

Húsnæðisáætlun Ísafjarðarbæjar

LOKADRÖG TIL KYNNINGAR 2. nóvember 2018

Efnisyfirlit

1	INNGANGUR OG HELSTU NIÐURSTÖÐUR	5
2	ALMENNT YFIRLIT OG LÝÐFRÆÐILEGAR BREYTINGAR.....	6
2.1	ALMENNT YFIRLIT – GRUNNUPPLÝSINGAR UM ÍSAFJARÐARBÆ	6
2.1.1	Aldursdreifing innan Ísafjarðarbæjar	6
2.2	LANDFRÆÐILEGAR UPPLÝSINGAR UM ÍSAFJARÐARBÆ.....	7
3	STAÐA HÚSNÆÐISMÁLA Í SVEITARFÉLAGINU	9
3.1	FRAMBOÐ ÍBÚÐA Í ÍSAFJARÐARBÆ	9
3.1.1	Sérbýli allsráðandi	10
3.1.2	Fjölgun kaupsamninga og aukin velta árið 2017	11
3.1.3	Áframhaldandi vöxtur á fasteignamarkaði fyrstu 9 mánuði ársins 2018.....	13
3.1.4	Íbúðarverð í Ísafjarðarbæ hækkaði árið 2017	13
3.1.5	Íbúðarverð í Ísafjarðarbæ hækkaði á fyrstu 9 mánuðum ársins 2018.....	15
3.1.6	Lítið verið byggt í sveitarfélaginu.....	15
3.2	FJÖLSKYLDUGERÐIR	17
3.3	HLUTFALL LEIGUÍBÚÐA	20
3.4	HLUTFALL BÚSETURÉTTARÍBÚÐA	21
3.5	ÍBÚÐIR Í BYGGINGU	21
3.6	ÓNÝTT FRAMBOÐ	21
4	SKIPULAG OG ÞARFAGREINING	23
4.1	SKIPULAGSÁÆTLANIR ÍSAFJARÐARBÆJAR	23
4.1.1	Áætluð uppbygging og stærð íbúða	23
4.2	LÓÐAFRAMBOÐ.....	23
4.3	ATVINNUSTEFNA OG EFNAHAGSÞRÓUN Í ÍSAFJARÐARBÆ	25
4.4	VINNUMARKAÐURINN Í ÍSAFJARÐARBÆ OG FRAMTÍÐARÞRÓUN HANS	25
4.5	TEKJUDREIFING Í ÍSAFJARÐARBÆ	27
4.6	ATVINNULÍF Í ÍSAFJARÐARBÆ.....	27
4.7	FERÐAÞJÓNUSTA Á VESTFJÖRÐUM.....	27
4.7.1	Mikil fjölgun í komum skemmtiferðaskipa	30
4.7.2	Sterkt gengi íslensku krónunnar ógnar jaðarsvæðum þegar tekið er tillit til fjölda ferðamanna	
	31	
4.8	ÖFLUGUR SJÁVARÚTVEGUR Í ÍSAFJARÐARBÆ.....	32
4.9	FISKELDI	34
4.9.1	Vaxandi tekjur af fiskeldi.....	37
4.10	ÁÆTLUN UM ÍBÚÐAUPPBYGGINGU VEGNA EFNAHAGSÞRÓUNAR OG SVÆÐISBUNDINNAR	
	ATVINNUSTEFNU Í SVEITARFÉLAGINU	38
4.10.1	Áætlun um íbúðauppbyggingu vegna ferðaþjónustu.....	38
4.10.2	Áætlun um íbúðauppbyggingu vegna fólksflutninga á milli svæða	38
4.11	ÞÉTTING BYGGÐAR.....	39
4.12	ÞARFIR ÓLÍKRA ÞJÓDFÉLAGSHÓPA	39
5	MARKMIÐ OG AÐGERÐAÁÆTLUN ÍSAFJARÐARBÆJAR Í HÚSNÆÐISMÁLUM	40
5.1	ÖFLUGT MENNINGAR- OG MENNTUNARSTARF	40
5.2	UMSVIF Í SJÁVARÚTVEGI OG FISKELDI FARA VAXANDI	40
5.2.1	Umhverfis- og náttúrugæði	40
5.2.2	Sjókvíaelði	41

5.3	SAMGÖNGUBÆTUR EFLA BYGGÐ.....	41
5.4	ÁÆTLUÐ UPPBYGGING Í ÍSAFJARÐARBÆ TIL MÆTA HÚSNÆÐISÞÖRF TIL FRAMTÍÐAR	41
5.4.1	Áætlaður kostnaður við uppbyggingu íbúðarhúsnæðis.....	41
5.4.2	Áætluð uppbygging vegna mannfjöldaþróunar	42
5.5	SÉRSTAKUR HÚSNÆÐISSTUÐNINGUR ÍSAFJARÐARBÆJAR	42
5.5.1	Reglur sveitarfélags um sérstakan húsnæðisstuðning.....	42
6	MARKMIÐ OG AÐGERÐARÁÆTLUN	43
6.1	UPPBYGGING TIL AÐ MÆTA ÍBÚÐAÞÖRF	43
6.1.1	Kostnaður vegna uppbyggingar	43
6.2	UPPBYGGING VEGNA MANNFJÖLDAÞRÓUNAR	43
6.3	SPÁ UM ÍBÚAÞRÓUN Í ÍSAFJARÐARBÆ BYGGIR Á ATVINNUTÆKIFÆRUM TIL FRAMTÍÐAR.....	43
6.3.1	Fólksfjölgun og aldursdreifing.....	43
6.4	MANNFJÖLDASPÁ FYRIR ÍSAFJARÐARBÆ	47
6.5	STOFNFRAMLÖG RÍKISINS	51
6.5.1	Sérstakur húsnæðisstuðningur sveitarfélags	51
6.6	BYGGINGARKOSTNAÐUR OG ÍBÚÐAVERÐ	51

Myndayfirlit

<i>Mynd 1 – Mannfjöldi eftir kyni og ársfjórðungum í Ísafjarðarbæ</i>	6
<i>Mynd 2 – Aldursdreifing í Ísafjarðarbæ</i>	7
<i>Mynd 3 – Kort af norðanverðum Vestfjörðum</i>	8
<i>Mynd 4 – Fjöldi íbúða í Ísafjarðarbæ frá 1994 – 2017</i>	9
<i>Mynd 5 – Fjöldi íbúða í Ísafjarðarbæ eftir tegund árið 2017</i>	10
<i>Mynd 6 – Fjöldi sumarhúsa í Ísafjarðarbæ frá 1994 – 2017</i>	11
<i>Mynd 7 – Velta með íbúðarhúsnæði í Ísafjarðarbæ frá 2011 – september 2018</i>	12
<i>Mynd 8 – Fjöldi kaupsamninga í Ísafjarðarbæ frá 2011 – september 2018</i>	12
<i>Mynd 9 – Fermetraverð á föstu verðlagi í fjölbýli í Ísafjarðarbæ frá 1985 – 2017</i>	14
<i>Mynd 10 – Fermetraverð á föstuverðlagi í sérbýli í Ísafjarðarbæ frá 1985 – 2017</i>	14
<i>Mynd 11 – Fjöldi nýbygginga í Ísafjarðarbæ frá 1800 – 2010</i>	15
<i>Mynd 13 – Fjöldi íbúða í eigu fólks sem ekki á lögheimili í Ísafjarðarbæ 2016</i>	16
<i>Mynd 14 – Lögheimili eigenda íbúðarhúsnæðis – samanburður við nokkur sveitarfélög</i>	17
<i>Mynd 15 – Mannfjöldi í kjarnafjölskyldum í Ísafjarðarbæ þann 1. janúar 2018</i>	18
<i>Mynd 17 – Hlutfall mannfjölda í hverri kjarnafjölskyldna í Ísafjarðarbæ og á landinu öllu þann 1. janúar 2018</i>	19
<i>Mynd 18 – Fjöldi íbúa í hverri íbúð, m.v. mannfjölda 1. janúar árið eftir – Ísafjarðarbær</i>	20
<i>Mynd 19 – Fjöldi leiguíbúða í eigu Ísafjarðarbæjar eftir tegund</i>	20
<i>Mynd 20 – Fjöldi leiguíbúða eftir staðsetningu innan sveitarfélagsins</i>	21
<i>Mynd 21 – Byggingarlóðir í boði í Ísafjarðarbæ árið 2018</i>	24
<i>Mynd 22 – Launatekjur eftir landshlutum</i>	25
<i>Mynd 23 – Áætlað vinnuafli í Ísafjarðarbæ – árstölur</i>	26
<i>Mynd 24 – Atvinnuleysi (%) – árstölur</i>	26
<i>Mynd 26 – Fjöldi herbergja og rúma á Vestfjörðum yfir sumartímann</i>	28
<i>Mynd 27 – Nýting herbergja og rúma á Vestfjörðum og Vesturlandi ár hvert</i>	29
<i>Mynd 28 – Nýting herbergja og rúma á Vestfjörðum og Vesturlandi í júlímánuði ár hvert</i>	29
<i>Mynd 29 – Áætlaður fjöldi skemmtiferðaskipakoma til Ísafjarðarbæjar árið 2018</i>	30
<i>Mynd 30 – Áætlaður fjöldi farþega með skemmtiferðaskipum sem koma til Ísafjarðarbæjar árið 2018</i>	31
<i>Mynd 31 – Gengi helstu ferðamannagjaldmiðla frá október 2006 til október 2018</i>	32
<i>Mynd 32 – Landaður afli í höfnum Ísafjarðarbæjar</i>	33
<i>Mynd 36 – Rekstrartekjur og afkoma fyrirtækja í fiskeldi á Íslandi</i>	38
<i>Mynd 40 – Aðfluttir og brottfluttir í Ísafjarðarbæ frá 1986 - 2017</i>	46
<i>Mynd 41 – Mannfjöldaspá fyrir Ísafjarðarbæ miðað við mismunandi forsendur</i>	48
<i>Mynd 42 – Spá um íbúðarþörf á framkvæmdatíma með bráðabirgðahúsnæði sem yrði flutt af svæðinu eftir að uppgangi lýkur</i>	49
<i>Mynd 43 – Austurland. Fjöldi og fjölgun íbúða í nágrenni Reyðarfjarðar</i>	50
<i>Mynd 44 – Spá um fjölda íbúða í Ísafjarðarbæ árið 2029 m.v. mismunandi sviðsmyndir framkvæmda</i>	50
<i>Mynd 45 – Meðalfermetraverð í fasteignaviðskiptum í völdum sveitarfélögum fyrir árið 2017</i>	52

