

Ritstjórar

Gylfi Dalmann Aðalsteinsson, Runólfur Smári Steinþórsson
og Þórhallur Örn Guðlaugsson

RANNSÓKNIR Í VIÐSKIPTAFRÆÐI

V



HÁSKÓLA



ÚTGÁFAN

VÍFILL KARLSSON, BJARKI ÞÓR GRÖNFELDT
OG STEFÁN KALMANSSON

Orlofsíbúðir í þéttbýli

1 Inngangur

Ójafnvægi hefur einkennt íbúðamarkaðinn á Íslandi það sem af er öldinni eins og birst hefur í umtalsverðum sveiflum í nýbyggingu íbúða, vaxandi óuppfylltri íbúðapörf og verðhækkunum sem náðu sögulegu hámarki á árinu 2022 (Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, 2021; Hagdeild HMS, 2021; Þjóðhagsráð, 2022; Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, 2023; Seðlabanki Íslands, 2024). Eigi að síður hefur skort á framboð af íbúðarhúsnæði og það þrátt fyrir margvíslegar aðgerðir stjórnvalda til að mæta framboðshlið fasteignamarkaðarins, meðal annars í tengslum við kjarasamninga á vinnumarkaði. Vaxtalækkanir á Covid-tímanum leiddu til verulega aukinnar eftirspurnar og verðhækkana. Aðrir þættir eru einnig taldir skipta máli í þessu sambandi eins og aðflutningur fólks til landsins, hækkandi ráðstöfunartekjur heimila og takmarkað lóðaframboð til skemmri tíma, sem og þróun í mannfjölda og samsetning hans til lengri tíma (Seðlabanki Íslands, 2024; Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, 2023).

Horft til þróunar húsnæðismarkaðar á landsbyggðinni var ríkjandi almenn ládeyða í byggingu nýrra íbúða þar til á síðustu árum (Hagdeild HMS, 2021). Samhliða því sem hér er lýst hafa íbúðareigendur í auknum mæli kosið að eiga fleiri en eina íbúð, hvort sem er til að stunda útleigu, og þá einkum til ferðamanna, eða til að halda þeim fyrir sig. Af þessum sökum hefur sumum þótt erfitt að horfa upp á eignir sem eru takmarkað nýttar á meðan viðvarandi skortur er á íbúðarhúsnæði sem leiðir til þess að fjöldi manns þarf að búa í lélegum húsakynnum eins og í iðnaðarhúsnæði (Birkir Blær Ingólfsson, 2017) eða þegar jafnvel er ekki hægt að ráða fólk til starfa víða vegna íbúðaskorts (Vífill Karlsson, 2015, bls. 42).

Erlendis hefur borið á óánægju með þá þróun, og jafnvel í fjölmennum borgum, að íbúðir bjóðist ekki íbúum viðkomandi staða til leigu eða sölu vegna t.d. leigu til ferðamanna (RÚV, 2017). Þá settu Svisslendingar þá reglu um orlofsíbúðir að þær mættu ekki vera fleiri en 20% af heildarfjölda íbúða hvers sveitarfélags (OECD, 2015, bls. 69). Einnig samþykkti skoska þingið afnám skattaívilnunar sem var á aukaíbúðum frá 1. apríl 2024 og er ætlunin með þessu sú að auka framboð á eignum til sölu eða leigu á almennum markaði (Mitchell, 2023).

Á þessu má sjá að aukaíbúðir eru víða áhyggjuefni. Í þessum kafla er ætlunin að skoða hversu ánægðir íbúar sem hafa varanlega búsetu (staðbúar) á fámennustu og e.t.v. einangruðustu stöðum á landinu eru með fjölgun orlofsíbúða þar sem þeir búa. Þetta eru stundum byggðakjarnar sem hafa búið við kyrrstöðu eða jafnvel frost á fasteignamarkaði um langt árabíl þó svo rofað hafi til á íbúðamarkaðnum en einnig kyrrstöðu í íbúapróun eða jafnvel fækkun (samdráttarstaðir). Áhugi utanaðkomandi fólks á íbúðum í þeirra heimabyggð kann því að vera ánægjuefni. En er það endilega þannig? Eru skoðanir heimamanna á þessu skiptar og hefur staða þeirra á vinnumarkaði áhrif á þær eða e.t.v. efnahagsleg og félagsleg staða íbúanna?

Einnig verður skoðað hvort munur sé á afstöðu íbúa eftir atvinnuuppbyggingu viðkomandi staða þar sem sumar atvinnugreinar gætu þrífist betur ef aukið framboð væri á skammtímaleigu á meðan aðrar hafa hag af því að nóg húsnæði sé til fyrir starfsfólk. Þá verður leitað svara við því hvort atvinnurekendur séu líklegri en launþegar til að vera andsnúnir fjölgun orlofsíbúða þar sem þeir búa. Þetta tvennt verður skoðað og greiningin brotin upp eftir aðalatvinnugrein(um) staðanna en flokkun þeirra má finna í viðauka (tafla 6).

Kaflinn er þannig byggður upp að í framhaldi af inngangi er gerð grein fyrir þeim kenningum sem byggt er á og fjallað um fyrri rannsóknir. Þá er gerð grein fyrir gögnum úr viðhorfskönnun og ýmsum breytum sem unnið var með í líkani rannsóknarinnar. Kaflanum lýkur síðan með umfjöllun um niðurstöður og umræður um þær.

2 Kenningar og fyrri rannsóknir

Þessi rannsókn byggist fræðilega bæði á ójafnvægislíkaninu¹ (*the disequilibrium model*) og kenningum um svokallað staðarhagræði² (*location economies*). Á grundvelli ójafnvægislíkansins má færa rök fyrir því að ef húsnæði fyrir starfsfólk er takmarkandi þáttur á tilteknum vinnumarkaði, t.d. vegna tregðu til að reisa nýbyggingar eða af því að markaðsvirði er lægra en byggingarkostnaður, þá getur það viðhaldið hærri launum en eru alla jafnan í næsta nágrenni, vegna tilsvareandi framboðstregðu á vinnuafli, eða í sambærilegum samfélögum þar sem nóg framboð er af íbúðum (Hunt, 1993; Vífill Karlsson, 2012, bls. 69–73). Það grefur síðan undan afkomu og samkeppnishæfni fyrirtækja. Takmarkað húsnæði getur líka unnið gegn því að fyrirtækin hafi nægjanlegt úrval starfsfólks og þannig dregið úr líkum á að þau finni hæft starfsfólk samkvæmt kenningum um staðarhagræði (Henderson, 2003; Vífill Karlsson, 2012, bls. 69–73; O’Sullivan, 2009, bls. 235–240). Þetta minnir á annað þekkt fyrirbæri í hagfræði sem er ruðningsáhrif (*crowding-out*) og felast í því að aðstæður sem eru eða eiga að vera jákvæðar fyrir hagkerfið hafa neikvæð hliðaráhrif á það. Ruðningsáhrifin verða þegar vöxtur hins opinbera örvar hagkerfið almennt séð en birtast í því að það dregur úr eftirspurn heimilanna vegna þess að hið opinbera tekur lán til að fjármagna vöxtinn og það hækkar vexti sem slær þá á neyslu heimilanna. Hér verður samkeppnin um takmarkað vinnuafli til þess að hækka laun það mikið að dragi úr vexti fyrirtækja eða stofnun nýrra.

Engar rannsóknir fundust á neikvæðum áhrifum sem fjölgun orlofsíbúða getur haft á rekstrarumhverfi fyrirtækja en nokkrar hafa beinst að efnahagslegum áhrifum þeirra. Áhugaverð rannsókn frá Spáni (Boto-García og Baños Pino, 2023) gekk út á að kanna hvort fólk sem ætti aukaíbúðir og keypti því ekki gistingu á staðnum væri mögulega að ráðstafa meiru á börum staðanna, í matvöruverslunum

1 Ójafnvægislíkön eru líkön þar sem gert er ráð fyrir því að tregða geti verið í aðlögun markaða til skemmri tíma og jafnvel þó svo horft sé eitthvað lengra fram í tímann (Hunt, 1993).

