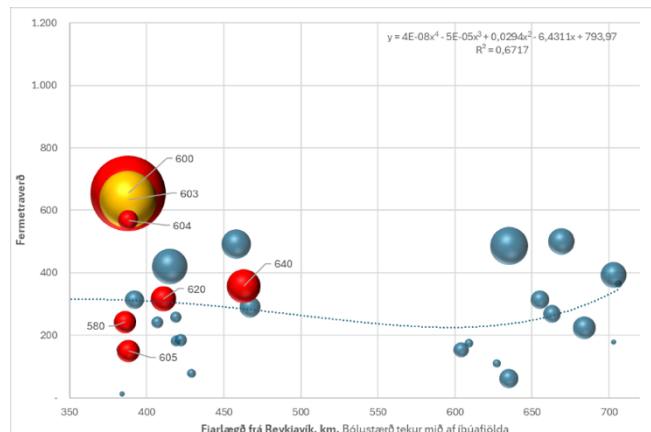
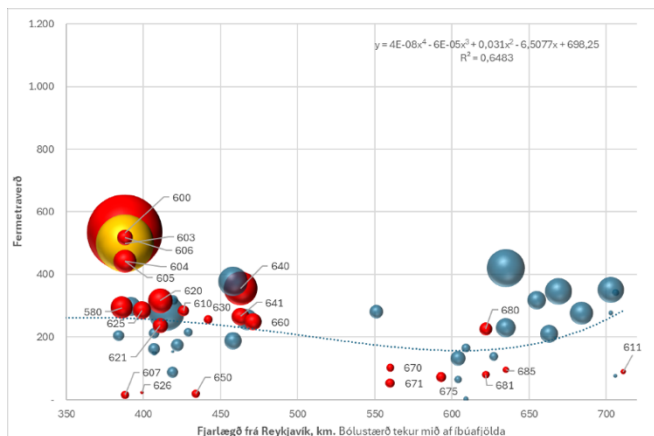
Þá kom einnig í ljós að salan hefur gefið eftir í Dalvíkurbyggð á milli árána 2024 og 2025 en meira í Norðurþingi og Fjallabyggð þar sem samdráttarferlið hófst 2023. (Mynd 1). Hins vegar bætir Akureyrarbær í þannig að þar gefur íbúðamarkaðurinn ekki neitt eftir. Gaman hefði verið að hafa þessar tölur fyrir öll sveitarfélög á Norðurlandi eystra en ekki var það hægt að þessu sinni.

## Fermetraverð

Fermetraverð í einbýli var hæst 534 þ.kr. í póstnúmerinu 600 á því tímabili sem var til skoðunar (Mynd 2). Póstnúmer 603 fylgdi fast á eftir með 499 þ.kr. Þessi fermetraverð eru óleiðrétt – sem kallað er. Þá er átt við að ekki hafi verið leiðrétt fyrir ýmsa eiginleika eignanna annarra en stærðar í fermetrum. Leiðrétt verð verða skoðuð í næsta Púlsi um fasteignamarkaðinn. Lægstu fermetraverðin eru býsna lág í landshlutanum en sala eigna í sveitum eru hluti viðskiptanna og/eða fjöldi sala frekar fátar.

Fermetraverð í fjölbýli var miklu hærra en í einbýli eins og venja er annars staðar. Þar var það hæst í 654 þ.kr. í pnr. 600 (Mynd 3). Næst hæst var það 634 þ.kr. í pnr. 603 og þarnæst 569 þ.kr. í pnr. 604. Lægst var það 149 þ.kr. í pnr. 605 og 243 þ.kr. í pnr. 580. Í póstnúmeri 605 er töluvert lægra verð og því mikið að sækja við að flytja sig aðeins frá Akureyri. Gæti verið hentugt fyrir fyrstu kaupendur og barnafjölskyldur – eins og komið hefur í ljós (Vifill Karlsson, 2024).

Fermetraverð í sérbýli var reyndar hæst 744 þ.kr. í pnr. 604 og 679 þ.kr. í pnr. 605 (Mynd 4). Þriðja hæsta var 628 þ.kr. í pnr. 600. Lægst var það 214 í pnr. 680 og 266 þ.kr. í pnr 625.



## Forsendur og takmarkanir

Stuðst var við gögn úr kaupskrá HMS í þessum Púlsi, sem tekin voru út seinni partinn 28. apríl 2026. En jafnvel þó það sé gert vantar eitthvað af kaupsamningum inn í tölurnar. Í tölunum var ekki hægt að henda út eignum sem seldar voru sem hluti af bújörðum og það kann að brengla meðaltalið þó slíkar sölur séu ekki margar í mörgum tilvikum. Þá hefði t.d. dreifbýli Akureyrar (pnr. 605) og t.d. þéttbýlið Hrafnagil og fleiri dottið út því það er flokkað sem dreifbýli í gögnum HMS. Tölurnar skulu því meðhöndlaðar af varúð en þær gefa samt finar vísbendingar. Fermetraverð var bara birt á Norðurlandi eystra (Mynd 2-4) ef sölur á bak við þau væru a.m.k. þrjár.

## Heimildir

Vifill Karlsson. (2015). Interregional Migration and Transportation Improvements in Iceland. *International Regional Science Review*, 38(3), 292-315. doi:10.1177/0160017613496631

Vifill Karlsson & Jón Þorvaldur Heiðarsson. (2024). Children Families, Housing Prices and Small Urban Communities: Can High Housing Prices Affect the Number of Children in Certain Localities or Even Displace Families? *Current Urban Studies*, 12(1), 1-23. doi:10.4236/cus.2024.121001.