1 INNGANGUR OG HELSTU NIÐURSTÖÐUR

Ísafjarðarbær fékk Reykjavík Economics ehf. til að kanna horfur í húsnæðismálum sveitarfélagsins ásamt því að gera húsnæðisáætlun í samvinnu við starfsfólk sveitarfélagsins.

Helstu niðurstöður eru:

- Að gefnum forsendum er íbúðapörf sveitarfélagsins 10-25 íbúðir ári á árabílinu 2019 – 2022 að gefnum forsendum um mannfjöldapróun og lýðfræðilegar breytingar. Sú áætlun miðast við meðalstórt sjókvíældi og áframhaldandi uppgang ferðaþjónustu eða sjókvíældi á stórum skala.
 - Íbúðir fyrir fyrstu kaupendur. Allar líkur eru á því að fyrstu kaupendur nýti sér hagstætt fermetraverð í notuðu húsnæði en einhver skortur gæti verið á minna íbúðarhúsnæði.
 - 1-3 íbúðir á ári fyrir íbúa með sérþarfir, þ.e.a.s. hjúkrunarrými og íbúðir fyrir fatlaða.
 - 9-22 fjölskylduíbúðir á ári þar sem líkur eru á að sá hópur leiti í þau atvinnutækifæri sem verða til staðar á norðanverðum Vestfjörðum í nánustu framtíð.
- Gert er ráð fyrir að íbúum fjölgi um 800 á tímabilinu 2018-2022. Sú fjölgun miðast við miðspá II mannfjöldaspár sem nánar er komið að í skýrslunni. Spáin gerir ráð fyrir áframhaldandi uppbyggingu fiskeldis og aukna ferðaþjónustu í sveitarfélaginu. Fólksfjölgunin er minni til lengri tíma og gerir sama spá ráð fyrir að fjölgunin verði um 400 manns frá 2019 til ársins 2024. Þetta skapast af því að á áætluðu framkvæmdatímabili við uppsetningu fiskeldis verði töluverður fjöldi sérfræðinga, iðnaðarmanna og verkafólks sem muni búa til skamms tíma í sveitarfélaginu. Lítið er hér til reynslu annarra sveitarfélaga eins og Húsavíkur við uppbygginguna á Bakka og reynslu sveitarfélaga á Austurlandi við uppbyggingu Alcoa Fjarðaáls.
- Rétt er að taka fram að Íbúðalánasjóður gefur sér þær forsendur að húsnæðisáætlanir séu til fjögurra ára í senn en í þessari skýrslu er horft lengra fram tímann. Íbúðapörfin í sveitarfélaginu gæti riðlast yfir tíma t.d. vegna tafa á framkvæmdum við fiskeldi.

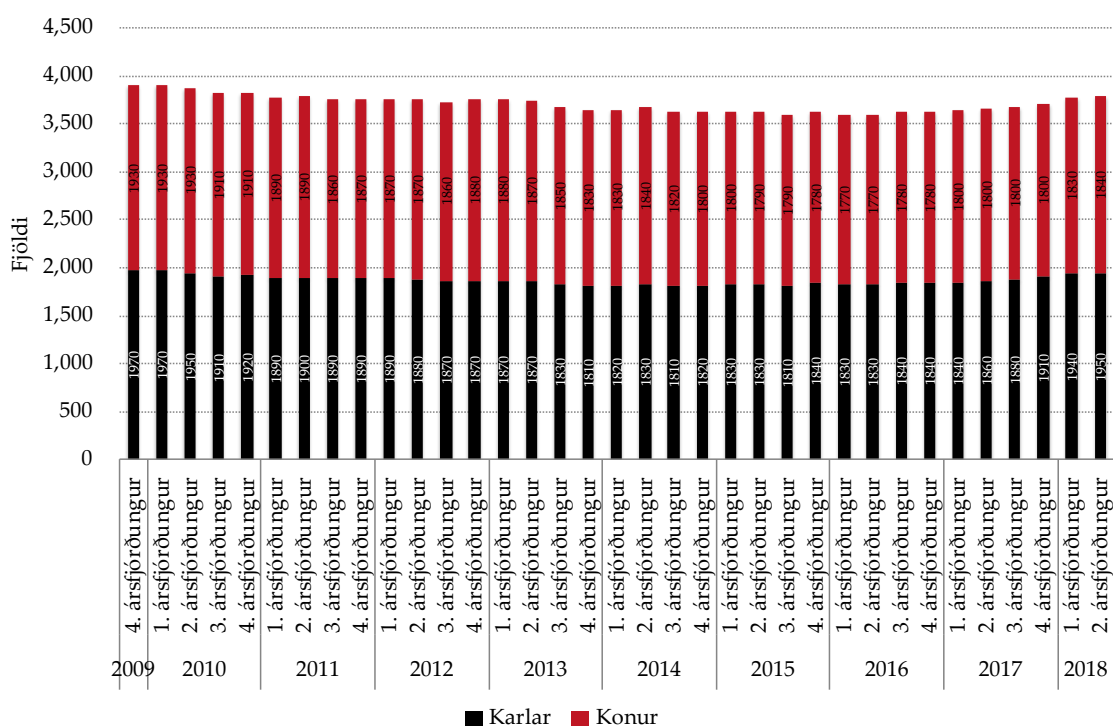
2 ALMENNT YFIRLIT OG LÝÐFRÆÐILEGAR BREYTINGAR

2.1 Almennt yfirlit – grunnupplýsingar um Ísafjarðarbæ

Ísafjarðarbær samanstendur af Ísafirði, Hnífsdal, Þingeyri, Suðureyri og Flateyri. Þann 1. janúar 2018 voru íbúar sveitarfélagsins samtals 3.707 og hafði þeim fjölgað um 2,7% frá árinu á undan. Þar af fjölgaði körlum um 3,9% en konum um 1,5%.

Í lok annars ársfjórðungs ársins 2018 var íbúafjöldinn 3.790, þar af voru 1.950 karlar og 1.840 konur. Íslenskir ríkisborgarar voru 3.220 en erlendir 570 og hafði erlendum ríkisborgurum fjölgað um 200 frá öðrum ársfjórðungi ársins 2013.