2 Staðarhagræði er þegar meðalkostnaður fyrirtækja lækkar vegna nálægðar við fleiri fyrirtæki í sömu atvinnugrein (Henderson, 2003; O’Sullivan, 2009).

og í skemmtanir eða dekur. Að á þennan hátt hefði það jákvæð áhrif á aðrar atvinnugreinar með beinum hætti og vegna margfeldisáhrifa. Niðurstaðan sýndi fram á hið gagnstæða; að þeir sem dveldu í aukaíbúðum eyddu minna en aðrir sem keyptu sér gistingu á staðnum. Í annarri rannsókn (Oliveira, Roca og Roca, 2015) komust höfundar að þeirri niðurstöðu að hrein staðbundin efnahagsleg áhrif orlofsíbúða væru neikvæð, jafnvel þó að einhver jákvæð væri að finna.

En svo eru rannsóknir sem gefa til kynna jákvæðari áhrif. Efnahagsleg áhrif fjölgunar orlofsíbúða voru á allan hátt jákvæð í króatískri rannsókn (Miletić, Žmuk og Mišetić, 2018). Þá bendir norsk rannsókn (Velvin, Kvikstad, Drag og Krogh, 2013) til þess að ferðaþjónusta og/eða frítímaíðja sem styðst við lúxusorlofsbúðir sé einhver besta leið til vaxtar í dreifbýli Noregs. Önnur rannsókn, sem gerð var á skoðunum íbúanna, sýndi að þeir töldu orlofsíbúðir skila hreinum efnahagslegum ábata (Furkan og Aydın, 2020). Í enn annarri kom fram að orlofsíbúðir hefðu mikil og fjölpætt jákvæð efnahagsleg áhrif í smáþorpum í Suður-Afríku (Gijsbert og Gustav, 2011).

En engin þessara rannsókna hefur beinst að þeim ruðningsáhrifum sem fjölgun orlofsíbúða kann að hafa eins og vísað er til hér en þau geta verið til staðar jafnvel þótt heildaráhrifin séu jákvæð. Ef á henni eru neikvæð hliðaráhrif gætu þau birst í óánægju í samfélaginu, sem eru þó e.t.v. breytileg eftir þjóðfélagshópum. Í norskri rannsókn sagði að efnaðra fólk væri meira fylgjandi orlofsíbúðum, sérstaklega þeir sem hafi viðskiptahagsmuni af þjónustu við fjarbúa (Rye, 2011). Í sömu rannsókn kom fram að andstaða við orlofsíbúðir væri mest á þeim svæðum þar sem þær eru flestar. Engu að síður hafi sú aukna fjárfesting á svæðinu sem fylgir orlofsíbúðunum jákvæð áhrif á viðhorf heimamanna. Svisslendingar settu lög til að sporna gegn fjölgun orlofsíbúða og mat á þeim áhrifum leiddi í ljós að það hefði lækkað fasteignaverð og aukið atvinnuleysi, haft neikvæð staðbundin efnahagsleg áhrif ásamt því að auka misskiptingu (Hilber og Schöni, 2020). Rye (2011) taldi viðhorf almennt jákvæð í garð fjölgunar orlofsíbúða, þ.e. að fleiri væru jákvæðir en neikvæðir. Neikvæðni í garð þróunarinnar jókst þó eftir því sem eignirnar voru hlutfallslega fleiri. Í ann-

arri rannsókn kom fram að íbúar væru jákvæðir gagnvart fjarbúum en vildu ekki að þeim fjölgaði (Furkan og Aydın, 2020).

Á þessu sést að margar þessara rannsókna fjalla frekar um afstöðu íbúanna gagnvart þróuninni án þess að grafast fyrir um hvort rekja mætti afstöðuna til atvinnutengdra eða hagrænna þátta (Tucki og Soszyński, 2023). Það er kannski ekki skrítið því að komið hefur fram í nokkrum rannsóknum að fjarbúar hafi mögulega rutt staðbúum frá tilteknum samfélögum (Fountain og Hall, 2002; Fritz, 1982; Gallent, Mace og Tewdwr-Jones, 2005; Jordan, 1980; Visser, 2004) og um það verið fjallað í doktorsritgerð (Marjavaara, 2008). Barnafjölskyldur virðast geta verið sérlega viðkvæmar að þessu leyti (Brida, Osti og Santifaller, 2009, bls. 144; Vífill Karlsson og Jón Þorvaldur Heiðarsson, 2024). Vífill Karlsson og Jón Þorvaldur Heiðarsson (2024) leiddu að því líkur að ef íbúðaverð hækkar, sem getur verið ein afleiðing sóknar fólks í aukaíbúðir, geti það fækkað barnafjölskyldum og eftirlaunaþegum hlutfallslega meira en öðrum hópum. Þá getur afstaða fjarbúa verið ólík afstöðu staðbúa, t.d. gagnvart framþróun samfélagsins, þannig að staðbúar vildu frekar sókn í atvinnumálum en fjarbúar halda í það „gamla“ (Farstad og Rye, 2013). Enn fremur var skoðað hvort fjölgun orlofsíbúða hefði breytt varanlegri búsetu fjarbúa (Sarman og Czarnecki, 2020) en líka áhrif á búferlaflutninga almennt og eða hversu fjölþætt áhrif þessi þróun geti haft á viðkomandi samfélög (Sonderegger og Bätzing, 2013).

3 Gögn

Gögn flestra breyta í líkani rannsóknarinnar koma úr viðhorfsskönnun sem var hluti af stóru byggðarannsóknarefni (Þóroddur Bjarnason o.fl., 2022) og beindist að smærri byggðakjörnum landsins, þ.e. sem höfðu 2.000 íbúa og færri, utan höfuðborgarsvæðisins og Akureyrar og áhrifasvæða þeirra (Þóroddur Bjarnason o.fl., 2019). Hún var framkvæmd árið 2019. Eftirfarandi breytur byggðust ekki á gögnum úr ofangreindri könnun en voru tengd við hana í gegnum staðina sem fólkið bjó: aukaíbúðahlutfall og allar breytur sem stóðu fyrir aðalatvinnugreinar staðanna (Stóriðja, fiskeldi, sjávar-ferða, sjávarbyggða-

kjarnar, landbúnaður, ferðaþjónusta, ABByggðakjarnar en allar með bæði L og A forskeyti). Stórt L var forskeyti fyrir launþega í tilgreindum byggðum en stórt A var forskeyti atvinnurekenda.

TAFLA 1. Háða breytan og fjárhagsbreytur líkananna, skilgreiningar, meðaltal og staðalfrávik

Breytur	Skilgreining	Meðal- tal	Staðal- frávik
Orlofsíbúðakaup	Þetta er háða breyta líkansins. Byggt á fullyrðingunni: „Hvetja ætti fleiri til að kaupa sér orlofshús í byggðarlaginu“: 1) Mjög ósammála, 2) Frekar ósammála, 3) Hvorki né, 4) Frekar sammála, 5) Mjög sammála.	2,26	1,18
Aldur	Aldur var skilgreindur með aldurshópum og tók eftirfarandi tölugildi í gögnunum: 1) yngri en 18 ára, 2) 18–25 ára, 3) 26–30 ára, 4) 31–40 ára, 5) 41–50 ára, 6) 51–60 ára, 7) 61–70 ára, 8) 71 árs og eldri.	4,94	1,66
Kyn	Leppbreyta þar sem karlar voru 1 og konur 0.	0,61	0,49
Innflytjandi	Leppbreyta, 1 ef innflytjandi annars 0.	0,08	0,28
Börn á heimili	Leppbreyta, 1 ef börn voru á heimili annars 0.	0,35	0,48
Leiguhúsnaði	Leppbreyta, 1 ef búið er í leiguhúsnaði annars 0.	0,10	0,30
Fjárhagsstaða	Byggt á spurningunni: „Hver er fjárhagsleg staða heimilisins?“, 1) Mjög góð, 2) Frekar góð, 3) Hvorki góð né slæm, 4) Frekar slæm, 5) Mjög slæm.	2,29	0,88
Lífsskilyrði	Byggt á spurningunni: „Telur þú að lífsskilyrði hafi almennt batnað eða versnað á síðustu árum í byggðakjarnanum?“, 1) Versnað mikið, 2) Versnað nokkuð, 3) Hvorki versnað né batnað, 4) Batnað nokkuð, 5) Batnað mikið.	3,36	1,13

Í könnuninni voru þátttakendur beðnir um afstöðu til nokkurra fullyrðinga sem endurspegluðu aðgerðir til að fjölga íbúum í heimabyggðarlagi þeirra og meðal þeirra var: „Hvetja ætti fleiri til að kaupa sér orlofshús í byggðarlaginu.“ Þátttakendur gátu síðan merkt við: 1) Mjög ósammála, 2) Frekar ósammála, 3) Hvorki né, 4) Frekar sammála, 5) Mjög sammála. Háða breyta þessarar rannsóknar er síðan byggð á svörum við þessari fullyrðingu.