Mynd 1 – Mannfjöldi eftir kyni og ársfjórðungum í Ísafjarðarbæ

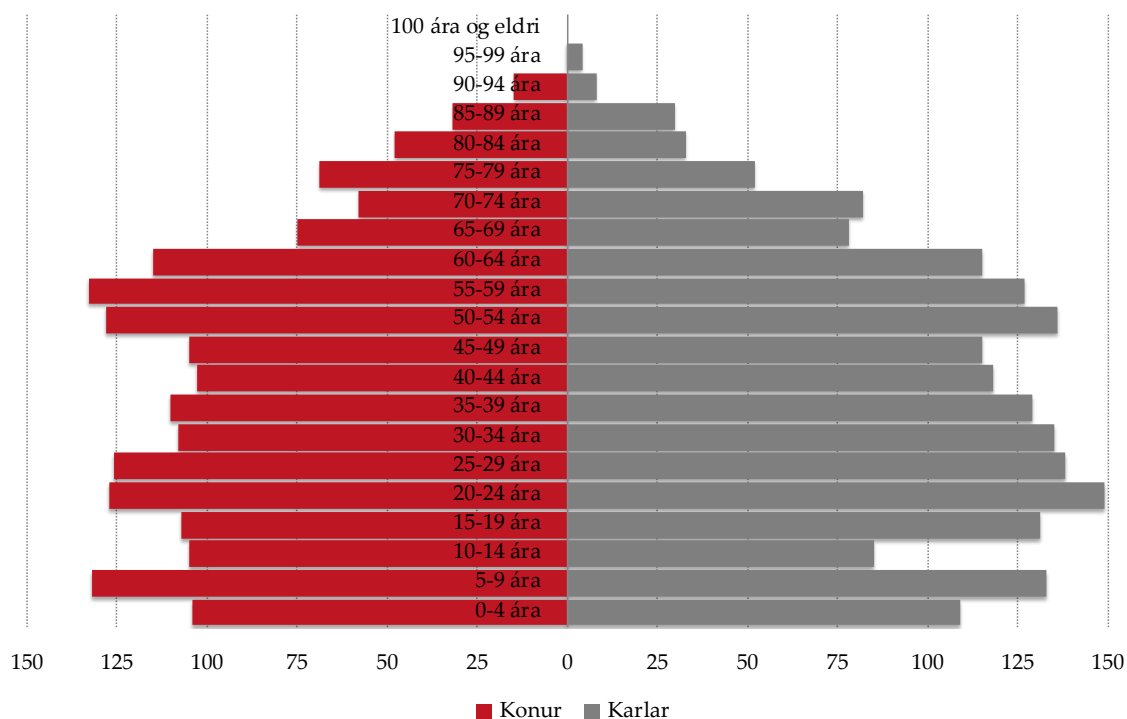


Heimild: Hagstofa Íslands

2.1.1 Aldursdreifing innan Ísafjarðarbæjar

Aldursdreifing innan Ísafjarðarbæjar sést betur á mynd 2 hér fyrir neðan. Fjöldi einstaklinga sem eru á svokölluðum fyrstu kaupa aldri eða á aldursbilinu 20-29 ára er 540 manns eða tæplega 15% íbúa sveitarfélagsins. Samkvæmt Hagstofu Íslands búa 55,4% íbúa á aldrinum 20-24 í foreldrahúsum á landsbyggðinni en 14,3% á aldrinum 25-29 ára. Hlutfallið er rúmlega einn þriðji á aldursbilinu 20-29 ára. Ef það hlutfall er sambærilegt í Ísafjarðarbæ þá ætti íbúðapörf að vera um 10 íbúðir á ári á næsta áratug að meðtöldum þeim íbúðum sem losna vegna dánartíðni. Hér er miðað við að um 2,2 íbúar séu í hverri íbúð. Hér er ekki tekið tillit til aðflutnings fólks, því er íbúðapörfin eitthvað meiri, en nánar verður komið að þessu síðar í skýrslunni.

Mynd 2 – Aldursdreifing í Ísafjarðarbæ



2.2 Landfræðilegar upplýsingar um Ísafjarðarbæ

Flatarmál sveitarfélagsins er 2.397 ferkílómetrar¹ og er íbúafjöldi um 1,6 á ferkílómetra. Sveitarfélagið er staðsett við firðina Skutulsfjörð (Ísafjörður) í Ísafjarðardjúpi, Súgandafjörð (Suðureyri) Önundarfjörð (Flateyri), Dýrafjörð (Þingeyri).

Stærsti þéttbýliskjarninn Ísafjörður við Skutulsfjörð.

¹ <https://www.byggdastofnun.is/static/files/Skyrslur/Soknaraaetlun/veftfirdir.-stodugreining-2014.pdf>

Mynd 3 – Kort af norðanverðum Vestfjörðum



Heimild: Landmælingar Íslands

3 STAÐA HÚSNÆÐISMÁLA Í SVEITARFÉLAGINU

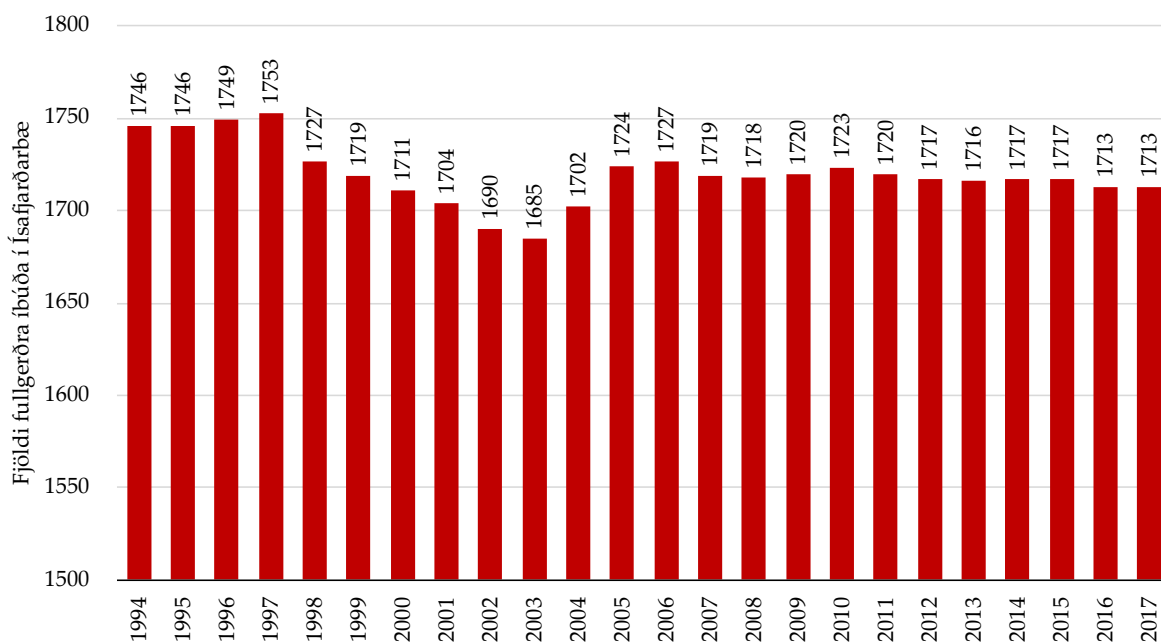
Fjöldi íbúða í Ísafjarðarbæ hefur staðið nokkurn veginn í stað sl. áratug en örlítill fækkun hefur verið á fullgerðum íbúðum sem kemur til vegna úreldingar eldra húsnæðis.

3.1 Framboð íbúða í Ísafjarðarbæ

Í árslok 2017 voru samtals 1.713 íbúðir í Ísafjarðarbæ. Lítið sem ekkert hefur verið byggt til viðbótar við þann húsnæðisstofn sem er til staðar í sveitarfélaginu á undanförunum árum. Mynd 4 sýnir fjölda íbúða í sveitarfélaginu skv. Þjóðskrá Íslands.

Allar horfur eru á að breyting verði á en þann 5. apríl 2017 tilkynnti Íbúðalánasjóður sveitarfélaginu að umsókn þess um stofnframlög á grunni laga nr. 52/2016 hefði verið samþykkt. Stofnframlögin verða nýtt til byggingar 11 íbúða við Sindragötu 4a á Ísafirði. Til viðbótar verða byggðar tvær íbúðir fyrir almennan markað í sömu byggingu eða samtals 13 íbúðir. Af þessum 11 stofnfjárframlagsíbúðum eru 5 ætlaðar fétluðum og 6 ætlaðar fjölskyldum/einstaklingum sem eru undir tekju- og eignamörkum.² Byggingaframkvæmdir eru hafnar og er áætlað að íbúðirnar verði komnar í notkun haustið 2019.

Mynd 4 – Fjöldi íbúða í Ísafjarðarbæ frá 1994 – 2017



Heimild: Þjóðskrá Íslands

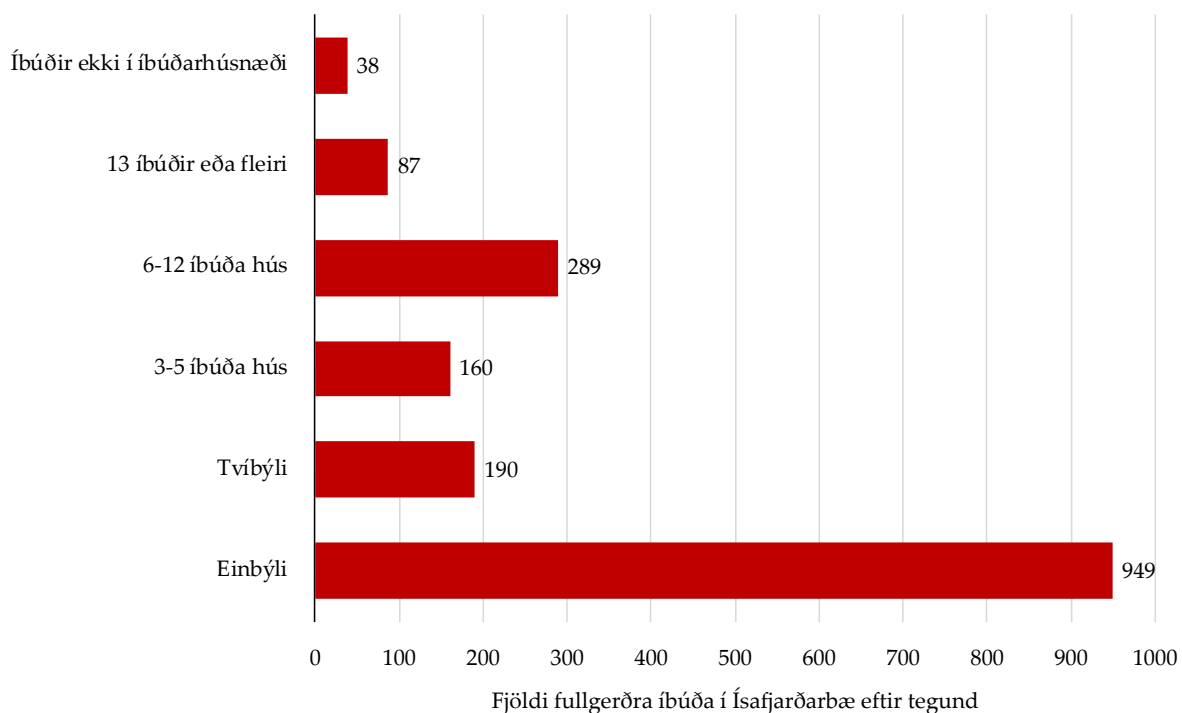
²

<https://fundargatt.isafjordur.is/meetingsearch/displaydocument.aspx?itemid=05636507487636932385&meetingid=1801003F%20%20%20%20%20%20%20%20&filename=%C3%ADbúðalánasjóður.pdf&cc=Document>

3.1.1 Sérbyli allsráðandi

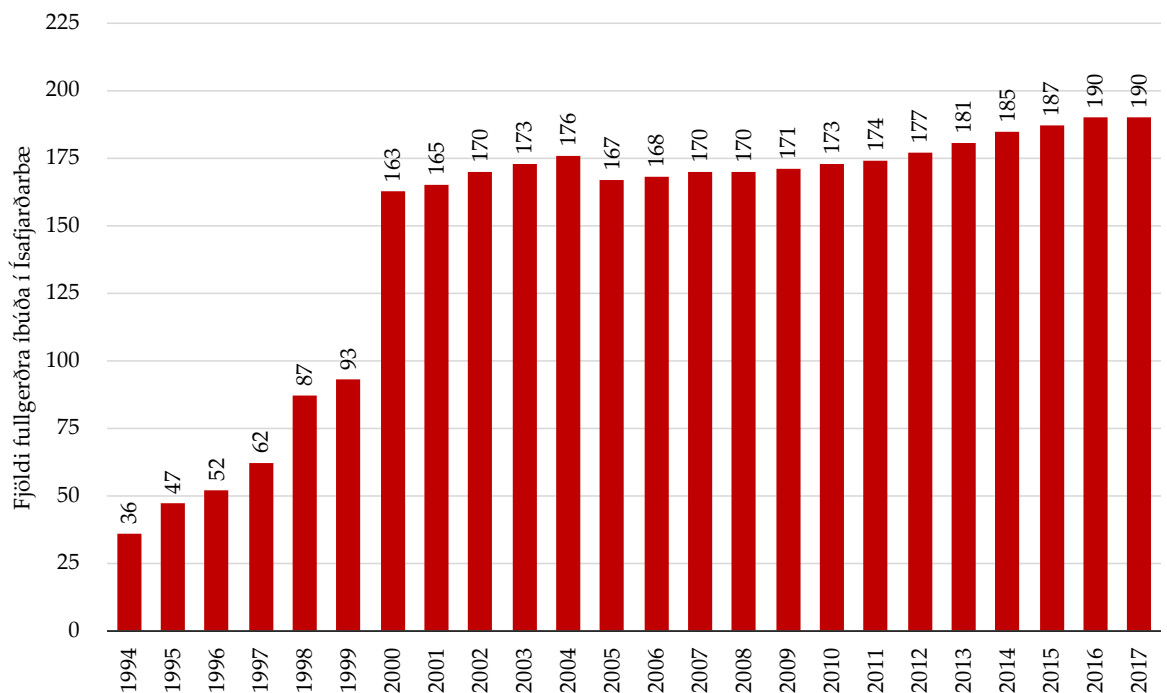
Meginþorri íbúðarhúsnæðis í Ísafjarðarbæ er sérbyli/einbyli eða rúmlega 55%, samkvæmt gögnum frá Þjóðskrá Íslands. Þetta má sjá á mynd 5 hér að neðan sem sýnir fjölda íbúða í sveitarfélaginu eftir tegund.

Mynd 5 – Fjöldi íbúða í Ísafjarðarbæ eftir tegund árið 2017



Heimild: Þjóðskrá Íslands

Mynd 6 – Fjöldi sumarhúsa í Ísafjarðarbæ frá 1994 – 2017



Heimild: Þjóðskrá Íslands

Mynd 6 sýnir hvernig sumarhúsum í sveitarfélaginu hefur fjölgað. Voru þau alls 190 árið 2017 en um 20 sumarhús hafa verið reist á sl. áratug.³ Ástæðan fyrir því að sumarhús eru tilgreind hér er vegna þess að nú er algengara að slík hús séu hönnuð og byggð sem heilsárshús.