TAFLA 2. Félagsbreytur líkananna, skilgreiningar, meðaltal og staðalfrávik

Breytur	Skilgreining	Meðal- tal	Staðal- frávik
Búið lengi	Hvort fólk hafi búið lengi í viðkomandi byggðakjarna út frá svari spurningarinnar: „Hversu lengi hefur þú búið samanlagt í byggðakjarnanum [þínum] eða nágrenni hans?“ Raðtala skilgreind svona: 1) Minna en 1 ár, 2) 1–2 ár, 3) 3–5 ár, 4) 6–10 ár, 5) 11–20 ár, 6) Meira en 20 ár.	5,10	1,34
Búið annars staðar	Leppbreyta, 1 ef búið annars staðar annars 0.	0,86	0,35
Búið á höfuðborgar-svæðinu	Hvort þátttakendur hafi búið lengi á höfuðborgarsvæðinu. Raðtala skilgreind svona: 1) Aldrei, 2) Minna en 1 ár, 3) 1–2 ár, 4) 3–5 ár, 5) 6–10 ár, 6) 11–20 ár, 7) Meira en 20 ár.	3,70	2,00
Búið erlendis	Hvort þátttakendur hafi búið lengi erlendis. Raðtala skilgreind svona: 1) Aldrei, 2) Minna en 1 ár, 3) 1–2 ár, 4) 3–5, ár 5) 6–10 ár, 6) 11–20 ár, 7) Meira en 20 ár.	2,02	1,62
Flytja	Byggt á spurningunni: „Ætlar þú að flytja frá byggðakjarnanum á næstu 2–3 árum?“: 1) Nei, örugglega ekki, 2) Nei, líklega ekki, 3) Óvíst, 4) Já, líklega, 5) Já, örugglega.	2,12	1,26
Aukaíbúða-hlutfall	Hér var reiknað hversu stórt hlutfall íbúða í hverju sveitarfélagi var í eigu fólks og fyrirtækja utan sveitarfélagsins árið 2017.	0,18	0,06

Breytan var kölluð orlofsíbúðakaup og meðaltal hennar var 2,26 með staðalfrávikinu 1,18 (tafla 1). Meðaltalið gefur til kynna að fleiri séu ósammála fullyrðingunni en sammála henni.

TAFLA 3. Atvinnulífsbreytur, skilgreiningar, meðaltal og staðalfrávik

Breytur	Skilgreining	Meðal- tal	Staðal- frávik
Atvinnu-rekandi	Byggt á spurningunni: „Hver er staða þín á vinnumarkaði?“. Merkja mátti við einn eða fleiri möguleika: 1) Ég er í eigin atvinnurekstri, 2) Ég er í vinnu hjá öðrum, 3) Ég er í námi, 4) Ég er heimavinnandi (þar með talið fæðingarorlof), 5) Ég er á eftirlaunum (þar með talinn ellilífeyrir), 6) Ég er ekki á vinnumarkaði af öðrum ástæðum, 7) Ég vil ekki svara. Breytan hér fékk gildið 1 ef merkt var við fyrsta valmöguleikann, annars 0.	0,17	0,38
Launþegi	Byggist á sömu spurningu og fyrir atvinnurekanda. Breytan hér fékk gildið 1 ef merkt var við annan valmöguleikann, annars 0.	0,67	0,47
ASTóriðja	Þessi er margfeldi breytunnar „atvinnurekandi“ og Stóriðja. Stóriðja vísa til þeirra staða sem koma fyrir í töflu í viðauka.	0,004	0,06
AFiskeldi	Þessi er margfeldi breytunnar „atvinnurekandi“ og Fiskeldi.	0,01	0,09

Tafla 3 framhald >>

ASjávar-ferða	Þessi er margfeldi breytunnar „atvinnurekandi“ og staða sem bæði sjávarútvegur og ferðaþjónusta (Sjávar-ferða) hafa notið vaxtar.	0,03	0,17
ASjávar-byggðakjarnar	Þessi er margfeldi breytunnar „atvinnurekandi“ og Sjávar-byggðakjarnar.	0,07	0,26
ALandbún-aður	Þessi er margfeldi breytunnar „atvinnurekandi“ og landbún-aður.	0,02	0,12
AFerða-þjónusta	Þessi er margfeldi breytunnar „atvinnurekandi“ og ferða-þjónusta.	0,02	0,15
AABByggða-kjarnar	Þessi er margfeldi breytunnar „atvinnurekandi“ og ABByggða-kjarnar (Aflamark Byggðastofnunar).	0,02	0,13
LStóriðja	Þessi er margfeldi breytunnar „launþegi“ og Stóriðja.	0,03	0,18
LFiskeldi	Þessi er margfeldi breytunnar „launþegi“ og Fiskeldi.	0,03	0,17
LSjávar-ferða	Þessi er margfeldi breytunnar „launþegi“ og Sjávar-ferða.	0,10	0,30
LSjávar-byggðakjarnar	Þessi er margfeldi breytunnar „launþegi“ og Sjávarbyggða-kjarnar.	0,32	0,47
LLandbúnaður	Þessi er margfeldi breytunnar „launþegi“ og landbúnaður.	0,04	0,18
LFerða-þjónusta	Þessi er margfeldi breytunnar „launþegi“ og ferðaþjónusta.	0,08	0,28
LABByggða-kjarnar	Þessi er margfeldi breytunnar „launþegi“ og ABByggðakjarnar (Aflamark Byggðastofnunar).	0,05	0,22

Nokkrar breytur þarf að útskýra frekar og byrjað á aukaíbúðahlutfalli (tafla 2). Það var reiknað sem fjöldi aukaíbúða deilt með heildarfjölda íbúða í viðkomandi sveitarfélagi. Þarna upphófust vandræði því höfundar vildu fá þessar tölur fyrir árið 2019 og flokkaðar eftir byggðakjörnum til samræmis. Hjá Húsnæðis- og mannvirkjastofnun er ekki að finna sögulega þróun þessara gagna. Einn höfunda átti þessar tölur frá árinu 2017 og 2024. Tölurnar 2017 urðu fyrir valinu þar sem þær eru nær 2019 í tíma en 2024, og því betri staðgöngubreytur (*proxy variables*).

Fyrir atvinnulífsvíddina voru teknar með breytunnar atvinnurekandi og launþegi. Síðan var ákveðið að flokka alla byggðakjarna eftir atvinnulífseiginleikum þeirra og oft horft til meginatvinnugreina. Heiti þessara flokka eru lýsandi en útskýra þarf tvo þeirra. ABbyggðakjarnar eru viðkvæmustu sjávarbyggðakjarnar landsins samkvæmt skilgreiningu Byggðastofnunar í tengslum við framkvæmd Aflamarks Byggðastofnunar. Sjávar-ferða var svo flokkur byggðakjarna sem höfðu náð

árangri bæði í sjávarútvegi og ferðaþjónustu. Þessa flokkun má í heild finna í viðauka. Breyturnar sem urðu til við þetta voru blanda af breytunum atvinnurekandi og launþegi annars vegar og byggðakjarnaflökkunum hins vegar.