3.1.2 Fjölgun kaupsamninga og aukin velta árið 2017

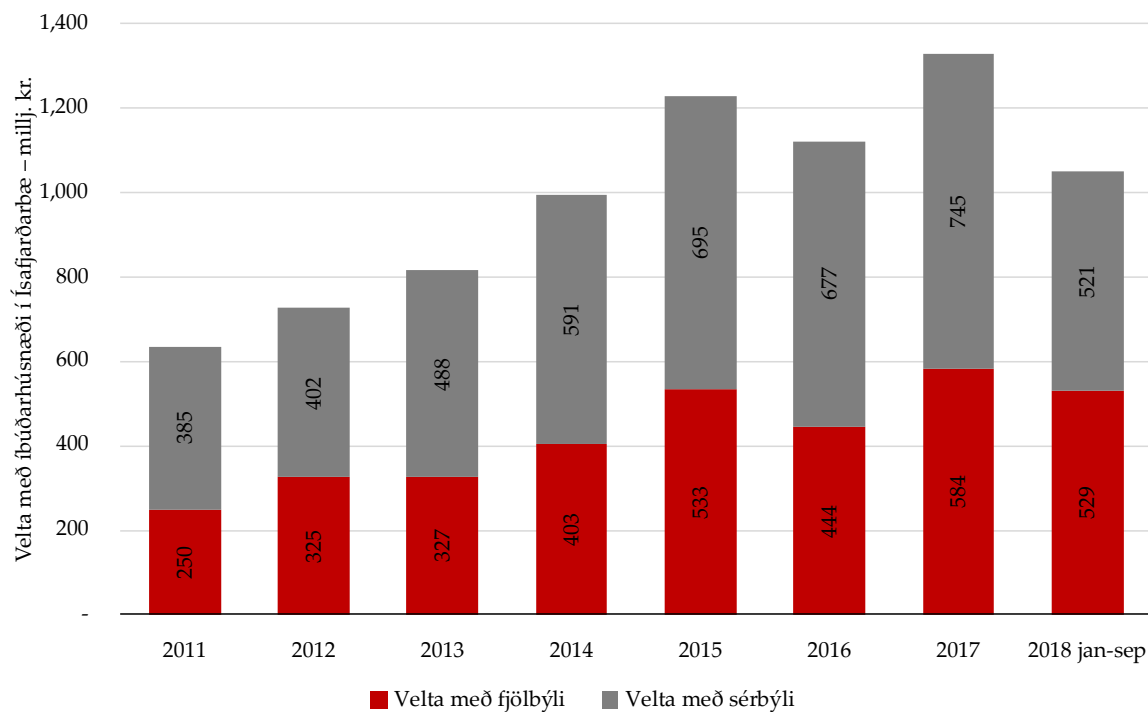
Fasteignaviðskipti í Ísafjarðarbæ hafa tekið við sér á undanförunum misserum. Á árinu 2017 voru gerðir kaupsamningar, annars vegar með sérbýli að fjárhæð 745 milljónir króna og hins vegar með fjölbýli fyrir um 584 milljónir króna, sbr. mynd 7. Heildarvelta á fasteignamarkaðnum í Ísafjarðarbæ nam tæpum 1,6 milljarði króna árið 2017 en þar af voru kaupsamningar með íbúðarhúsnæði fyrir um 1,3 milljarð króna. Velta með íbúðarhúsnæði hækkaði um 18,5% frá fyrra ári.

Kaupsamningum hefur einnig fjölgað milli ára og voru þeir alls 107 á árinu 2017 með allar tegundir fasteigna. Samningar með sérbýli voru 50 en 40 með fjölbýli, sbr. mynd 8.

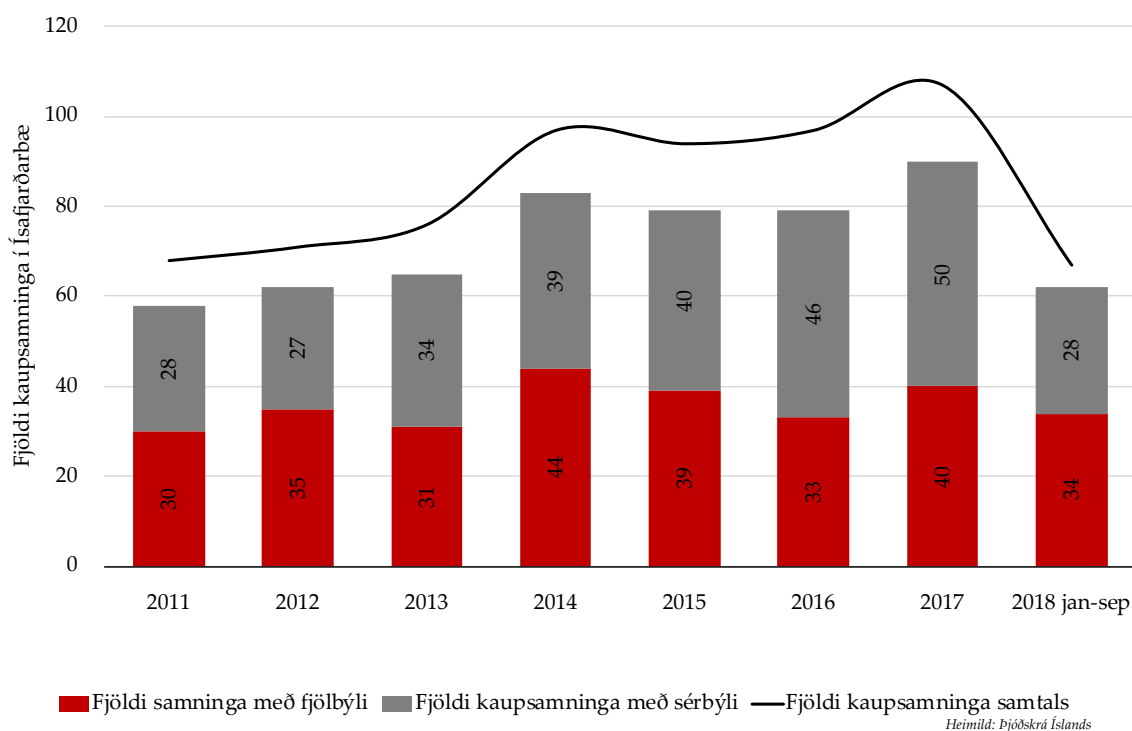
Á myndum 7 og 8 má sjá umsvif á fasteignamarkaði frá árinu 2011 til september 2018.

³ Ástæðan fyrir því að sumarhús eru tilgreind er sú að mörg þeirra eru heilsárshús og geta þau því verið staðgönguvara fyrir fullbúið íbúðarhúsnæði.

Mynd 7 – Velta með íbúðarhúsnæði í Ísafjarðarbæ frá 2011 – september 2018



Mynd 8 – Fjöldi kaupsamninga í Ísafjarðarbæ frá 2011 – september 2018



3.1.3 Áframhaldandi vöxtur á fasteignamarkaði fyrstu 9 mánuði ársins 2018

Frá janúar til september árið 2018 nam heildarvelta kaupsamninga rúmlega 1,1 milljarði króna og hafði hún aukist um tæp 13% frá sama tímabili á árinu 2017. Velta með fjölbýli nam 529 milljónum króna og 521 milljónum króna með sérbýli. Veltuaukning var töluverð milli tímabila eða tæplega 40% í fyrri flokknum og 3,6% í þeim síðari. Annars konar eignir voru seldar fyrir um 115 milljónir á tímabilinu.

Aukna veltu má aðallega rekja til hækkunar á meðalverði viðskipta en kaupsamningum fækkaði í heild um einungis 6,9% á fyrstu 9 mánuðum ársins 2017 til 2018. Skýrist það með samdrætti í sölu á sérbýli og með aðrar eignir. Fjöldi kaupsamninga í fjölbýli jókst hins vegar um 40%. Þetta gefur til kynna töluverðan áhuga á ódýrari eignum.

3.1.4 Íbúðarverð í Ísafjarðarbæ hækkaði árið 2017

Íbúðarverð í Ísafjarðarbæ er enn nokkuð lágt miðað við höfuðborgarsvæðið eða Akureyri og er það undir byggingarkostnaði. Fyrir vikið var það mat úthlutunarnefndar stofnframlaga að markaðsbrestur sé til staðar í Ísafjarðarbæ.⁴

Meðalfermetraverð í fjölbýli á Ísafirði var um 132 þúsund krónur á fermetra en í sérbýli var verðið um 124 þúsund krónur árið 2017. Verð á föstu verðlagi í fjölbýli hækkaði að jafnaði um rúm 11% frá árinu 2016 til 2017 og í sérbýli hækkaði raunfermetraverð um rúm 16% milli ára, sbr. myndir 9 og 10 hér að neðan.