TAFLA 4. Hjálparbreytur líkananna, skilgreiningar, meðaltal og staðalfrávik

Breytur	Skilgreining	Meðal- tal	Staðal- frávik
Háskólapróf	Byggt á spurningunni: „Hvaða menntun hefur þú lokið?“ Breytan hér fékk gildið 1 ef merkt var við háskólapróf, annars 0.	0,25	0,43
Fjölskylda	Byggt á spurningunni: „Hvar er nánasta fjölskylda þín búsett?“ Merkja mátti við einn eða fleiri möguleika: a) Í byggðakjarnanum, b) Höfuðborgarsvæðinu, c) Annars staðar á Íslandi, d) Erlendis. Við hvern lið mátti merkja 1) Engir, 2) 1–2, 3) Sumir, 4) Flestir, 5) Allir, 6) Vil ekki svara. Breytan fjölskylda tók gildin við valkost a)	3,03	1,10
Vinir	Byggt á spurningunni: „Hvar eru bestu vinir þínir búsettir?“ Merkja mátti við einn eða fleiri möguleika: a) Í byggðakjarnanum, b) Höfuðborgarsvæðinu, c) Annars staðar á Íslandi, d) Erlendis. Við hvern lið mátti merkja 1) Engir, 2) 1–2, 3) Sumir, 4) Flestir, 5) Allir, 6) Vil ekki svara. Breytan vinir tók gildin við valkost a)	3,11	0,98

4 Aðferð

Til þess að meta gögnin var aðhvarfsgreiningu beitt með eftirfarandi líkani:

$$y_i^* = X_i' \beta + \varepsilon_i$$

Þetta líkan er sérstaklega ætlað raðtölum og gjarnan nefnt raðkvarðalíkan (*ordered response model*). Munurinn á raðkvarðalíkani og hefðbundinni aðhvarfsgreiningu er að hið fyrra telst til líkana fyrir takmarkaðar háðar breytur (eða takmarkaðar að hluta) sem eru gjarnan heiltölubreytur en samfelldar í hinu síðara (Verbeek, 2004, bls. 189). Það hentar því ágætlega þegar unnið er með töluleg gögn úr viðhorfskönnunum því að best er að túlka svörin stafrænt með heiltölum. Tilgátan hér er sú að afstaða staðbúa, i , til þess hvort hvetja ætti fleiri til að kaupa sér orlofshús í byggðarlaginu, y_i^* , sé háð ýmsum þáttum sem finna má í vektornum X_i' og taldir eru upp hér:

$$X'_i = x_1 \dots + x_{15}$$

Þar sem:

x_1 = Aldur

x_2 = Kyn

x_3 = Innflytjandi

x_4 = Börn á heimili

x_5 = Leiguhúsnaði

x_6 = Fjárhagsstaða

x_7 = Lífsskilyrði

x_8 = Búið lengi

x_9 = Búið annars staðar

x_{10} = Búið á höfuðborgarsvæðinu

x_{11} = Búið erlendis

x_{12} = Flytja

x_{13} = Aukaíbúðahlutfall

x_{14} = Atvinnurekandi

x_{15} = Launþegi

Sambandið á milli háðu og óháðu breytanna endurspeglast í metnum stuðlum β . Stuðlarnir eru líkindahlutföll (*odds ratio*) sem endurspegla líklega hlutfallslega breytingu á háðu breytunni við einnar einingar breytingu á viðkomandi óháðu breytu (Heeringa, 2010, bls. 170–171). Ef stuðull kyns (0 = kona, 1 = karl, annars tóm) væri 1,05 þá væru karlmenn 5% líklegri en konur til að gefa jákvætt svar við því hvort hvetja ætti fleiri til að kaupa sér orlofsíbúð í byggðarlaginu en 5% líklegri en konur til að gefa neikvætt svar ef stuðullinn væri 0,95.

Ákveðið var að taka náttúrulegan logaritma af öllum breytum sem höfðu hærri tölugildi en háða breytan, sem hljóp á gildunum 1 til 5, til að normalisera gögnin og draga úr hættu á misdreifni. Það náði til breytanna aldur, búið erlendis, búið á höfuðborgarsvæðinu og lengd búsetu. Túlkun líkindahlutfallanna breytist aðeins við þetta því að þá endurspegla þau líklega hlutfallslega breytingu á háðu breytunni við eins prósentustigs breytingu á viðkomandi óháðu breytu (Huntington-Klein, 2023).

Greina má breytur líkansins í þrjá flokka og eru fyrst taldir fjárhagslegir þættir. Aldur er einn þeirra því að ungir eru yfirleitt í viðkvæmari fjárhagslegri stöðu þar sem tekjur þeirra eru gjarnan lægri og eignastaðan veikari en þeirra sem eldri eru (Vífill Karlsson og Bjarki Þór Grönfeldt, 2023, bls. 150). Einnig skiptir kyn hér máli vegna þess að launamunur kynja hefur verið þrálátur hérlendis og innflytjendur af sömu ástæðu (Vífill Karlsson og Bjarki Þór Grönfeldt, 2023, bls. 155). Þá voru þeir sem áttu börn einkenndir í greiningunum vegna þess að sá hópur er fjárhagslega viðkvæmari fyrir íbúðaverði en barnlausir (Vífill Karlsson og Jón Þorvaldur Heiðarsson, 2022). Fólk sem bjó í leiguhúsnæði var einkennt í sérstakri breytu því það getur verið í viðkvæmari efnahagsstöðu en þeir sem búa í eigin húsnæði. Huglægt mat þátttakenda á eigin fjárhagsstöðu var einnig tekið með í líkanið. Síðan var útbúin breyta fyrir það hvort viðkomandi byggð hefði verið vaxtarstaður eða samdráttarstaður (lífsskilyrði) að mati þátttakenda. Fjármögnun íbúðakaupa er almennt auðveldari þar sem vöxtur hefur verið og fjölgun orlofsíbúða því ekki eins mikil ógn en þegar erfitt er að kaupa eða byggja nýtt húsnæði.

Næst skal telja breytur félagslegra þátta. Sú fyrsta fyrir því hversu lengi fólk hafði búið á staðnum (búið lengi) vegna þess að löng búseta færir fólki betri þekkingu á staðháttum og mögulega betri forsendur til að meta áhrif fjölgunar orlofsíbúða á velferð samfélagsins. Svo voru breytur fyrir viðsýni teknar með sem gefur slíkum íbúum annars konar forskot til að meta fyrrgreind áhrif. Þetta voru breyturnar: 1) búið annars staðar 2) búið á höfuðborgarsvæðinu 3) búið erlendis. Einnig voru upplýsingar um búsetuáform tekin saman í eina breytu (flytja) vegna þess að þeir sem hyggjast flytja eiga mikið undir því að geta selt íbúð sína og það fyrir hagfelld verð. Þá þótti líka mikilvægt að hafa breytu fyrir hlutfallslegan fjölda aukaíbúða „utanbæjarmanna“ (aukaíbúðahlutfall) til að kanna hvort mikill fjöldi hefði áhrif á afstöðu íbúa til fjölgunar orlofsíbúða, t.d. vegna félagslegs núnings.

Síðast en ekki síst voru atvinnulífsbreytur, atvinnurekendur og launþegar og voru færð rök fyrir þeim í 3. hluta.

5 Niðurstöður

Fyrst var líkanið metið með tveimur atvinnulífsbreytum: atvinnurekandi og launþegi (líkan 1). Niðurstaðan gaf til kynna að launþegar á þessum stöðum væru marktækt ósáttari við orlofsíbúðavæðingu en aðrir íbúar þessara samfélaga. Þeir voru 14% líklegri en aðrir íbúar til að vera ósáttari þar sem stuðullinn var 0,86 ($1 - 0,86 = 0,14$ eða 14%). Atvinnurekendur skáru sig ekki marktækt frá öðrum íbúum. Sum t-gildi eru jákvæð hjá þeim en önnur neikvæð. Neikvæð t-gildi eru fyrir stuðla sem eru lægri en 1 og fylgnin því neikvæð í þeim skilningi að áhrif viðkomandi breytu eru lægri en meðaltal heildardreifingarinnar að öllu öðru jöfnu, en hærri ef jákvæð og stuðlar því hærri en 1.

TAFLA 5. Aðhvarfsgreining á sambandi milli viljans til orlofsíbúðakaupa og ýmiss annars

Breytur	Líkan 1 Einfalt	Líkan 2 Millibil 1	Líkan 3 Millibil 2	Líkan 4 Flókið
Aldur (Ln)	1,07 (0,68)	1,11 (1,03)	1,12 (1,08)	1,13 (1,16)
Kyn	1,03 (0,43)	1,03 (0,55)	1,02 (0,30)	1,03 (0,43)
Innflytjandi	1,29 (2,13)**	1,30 (2,15)**	1,23 (1,70)*	1,24 (1,77)*
Börn	0,79 (-3,50)***	0,77 (-3,94)***	0,78 (-3,84)***	0,77 (-3,99)***
Leiguhúsnaði	1,09 (0,87)	1,08 (0,80)	1,06 (0,61)	1,07 (0,68)
Fjárhagsstaða	0,94 (-1,81)*	0,94 (-1,58)	0,93 (-1,96)**	0,93 (-1,84)*
Lífsskilyrði	1,11 (3,46)***	1,11 (3,44)***	1,10 (3,22)***	1,11 (3,32)***
Búið lengi (Ln)	0,78 (-2,86)**	0,77 (-2,94)**	0,78 (-2,86)**	0,77 (-2,87)**
Búið annars staðar	0,81 (-2,59)**	0,82 (-2,47)**	1,45 (3,06)**	1,39 (2,63)**
Búið á hbsv (Ln)	0,98 (-0,48)	0,98 (-0,40)	0,99 (-0,32)	0,99 (-0,32)
Búið erlendis (Ln)	1,05 (0,92)	1,05 (0,84)	1,05 (0,89)	1,05 (0,83)
Flytja	1,11 (3,83)***	1,11 (3,97)***	1,11 (3,89)***	1,12 (4,07)***
Aukaíbúðahlutfall	0,20 (-3,17)**	0,20 (-3,08)**	0,22 (-2,87)**	0,22 (-2,82)**
Atvinnurekandi	1,04 (0,48)			
Launþegi	0,86 (-2,22)**			
AABByggðakjarnar		0,77 (-1,19)		0,91 (-0,40)
AFerðapjónusta		1,66 (2,80)**		1,31 (1,40)
AFiskeldi		0,32 (-3,64)***		0,40 (-2,86)**
ALandbúnaður		1,35 (1,37)		1,25 (0,98)
ASjávarbyggðakjarnar		1,23 (1,72)*		1,23 (1,62)
ASjávar-ferða		0,99 (-0,04)		1,02 (0,10)

Tafla 5 framh. >>

AStóriðja	2,12 (2,29)**	1,70 (1,44)
LABByggðakjarnar	0,51 (-4,56)***	0,54 (-4,13)***
LFerðapjónusta	1,65 (4,36)***	1,66 (4,18)***
LFiskeldi	0,41 (-4,66)***	0,43 (-4,27)***
LLandbúnaður	1,18 (1,02)	1,19 (1,04)
LSjávarbyggðakjarnar	0,92 (-1,16)	0,94 (-0,72)
LSjávar-ferða	0,83 (-1,77)*	0,87 (-1,33)
LStóriðja	1,81 (4,11)***	1,86 (4,14)***

Fjöldi athugana	3.772	3.772	3.772	3.772
F-gildi	5,61	5,15	8,77	6,83

t-gildi eru innan sviga. Þrjár stjórnur fyrir aftan stuðla tákna tölfræðilega marktækni við 1% mörk, tvær stjórnur marktækni við 5% og ein stjarna tölfræðilega marktækni við 10% mörk. Engin marglínuleiki var til staðar þar sem fylgnistuðlar voru hagfelldir niðurstöðunum þar sem enginn þeirra fór yfir tölugildið 0,4 og allir aðrir langt frá því gildi.

Næst var ákveðið að meta tvö millibilslíkön þar sem atvinnurekendum var skipt upp á milli atvinnugreina annars vegar (líkan 2) og launþegum með tilsvareandi skiptingu hins vegar (líkan 3). Í fyrri keyrslunni kom í ljós að atvinnurekendur í ferðapjónustu- og stóriðjubæjum voru marktækt jákvæðari en aðrir þátttakendur í könnuninni. Hins vegar voru atvinnurekendur í fiskeldissamfélögum marktækt andvígari fjölgun orlofsíbúða. Stóriðju- og fiskeldisbyggðakjarnar eru fáir (bara einn með stóriðju en þrír með fiskeldi) og þátttakendur fiskeldisbyggðakjarna í röðum atvinnurekenda voru 1% og 0,4% í stóriðjubýggðakjörnum. Í seinni greiningunni kom fram að launþegar í viðkvæmum sjávarbyggðum væru andvígari fyrrgreindri þróun en aðrir þátttakendur, einnig í fiskeldis- og sjávar-ferðabyggðakjörnum. Þessu var alveg öfugt farið í hreinum ferðapjónustu-byggðakjörnum og stóriðju.

Þegar millibilslíkönin voru metin saman í einu (líkan 4) voru niðurstöðurnar samhljóða báðum millibilslíkönunum (líkan 2 og 3) nema hvað marktæknin gagnvart launþegum í sjávar-ferðabyggðakjörnum fór undir 10% marktektarkröfu og var sömu sögu að segja um atvinnurekendur í ferðapjónustu og stóriðju. Þá benda F-gildin til þess að afstaða launþeganna útskýri meira af breytileikanum í háðu breyt-

unni. Niðurstaða einfalda líkansins (líkan 1) stenst að því leyti að afstaða atvinnurekenda til fjölgunar orlofsíbúða er ekki frábrugðin fólki utan vinnumarkaðarins en afstaða launþega er það, þ.e. neikvæðari í viðkvæmum sjávar- og fiskeldisbyggðakjörnum en jákvæðari í ferðaþjónustu- og stóriðjubyggðakjörnum.

Af öðrum niðurstöðum (líkön 3 og 4) er mikilvægt að nefna að neikvæðni í garð fjölgunar orlofsíbúða var meiri á stöðum þar sem þær voru hlutfallslega fleiri. Þess utan var afstaða fólks með slæma fjárhagsstöðu, börn á heimili eða sem búíð hefur lengi í viðkomandi byggðarlögum marktækt neikvæðari til fjölgunar orlofsíbúða að öllu öðru óbreyttu. Hins vegar voru innflytjendur jákvæðari í garð fjölgunarinnar, íbúar vaxtarstaða (lífsskilyrði), þeir sem höfðu búíð annars staðar og þeir sem höfðu hug á að flytja.

Upp vaknaði grunur um innri fylgni (*endogeneity*) gagnvart breytunni lengd búsetu vegna þess að ef lengd búsetu hefði áhrif á fjölgun orlofsíbúða (neikvæða eða jákvæða) kann sú ánægja eða óánægja einnig að hafa áhrif á hana. Þess vegna var ákveðið að prófa þetta tvisvar tölfræðilega bæði með einni og tveimur hjálparbreytum. Þrjár hjálparbreytur voru nýttar sem uppfylltu skilyrði um góðar hjálparbreytur sem fjallað er um í Verbeek (2004, bls. 140) þannig að þær höfðu sterka fylgni gagnvart breytunni lengd búsetu en ekki leifaliðnum. Þetta voru breyturnar háskólapróf, fjölskylda og vinir (tafla 4). Prófin afsönnuðu tilvist innri fylgni og því voru niðurstöðurnar ekki bjagaðar. Engar vísbendingar komu heldur fram um marglínuleika þar sem tölugildi fylgnistuðla fór aldrei yfir 0,4.

6 Umræður

Áhugaverðar niðurstöður komu í ljós þegar litið var til ráðandi atvinnugreina. Jákvæðni í ferðaþjónustu- og stóriðjubyggðakjörnum komu ekki á óvart og má mögulega rekja hana til nýlegrar velgengni og virkari fasteignamarkaðar en víða annars staðar. Einnig má ætla að ferðaþjónustan sé að einhverju leyti háð leiguhúsnæði en í fyrri rannsókn um líkt efni kom fram að eigendur slíkra íbúða í þéttbýli væru

mun jákvæðari en í dreifbýli fyrir því að leigja þær (Vífill Karlsson, 2017). Ferðaþjónustan gæti verið háð slíkum íbúðum fyrir viðskiptavini sína en líka starfsfólk þótt það staldri stutt við í samanburði við aðrar atvinnugreinar þegar horft er til starfsaldurs (Vífill Karlsson, 2022, bls. 40). Sú staðreynd að stöðnun ríkti í byggingu íbúðahúsnæðis á landsbyggðinni á síðustu áratugum er jafnframt líkleg til að ýta undir slík viðhorf (Hagdeild HMS, 2021).

Neikvæðni í sjávarútvegs- og fiskeldisbyggðakjörnum markast kannski af því að þeir eru afskekktir og fasteignamarkaðurinn óvirkari og því ríkir mun meiri samkeppni um húsnæðið vegna þess að erfiðara er að ráðast í nýbyggingar og því mögulega erfiðara að fá nýtt vinnuafli. Fiskeldisbæirnir eru Bíldudalur, Tálknafjörður og Patreksfjörður auk þess sem einangruðustu og viðkvæmustu sjávarbyggðakjarnarnir mældust mjög neikvæðir. Þá má færa rök fyrir því að byggðakjarnar sem flokkaðir voru sem blandaðir ferðaþjónustu- og sjávarútvegsbyggðakjarnar (5 alls) væru líka afskekktir nema einna síst Stykkishólmur.