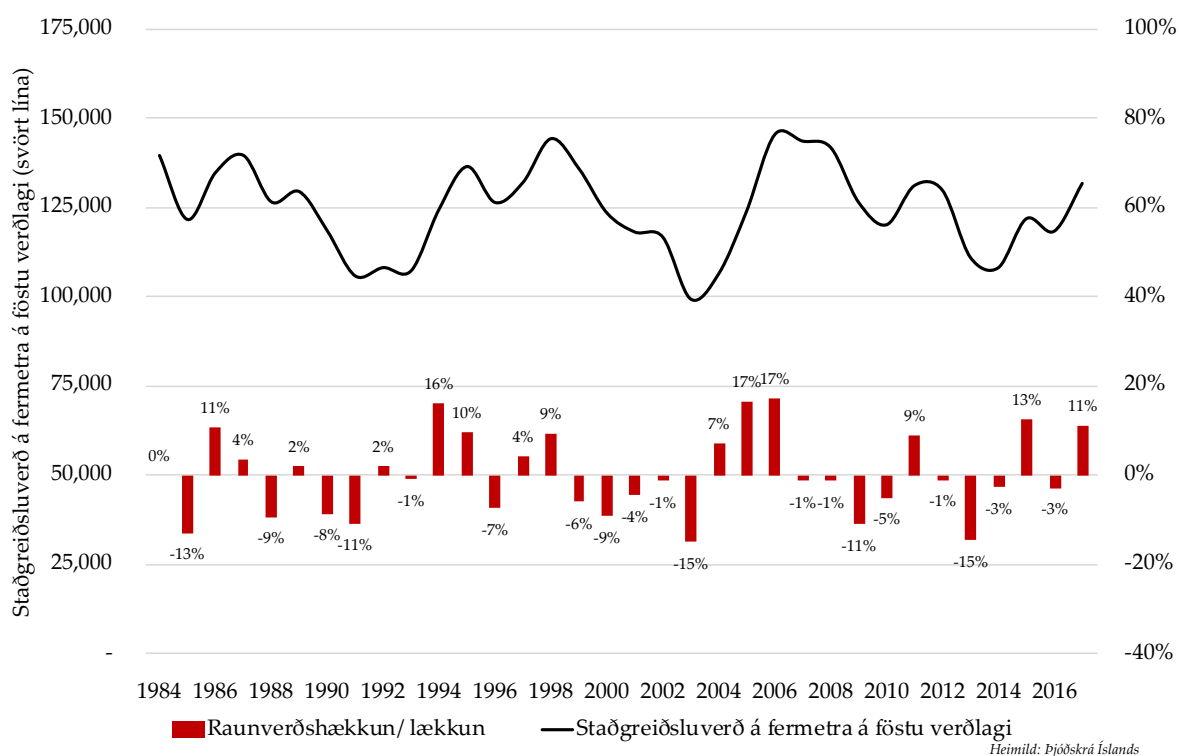
Sé fasteignaverð í Ísafjarðarbæ borið saman við íbúðaverð á Egilsstöðum og Reyðarfirði þá er áhugavert að sjá að fermetraverð, skv. verðgögnum Þjóðskrár Íslands, var mjög svipað á Ísafirði og á Egilsstöðum fyrir síðustu aldamót. Fasteignaverð hækkaði hins vegar mikið á Egilsstöðum og á Reyðarfirði í kjölfar þess að Alþingi gaf iðnaðarráðherra heimild til að undirrita samninga við Alcoa Inc. um uppbyggingu áliðnaðar á Reyðarfirði.⁵ Í dag er verð á fjölbýli á Egilsstöðum rúmlega 50% hærra en í Ísafjarðarbæ en 74% hærra í sérbýli. Mikil atvinnuuppbygging ásamt tilheyrandi fólksfjölgun gæti því sömuleiðis haft mikil áhrif á íbúðamarkaðinn í Ísafjarðarbæ, að ákveðnum skilyrðum uppfylltum.

4

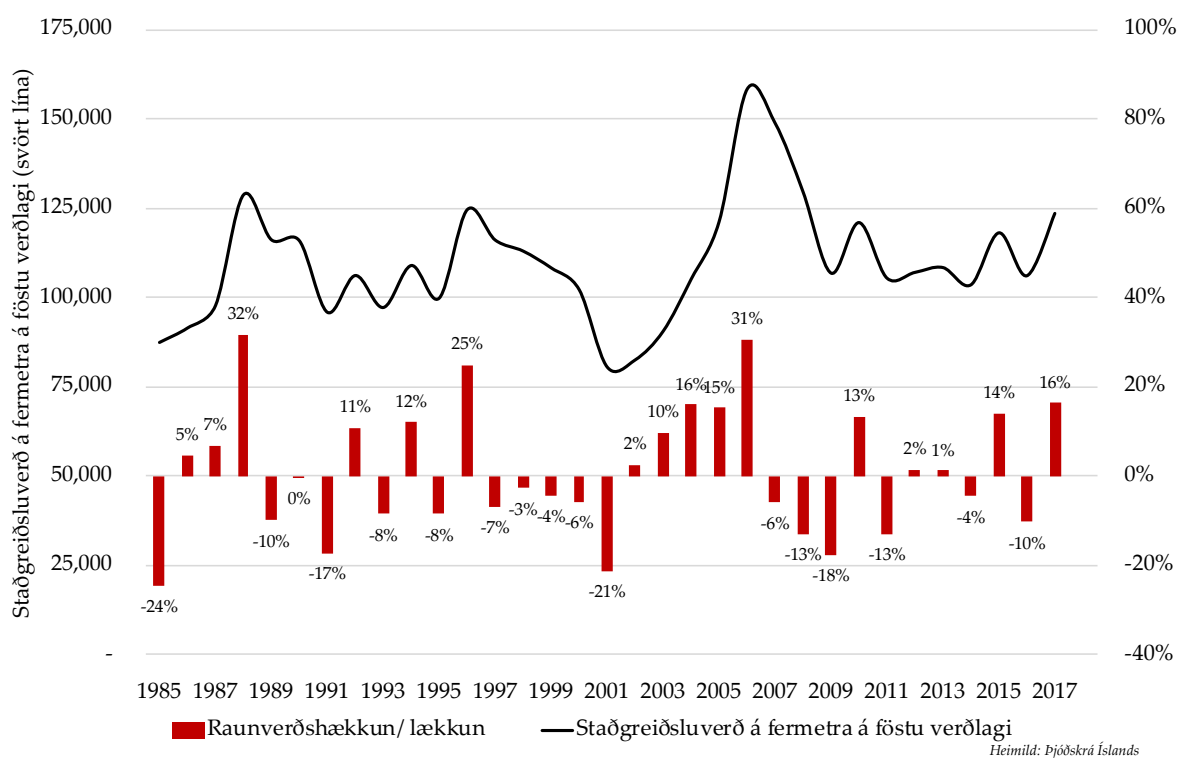
<https://fundargatt.isafjordur.is/meetingsearch/displaydocument.aspx?itemid=05636507487636932385&meetingid=1801003F%20%20%20%20%20%20%20%20&filename=%C3%ADbúðalánasjóður.pdf&cc=Document>

⁵ <https://www.althingi.is/lagas/nuna/2003012.html>

Mynd 9 – Fermetraverð á föstu verðlagi í fjölbýli í Ísafjarðarbæ frá 1985 – 2017



Mynd 10 – Fermetraverð á föstuverðlagi í sérbýli í Ísafjarðarbæ frá 1985 – 2017



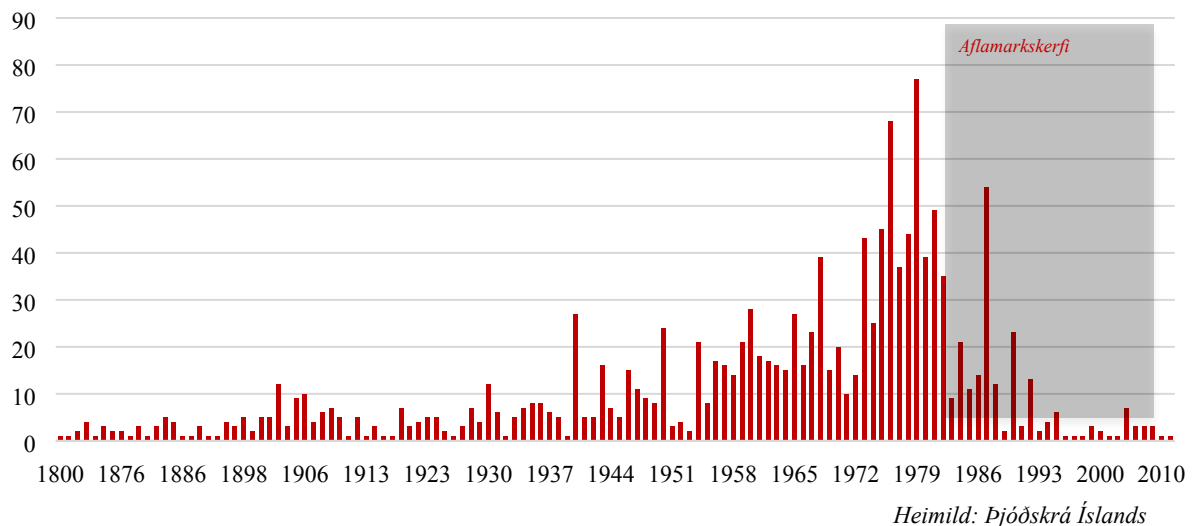
3.1.5 Íbúðarverð í Ísafjarðarbæ hækkaði á fyrstu 9 mánuðum ársins 2018

Í lok fyrsta ársfjórðungs ársins 2018 var meðalkaupverð á fermetra í fjölbýli 179 þúsund krónur en 163 þúsund í lok annars ársfjórðungs. Frá öðrum ársfjórðungi ársins 2017 til annars ársfjórðungs 2018 hefur verð í fjölbýli í Ísafjarðarbæ hækkað um tæp 29%. Hér verður þó að slá varnagla um fjölda kaupsamninga, gæði húsnæðis og kaupverð innan hverfa í sveitarfélaginu.