Launþegar voru neikvæðari en atvinnurekendur, sem kom á óvart því að búist var við að þeir síðarnefndu hefðu frekar áhyggjur af skorti á húsnæði fyrir væntanlegt starfsfólk sitt, sérstaklega ef stóla þyrfti á aðflutt vinnuafli. Íbúar eru yfirleitt í húsnæði en það gæti endurspeglað einkafjárhagsstöðu fólks þar sem atvinnurekendur eru væntanlega með almennt hærri tekjur en launþegar og því í sterkari stöðu á fasteignamarkaði.

Til umræðunnar um mögulegar skýringar á þáttum sem endurspeglar félagslega og fjárhagslega stöðu heimilanna er vísað til fyrri greiningar á sömu gögnum (Vífill Karlsson, 2020, bls. 39–40) sem skil aði eftirfarandi niðurstöðu:

Þeir hópar sem líða helst fyrir fjölgun orlofsíbúða í þéttbýli eru:

- Barnafólk
- Íbúar samdráttarstaða
- Fólk í fjárhagsvanda

Þeir sem eru líklegir til að hagnast á fjölgun orlofsíbúða eru:

- Fólk sem hyggst flytja brott
- Heimshornaflakkarar, víðförilir
- Íbúar vaxtarstaða

Efnahagsleg og fjárhagsleg staða fólks virðist því hafa áhrif á afstöðu þess til þessara atriða ásamt því hversu margar orlofsíbúðir eru hlutfallslega á stöðunum. Á þessu sést að fólk með rýran fjárhag er viðkvæmara fyrir fjölgun orlofsíbúða en fólk með rúman fjárhag og kemur það ekki á óvart þar eð efnaminni hópar verða frekar undir þar sem samkeppnin er hörð. Þá er meira byggt á vaxtarstöðum en samdráttarstöðum.

Eins og áður hefur komið fram hafa erlendar rannsóknir sem lýstu neikvæðum áhrifum af fjölgun orlofsíbúða á rekstrarumhverfi fyrirtækja ekki fundist. Niðurstöður rannsóknarinnar ríma hins vegar að nokkru leyti við erlendar rannsóknir hvað varðar afstöðu atvinnugreina til viðfangsefnisins. Það að staðir sem flokkuðust undir „hreina“ ferðaþjónustukjarna hafi reynst marktækt jákvæðastir gagnvart því að utanaðkomandi aðilar fjárfesti í húsnæði á sér samsvörun í erlendum rannsóknum. Þannig gefur rannsókn Velvins o.fl. (2013) svipaðar vísbendingar til kynna í Noregi og fleiri rannsóknir gáfu jákvæð efnahagsleg áhrif til kynna. Þessi mynd er þó ekki algild og virðast erlendar rannsóknir benda til að hægt sé að fara yfir ákveðin þolmörk í afstöðu heimafélks, samanber umfjöllun í 2. hluta um að aðkomufólk hafi nánast rutt staðbúum frá tilteknum samfélögum.

Í byggðaaætlun 2022–2036, lið C.g. er sérstaklega kveðið á um að fjölgað skuli íbúðum þar sem ljóst megi þykja að íbúðaskortur hamli uppbyggingu atvinnulífs (Alþingi, 2022). Segja má að með stofnun leigufélagsins Bríetar hafi verið stigin skref sem geta mildað neikvæð áhrif fjölgunar orlofsíbúða því að í starfsemi þess er lögð áhersla á landsbyggðina (Leigufélagið Bríet, 2024).

Önnur úrræði hins opinbera gætu verið að auka skattlagningu á orlofsíbúðaeigendur og/eða nýbyggingastyrkir til handa fólki með rýrari fjárhag. Síðari aðgerðin eykur framboð húsnæðis, þrýstir íbúðaverði

niður, miðast við viðkvæmasta hópinn og er því vænlegri til árangurs. Þá er mikilvægt að hugað verði að einföldun byggingarreglugerða og skipulagslaga sem myndu stuðla að auknu framboði húsnæðis og draga úr neikvæðum áhrifum fjölgunar orlofsíbúða.

Heimildaskrá

- Alþingi. (2022). Þingsályktun um stefnumótandi byggðaáætlun fyrir árin 2022–2036 nr. 27/152. <https://www.althingi.is/thingstorf/thingmalalistar-eftir-thingum/ferill/152/563/?ltg=152&mnr=563>
- Birkir Blær Ingólfsson. (2017, 25. apríl). Uppsveiflan þröngvar fólki í óviðunandi híbýli. *RÚV*. <https://www.ruv.is/frettir/innlent/uppsveiflan-throngvar-folki-i-ovidunandi-hibyli>
- Boto-García, D. og Baños Pino, J. F. (2023). The economics of second-home tourism: Are there expenditure reallocation effects from accommodation savings? *Tourism Economics*, 30(4), 969–995. <https://doi.org/10.1177/13548166231177555>
- Brida, J. G., Osti, L. og Santifaller, E. (2009). Second homes and the need for policy planning. *An International Multidisciplinary Journal of Tourism*, 6(1), 141–163.
- Farstad, M. og Rye, J. F. (2013). Second home owners, locals and their perspectives on rural development. *Journal of Rural Studies*, 30, 41–51. doi: <http://dx.doi.org/10.1016/j.jrurstud.2012.11.007>
- Fountain, J. og Hall, C. M. (2002). *The impact of lifestyle migration on rural communities: A case study of Akaroa, New Zealand*. Kluwer.
- Fritz, R. G. (1982). Tourism, vacation home development and residential tax burden: Case study of the local finances of 240 Vermont towns. *American Journal of Economics and Sociology*, 41(4), 375–385.
- Furkan, B. og Aydın, C. (2020). The impacts of second home tourism on socio-cultural and economic life: The residents' perspectives. *Zbornik radova (Geografski institut Jovan Cvijić*". Online), 70(3), 49–63. doi: <https://doi.org/10.2298/IJGI2003273B>
- Gallent, N., Mace, A. og Tewdwr-Jones, M. (2005). *Second homes: European perspectives and UK policies*. Ashgate.
- Gijsbert, H. og Gustav, V. (2011). Economic development through second home development: Evidence from South Africa *Tijdschrift voor economische en sociale geografie*, 102, 275–289. doi: <https://doi.org/10.1111/j.1467-9663.2011.00663.x>
- Hagdeild HMS. (2021). Þróun húsnæðismarkaðar á landsbyggðinni, áskoranir og lausnir. <https://hms-web.cdn.prismic.io/hms-web/186c8d8e-fc29-4148-80bc->

- a7ded371c424_husnaedisstudningur-hins-opinbera-a-landsbyggd+%281%29.pdf
- Heeringa, S. G., West, B. T. og Berglund, P. A. (2010). *Applied survey data analysis*. Chapman & Hall/CRC Press – Taylor and Francis Group
- Henderson, J. V. (2003). Marshall's scale economies. *Journal of Urban Economics*, 53(1), 1–28.
- Hilber, C. A. L. og Schöni, O. (2020). On the economic impacts of constraining second home investments. *Journal of Urban Economics*, 118, 103266. <https://doi.org/10.1016/j.jue.2020.103266>
- Hunt, G. L. (1993). Equilibrium and disequilibrium in migration modelling. *Regional Studies*, 27(4), 341–349.
- Huntington-Klein, N. (2023). Linear rescaling to accurately interpret logarithms. *Journal of Econometric Methods*, 12(1), 139–147. doi:10.1515/jem-2021-0029
- Húsnaðis- og mannvirkjastofnun – HMS. (2021). Íbúðaþarfagreining 2021–2030. https://hms-web.cdn.prismic.io/hms-web/bb8126bd-a17a-4986-98dd-2cbb8beea4cd_uppfaerd-ibudatharfagreining+2021-2030.pdf
- Húsnaðis- og mannvirkjastofnun – HMS. og Intellect. (2023). *Mat á íbúðaþörf*. https://hms-web.cdn.prismic.io/hms-web/18e4a794-4dc9-4e94-b319-d86f2b0cd31f_ibudathorf_v20.pdf
- Jordan, J. W. (1980). The summer people and the natives: Some effects of tourism in a Vermont vacation village. *Annals of Tourism Research*, 7(1), 34–55.
- Leigufélagið Bríet. (2024, 25. september) *Um leigufélagið Bríeti*. <https://briet.is/um-brieti/um-leigufelagid-brieti/>
- Marjavaara, R. (2008). *Second home tourism: The root to displacement in Sweden?* [doktorsritgerð]. Umeå University. <http://www.diva-portal.org/smash/get/diva2:141659/FULLTEXT01.pdf>
- Miletić, G.-M., Žmuk, B. og Mišetić, R. (2018). Second homes and local socio-economic development: The case of Croatia. *Journal of Housing and the Built Environment*, 33(2), 301–318. doi: <https://doi.org/10.1007/s10901-017-9562-5>
- Mitchell, J. (2023, 14.12.). Second home owners in Scotland to be charged up to double council tax. *Sky news*. <https://news.sky.com/story/second-home-owners-in-scotland-to-be-charged-up-to-double-council-tax-13030109>
- O'Sullivan, A. (2009). *Urban economics* (7. útgáfa). McGraw-Hill / Irwin.
- OECD. (2015). *OECD economic surveys: Switzerland 2015*. http://www.oecd-ilibrary.org/environment/environment-at-a-glance_19964064
- Oliveira, J., Roca, M. d. N. og Roca, Z. (2015). Economic effects of second homes: A case study in Portugal. *Economics & sociology*, 8(3), 183–196. doi:10.14254/2071-789X.2015/8-3/14
- RÚV. (2017). *Mótmæla mikilli fjölgun ferðamanna*. <http://www.ruv.is/frett/motmaela-mikilli-fjolgun-ferdamanna>