3.1.6 Lítið verið byggt í sveitarfélaginu

Eftir að aflamarkskerfi var lögfest árið 1984 dró verulega úr byggingu nýs húsnæðis í Ísafjarðarbæ og hefur lítið verið byggt í sveitarfélaginu frá seinustu aldamótum, sbr. mynd 11. Einnig varð samfélagið fyrir miklu áfalli þegar Guðbjörgin ÍS-46 var seld til Þýskalands árið 1999.⁶ Íbúðum hefur fækkað um 10 frá árinu 2010 til ársins 2017, samkvæmt upplýsingum frá Þjóðskrá Íslands.

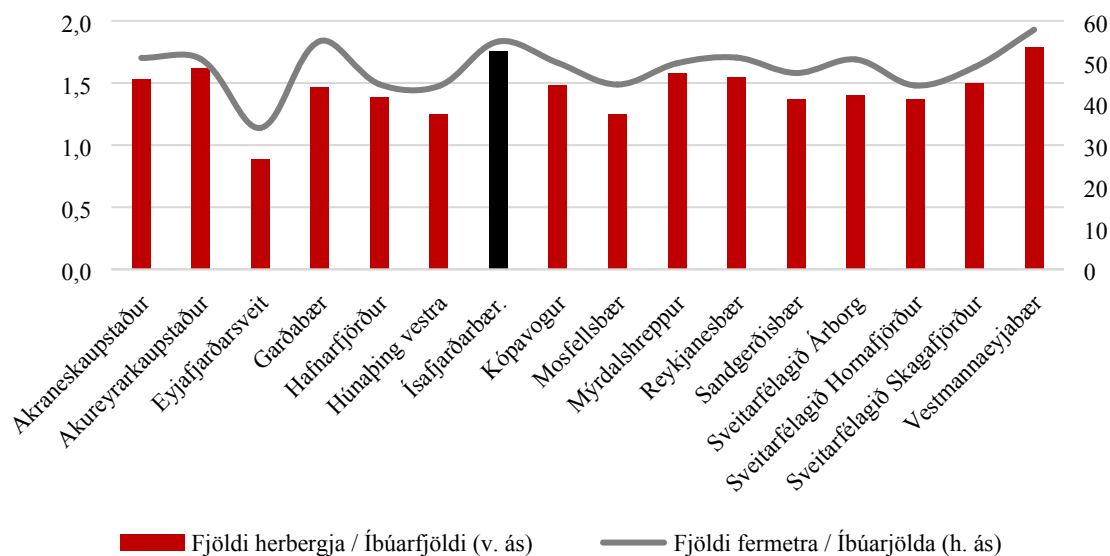
Mynd 11 – Fjöldi nýbygginga í Ísafjarðarbæ frá 1800 – 2010



Samhliða fólksfækkun hefur fermetrafjöldi á mann og fjöldi herbergja á mann vaxið. Hins vegar hafa bæði aldursdreifing og fjölskyldumynstur breyst.

⁶ <https://www.mbl.is/greinasafn/grein/474962/>

Mynd 12 – Fjöldi herbergja á hvern íbúa í völdum sveitarfélögum



Heimild: Þjóðskrá Íslands

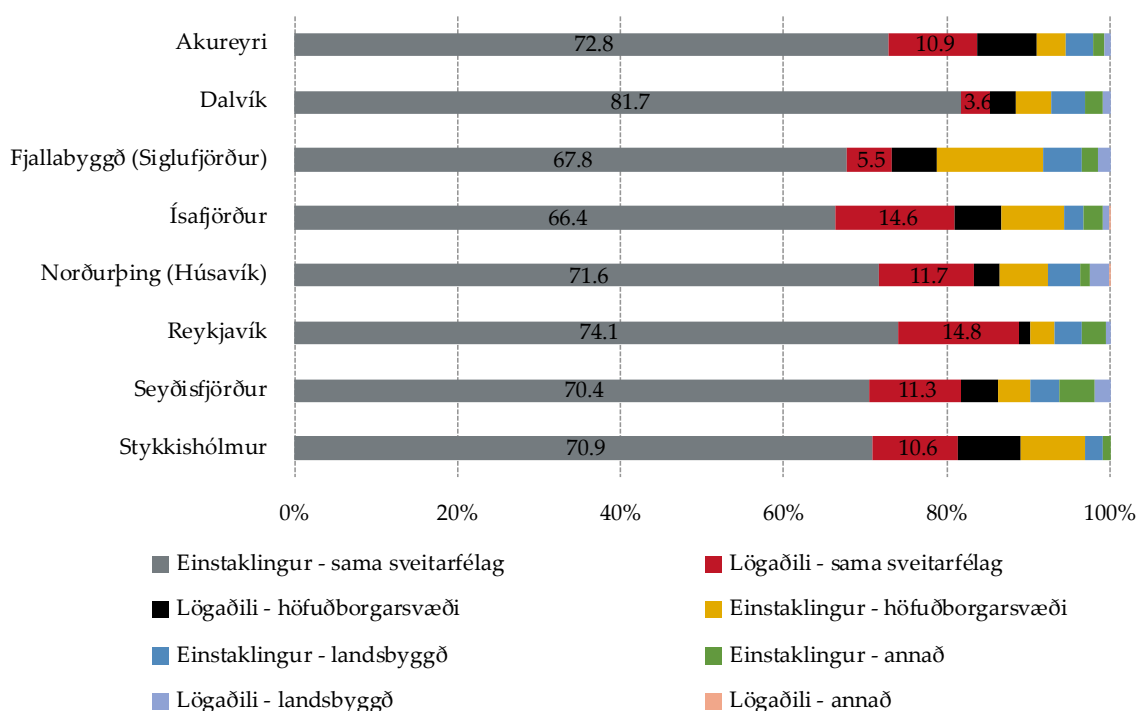
Það sem einkennir íbúðamarkaðinn í Ísafjarðarbæ er að margar íbúðir eru í eigu aðila sem ekki eiga lögheimili í sveitarfélaginu eða samtals 224 íbúðir. Þar af voru 33 í dreifbýli samanber töfluna hér að neðan. Taflan var tekin saman af Þjóðskrá Íslands fyrir Ísafjarðarbæ.

Mynd 13 – Fjöldi íbúða í eigu fólks sem ekki á lögheimili í Ísafjarðarbæ 2016

Staður	Póstnúmer	Fjöldi íbúða í eigu aðila sem ekki eiga lögheimili í Ísafjarðarbæ
Ísafjörður	400	56
Ísafjörður dreifbýli	401	6
Hnífsdalur	410	8
Flateyri	425	67
Suðureyri	430	30
Arnarfjörður	465	6
Þingeyri	470	30
Þingeyri dreifbýli	471	21
Samtals		224

Taflan sýnir að Ísafjarðarbær er vaxandi orlofsstaður en hluti þessara eigna er nýttur í útleigu til ferðamanna. Sú fjölgun ferðamanna sem það hefur í för með sér kallar á aukið þjónustustig fyrirtækja og sveitarfélagsins.

Mynd 14 – Lögheimili eigenda íbúðarhúsnæðis – samanburður við nokkur sveitarfélög



Heimild: Þjóðskrá Íslands

Einstaklingar sem eiga lögheimili í Ísafjarðarbæ eiga 66,4% alls íbúðarhúsnæðis og lögaðilar innan sveitarfélagsins eiga 14,6%. Það þýðir að 19% alls íbúðarhúsnæðis er í eigu aðila sem eiga ekki lögheimili í Ísafjarðarbæ, sbr. mynd 14 sem sýnir samanburð á lögheimilum eigenda í nokkrum sveitarfélögum.