- Rye, J. F. (2011). Conflicts and contestations: Rural populations' perspectives on the second homes phenomenon. *Journal of Rural Studies*, 27(3), 263–274. doi: <https://doi.org/10.1016/j.jrurstud.2011.03.005>
- Sarman, I. og Czarnecki, A. (2020). Swiss second-home owners' intentions of changing housing patterns. *Moravian Geographical Reports*, 28(3), 208–222. doi: <https://doi.org/10.2478/mgr-2020-0015>
- Seðlabanki Íslands. (2024, 25. september). *Fjármálastöðugleiki 2024-2*. 35. rit. <https://www.sedlabanki.is/library/Skraarsafn/Fjarmalastodugleiki/FS/2024/Fjarmalastodugleiki-2024-2.pdf>
- Sonderegger, R. og Bätzing, W. (2013). Second homes in the Alpine Region: On the interplay between leisure, tourism, outmigration and second homes in the Alps. *Revue de géographie alpine* (Hors-Série). <https://doi.org/10.4000/rga.2511>
- Tucki, A. og Soszyński, D. (2023). Rural residents' opinions about second home owners: Does the spatial arrangement of a village matter? *Miscellanea Geographica*, 27(1), 11–18. <https://doi.org/10.2478/mgrsd-2023-0005>
- Velvin, J., Kvikstad, T. M., Drag, E. og Krogh, E. (2013). The impact of second home tourism on local economic development in rural areas in Norway. *Tourism Economics*, 19(3), 689–705. doi: <https://doi.org/10.5367/te.2013.0216>
- Verbeek, M. (2004). *A guide to modern econometrics* (2. útgáfa). Wiley.
- Visser, G. (2004). Second homes: Reflections on an unexplored phenomenon in South Africa. Í C. M. Hall og D. K. Müller (ritstjórar), *Tourism, mobility and second homes: Between elite landscape and common ground* (bls. 196–214). Channel view.
- Vífill Karlsson. (2012). *Transportation improvement and interregional migration* [doktorsritgerð]. Háskóli Íslands.
- Vífill Karlsson. (2015). *Mat á framkvæmd aflamarks Byggðastofnunar*. https://www.atvinnuvegaraduneyti.is/media/Acrobat/151005-Markmid_forsendur_saudfjarsamnings_RHA_2015.pdf
- Vífill Karlsson. (2017). *Fjarbúar og fasteignamarkaður á landsbyggðunum: Önnur heimili og vinnumarkaður á landsbyggðunum*. <http://ssv.is/wp-content/uploads/2017/08/Fjarb%C3%BAar-og-fasteignamarka%C3%B0ur-%C3%A1-landsbygg%C3%B0unum-2.pdf>
- Vífill Karlsson. (2020). Fasteignamarkaðurinn á Vesturlandi 2020. *Hagvísir Vesturlands*, 20(1), 1–54.
- Vífill Karlsson. (2022). *Innflytjendur og staða þeirra á vinnumarkaði í Covid-kreppu: Hver er staða innflytjenda á vinnumarkaði hérlendis á krepputímum og er einhver landfræðilegur munur á henni?* Samtök sveitarfélaga á Vesturlandi.
- Vífill Karlsson og Bjarki Þór Grönfeldt. (2023). Staða innflytjenda á vinnumarkaði á krepputímum eftir byggðamynstri og atvinnugreinum. *Íslenska þjóðfélagið*, 14(2), 140–160.

- Vífill Karlsson og Hrafnhildur Tryggvadóttir. (2024). Íbúakönnun landshlutanna 2023: Íbúar og mikilvægi búsetuskilyrða. *Deigla*, 1(1), 1–159. <https://ssv.is/wp-content/uploads/2024/06/Ibuakonnun-landshlutanna-2023-nidurstodur.pdf>
- Vífill Karlsson og Jón Þorvaldur Heiðarsson. (2024). *Fjöldi barna og fasteignaverð: Getur hátt fasteignaverð haft áhrif á fjölda barna á einstökum stöðum eða fælt barnafjölskyldur frá?* Samtök sveitarfélaga á Vesturlandi. Skýrsla SSV, 1. https://ssv.is/wp-content/uploads/2024/10/Frjosemi_fasteignamarkadur_skyrsla-FINAL-ISLENSKA.pdf
- Vífill Karlsson og 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
- Þjóðhagsráð. (2022). *Niðurstöður starfshóps um aðgerðir og umbætur á húsnæðismarkaði 19. maí 2022*. <https://www.stjornarradid.is/library/01--Fretta-tengt---myndir-og-skrar/IRN/Frettatengd-skjol/Starfsh%C3%B3pur%20um%20umb%C3%A6tur%20%C3%A1%20h%C3%BAsn%C3%A6%C3%B0is-marka%C3%B0i%20-%20sk%C3%BDrsla%20-%20lokaeintak.pdf>
- Þóroddur Bjarnason, Gréta Bergrún Jóhannesdóttir, Guðmundur Guðmundsson, Ólöf Garðarsdóttir, Sigríður Elín Þórðardóttir, Unnur Dís Skaptadóttir og Vífill Karlsson. (2022). *Byggðafesta og búferlaflutningar á Íslandi*. Háskólaútgáfan.
- Þóroddur Bjarnason, Gréta Bergrún Jóhannesdóttir, Guðmundur Guðmundsson, Ólöf Garðarsdóttir, Sigríður Elín Þórðardóttir, Unnur Dís Skaptadóttir og Vífill Karlsson. (2019). *Byggðafesta og búferlaflutningar: Bæir og þorp á Íslandi vorið 2019*. https://www.byggdastofnun.is/static/files/Skyrslur/byggdafesta/byggdafesta_34bls_2019_net.pdf

Ágrip

Staðan á íslenskum fasteignamarkaði er þröng og margt bendir til að umframeftirspurn sé í flestum landshlutum (Vífill Karlsson og Hrafnhildur Tryggvadóttir, 2024). Stöðnun ríkti í byggingu íbúðarhúsnæðis á landsbyggðinni um langt skeið og víða hefur verið hörgull á húsnæði fyrir vinnuafli (Hagdeild HMS, 2021; RÚV, 2019). Í þessari rannsókn er skoðað hversu ánægðir íbúar sem búa allt árið um kring á stöðum víða um land (staðbúar) eru með fjölgun orlofsíbúða (*second homes*) í sínu þéttbýli og hvort helstu atvinnugreinar staðanna hafi þar áhrif. Einnig verður hugað að því hvort munur sé á afstöðu eftir því hvort íbúar séu atvinnurekendur eða launþegar ellegar í sterkri eða veikri efnahagslegri og félagslegri stöðu.

Greiningin byggist á gögnum sem safnað var í viðhorfskönnun árið 2019 í byggðum utan höfuðborgarsvæðisins, Akureyri og áhrifasvæðis þeirra og um 6.000 einstaklingar svöruðu. Raðkvarðalíkan var notað til að greina gögnin og hverfist það um greiningu á fullyrðingunni: „Hvetja ætti fleiri til að kaupa sér orlofshús í byggðarlaginu.“ Hér eru notuð tvö hugtök yfir íbúðir: orlofsíbúðir og aukaíbúðir. *Aukaíbúð* er íbúð í eigu einstaklings eða fyrirtækis sem á aðra íbúð og lögheimili í þeirri síðarnefndu á meðan *orlofsíbúð* er aukaíbúð sem einstaklingur eða fyrirtæki nýta sem annað heimili sitt eða annarra og gjarnan í frítíma. Greiningin bendir til jákvæðari viðhorfa í garð fjölgunar orlofsíbúða þar sem ferðapjónusta og stóriðja voru meginatvinnugreinar en þar sem fiskeldi og sjávarútvegur voru sterkari. Þá voru launþegar neikvæðari en atvinnurekendur, fólk í veikri fjárhagsstöðu neikvæðara en fólk í sterkri fjárhagsstöðu og íbúar samdráttarstaða neikvæðari en vaxtarstaða. Samdráttarstaðir eru byggðakjarnar sem búið hafa við langvarandi samdrátt en vaxtastaðir langvarandi vöxt. Einnig voru þeir jákvæðari sem hugðust flytja en þeir sem ætluðu að vera um kyrrt. Helsta takmörkun rannsóknarinnar er að hún nær ekki til þeirra svæða sem notið hafa mestrar langvarandi velgengni.

Rannsóknin getur verið leiðbeinandi fyrir stjórnvöld ef þau vilja ráðast í markvissari aðgerðir til aðstoðar fólki á fasteignamarkaði. Hún er einnig innlegg í kortlagningu þeirra krafta sem stýra búsetu fólks.

Lykilorð: Orlofsíbúðir, fasteignamarkaður, atvinnugreinar, atvinnurekendur, launþegar

Abstract

The Icelandic housing market is characterised by significant supply constraints, with multiple indicators suggesting excess demand across most regions. In particular, the supply of new housing in rural areas has remained insufficient over an extended period, leading to persistent shortages, especially in workforce housing.

This study examines the perceptions of permanent residents in various towns and villages across Iceland regarding the growth of second homes in their local communities. Specifically, it assesses whether the principal industries in these areas influence attitudes toward second-home ownership. Moreover, the study explores whether perceptions vary based on residents' occupational status (business owners vs. employees) and their relative economic and social standing.

The empirical analysis relies on survey data collected in 2019 from

communities outside the capital area, Akureyri, and their most adjacent communities, with approximately 6,000 respondents. An ordered response model is employed to analyse responses to the statement: “*More people should be encouraged to purchase a second home in the community.*” Two distinct housing concepts are utilised in this study: **second homes** and **extra homes**. An extra home is defined as a residence owned by an individual or company while the owner has another registered primary domicile. A second home, by contrast, refers to a property used as a secondary residence, often for leisure purposes.

The findings indicate that positive attitudes toward second-home expansion were more prevalent in areas where tourism and heavy industry constitute the dominant economic sectors, compared to regions where aquaculture and fisheries play a central role. Additionally, employees exhibited more negative attitudes than business owners, individuals in weaker financial positions were more opposed than those in stronger financial positions, and residents of economically declining towns were more resistant to second-home development than those in growing towns. For the purposes of this study, *declining towns* are defined as settlements experiencing prolonged economic contraction, whereas *growing towns* are those undergoing sustained economic expansion. Furthermore, individuals with intentions to migrate expressed more positive attitudes toward second-home expansion than those planning to remain in their current location.

A primary limitation of this study is that it does not account for areas that have experienced the most sustained economic prosperity in Iceland, which may have different housing market dynamics. Nevertheless, the findings have significant policy implications, particularly in informing targeted interventions in the housing market. Moreover, the study contributes to the broader understanding of interregional migration patterns and the socio-economic forces shaping residential mobility in Iceland.

Keywords: second homes, housing market, local industrial structure, employers, employees

Viðauki

TAFLA 6. Byggðakjarnar rannsóknarinnar og flokkun þeirra í einkenni m.t.t. atvinnulífs

Einkenni	Byggðakjarni og landshluti
Aflamark Byggðastofnunar	Bakkafjörður, Austurland
Aflamark Byggðastofnunar	Breiðdalsvík, Austurland
Aflamark Byggðastofnunar	Djúpivogur, Austurland
Aflamark Byggðastofnunar	Drangsnes, Vestfirðir
Aflamark Byggðastofnunar	Flateyri, Vestfirðir
Aflamark Byggðastofnunar	Grimsey, Norðurland eystra
Aflamark Byggðastofnunar	Raufarhöfn, Norðurland eystra
Aflamark Byggðastofnunar	Stöðvarfjörður, Austurland
Aflamark Byggðastofnunar	Suðureyri, Vestfirðir
Aflamark Byggðastofnunar	Þingeyri, Vestfirðir
Ferðapjónusta	Blönduós, Norðurland vestra
Ferðapjónusta	Hella, Suðurland
Ferðapjónusta	Hofsós, Norðurland vestra
Ferðapjónusta	Hólar í Hjaltadal, Norðurland vestra
Ferðapjónusta	Hvolsvöllur, Suðurland
Ferðapjónusta	Kirkjubæjarklaustur, Suðurland
Ferðapjónusta	Reykjahlið, Norðurland eystra
Ferðapjónusta	Vík í Mýrdal, Suðurland
Fiskeldi	Bíldudalur, Vestfirðir
Fiskeldi	Patreksfjörður, Vestfirðir
Fiskeldi	Tálknafjörður, Vestfirðir
Landbúnaður	Búðardalur, Vesturland
Landbúnaður	Hvammstangi, Norðurland vestra
Landbúnaður	Kópasker, Norðurland eystra
Landbúnaður	Laugar í S-Þingeyjarsýslu, Norðurland eystra
Landbúnaður	Laugarbakki, Norðurland vestra
Landbúnaður	Nesjahverfi í Hornafirði, Suðurland
Landbúnaður	Rauðalækur, Suðurland
Landbúnaður	Varmahlíð, Norðurland vestra
Landbúnaður	Þykkvibær, Suðurland
Sjávarbyggðakjarnar	Árskógssandur, Norðurland eystra
Sjávarbyggðakjarnar	Bolungarvík, Vestfirðir
Sjávarbyggðakjarnar	Dalvík, Norðurland eystra

Sjávarbyggðakjarnar	Eskifjörður, Austurland
Sjávarbyggðakjarnar	Fáskrúðsfjörður, Austurland
Sjávarbyggðakjarnar	Grenivík, Norðurland eystra
Sjávarbyggðakjarnar	Grundarfjörður, Vesturland
Sjávarbyggðakjarnar	Hauganes, Norðurland eystra
Sjávarbyggðakjarnar	Hellissandur, Vesturland
Sjávarbyggðakjarnar	Hólmavík, Norðurland vestra
Sjávarbyggðakjarnar	Neskaupstaður, Austurland
Sjávarbyggðakjarnar	Ólafsfjörður, Norðurland eystra
Sjávarbyggðakjarnar	Ólafsvík, Vesturland
Sjávarbyggðakjarnar	Reykholmar, Vestfirðir
Sjávarbyggðakjarnar	Rif, Vesturland
Sjávarbyggðakjarnar	Skagaströnd, Norðurland vestra
Sjávarbyggðakjarnar	Súðavík, Vestfirðir
Sjávarbyggðakjarnar	Vopnafjörður, Austurland
Sjávarbyggðakjarnar	Þórshöfn, Austurland
Sjávarútvegur&Ferðaþjónusta	Borgarfjörður eystri, Austurland
Sjávarútvegur&Ferðaþjónusta	Hrísey, Norðurland eystra
Sjávarútvegur&Ferðaþjónusta	Höfn í Hornafirði, Suðurland
Sjávarútvegur&Ferðaþjónusta	Siglufjörður, Norðurland eystra
Sjávarútvegur&Ferðaþjónusta	Stykkishólmur, Vesturland
Stóriðja	Reyðarfjörður, Austurland

Fjármögnun

Rannsókn þessi var styrkt af innviðaráðuneytinu og byggðaáætlun með fjármögnun á rannsóknasetri í byggða- og sveitarstjórnarmálum við Háskólann á Bifröst.