3.2 Fjölskyldugerðir

Á Ísafirði er algengasta fjölskyldugerðin „einstaklingar“ eins og kemur fram á mynd 15 hér að neðan. Alls voru 1.209 einstaklingar innan þeirrar fjölskyldugerðar eða þriðjungur af íbúum sveitarfélagsins, skv. tölum frá Hagstofu Íslands fyrir 1. janúar 2018. Þessi hópur er stærri en nokkru sinni fyrr, en einungis 24% fjölskyldna tilheyrðu þessum hópi þann 1. janúar 2001. Kjarnafjölskyldur voru 1.209 í ár en 1.019 árið 2001. Aldrei fyrr hafa fleiri einhleypir verið skilgreindir sem kjarnafjölskylda í sveitarfélaginu. Hagstofa Íslands tilgreinir ekki aldur í kjarnafjölskyldum en líklega er töluverður hluti þessa hóps aldraðir sem búa einir.

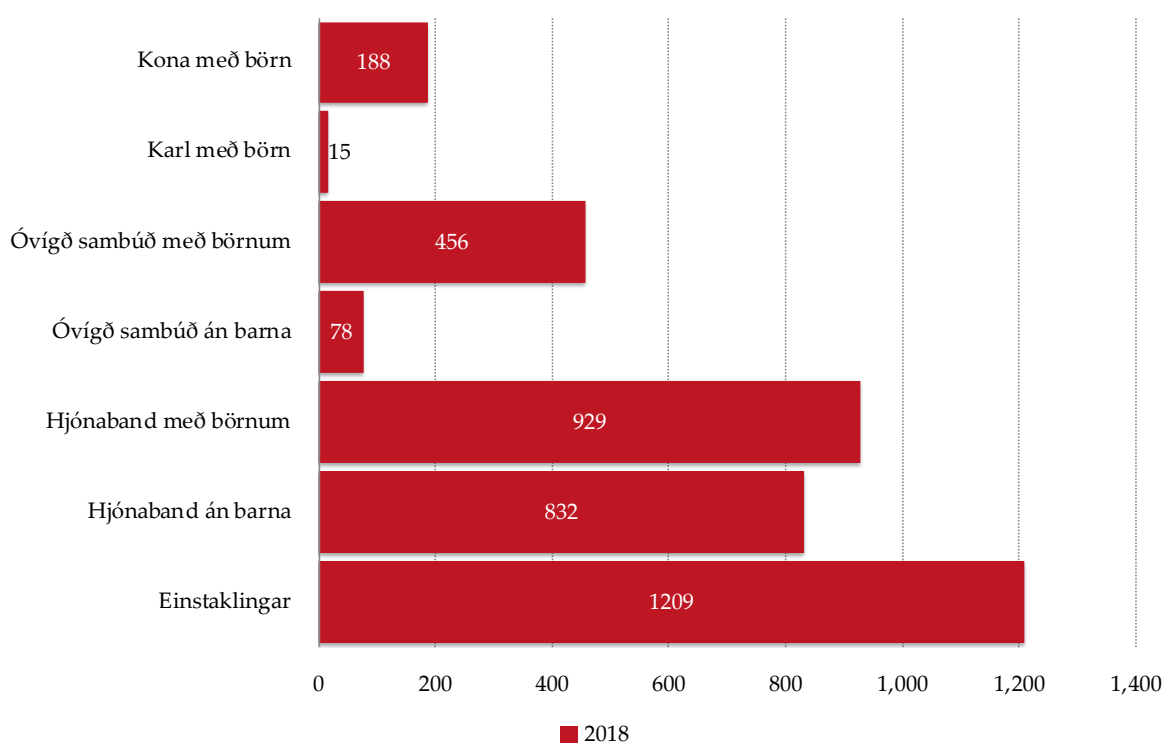
Árið 2001 voru 40% íbúa sveitarfélagsins í hjónaböndum með börn en í dag eru einungis 25% íbúa Ísafjarðarbæjar í hjónaböndum með börn. Ef bætt er við hlutfalli fólks sem er í óvígðri sambúð með börn þá fer hlutfallið í dag upp í 37% en var 52% árið 2001. Mynd 15 sýnir mannfjölda í hverri kjarnafjölskyldu og lýsir hún ágætlega stöðu mála í dag. Mynd 16 sýnir fjölda einstaklinga innan hversar skilgreindar kjarnafjölskyldu og segir til um hversu mörg heimili eru í sveitarfélaginu.

Þegar kjarnafjölskyldumynstur Ísafjarðarbæjar er borið saman við landið í heild kemur í ljós að hlutfall mannfjölda innan hversar fjölskyldugerðar er sambærilegt. Í sveitarfélaginu er hlutfall

kvenna með börn lægra en á landsvísu, en óvígð sambúð með börn aðeins herra, sbr. mynd 17. Líta þarf til fjölskyldugerðar þegar húsnæðisáætlun sveitarfélagsins verður tekin til afgreiðslu.

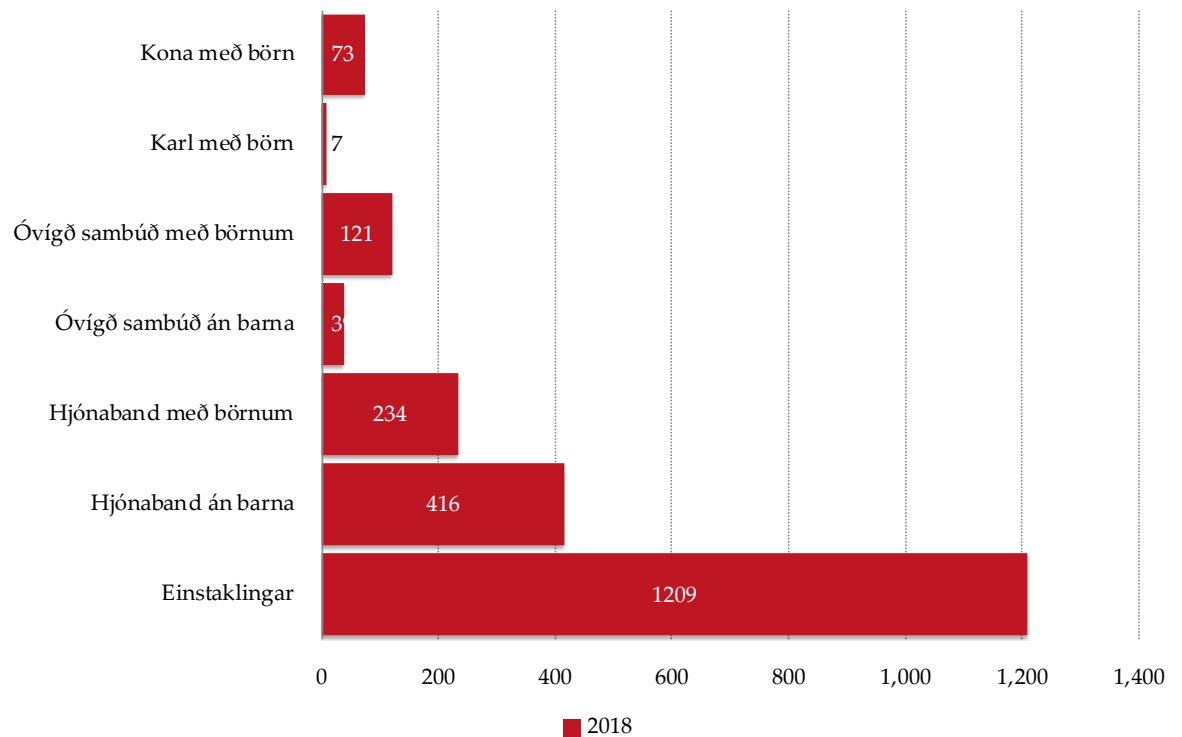
Fjöldi íbúa í hverri íbúð hefur farið fækkandi í Ísafjarðarbæ á undanförunum áratugum eins og á landinu öllu, sbr. mynd 18. Fleiri búa einir og færri eru í hverri fjölskyldu en áður. Breytt fjölskyldumynstur kallar á breyttar áherslur í húsnæðismálum.

Mynd 15 – Mannfjöldi í kjarnafjölskyldum í Ísafjarðarbæ þann 1. janúar 2018



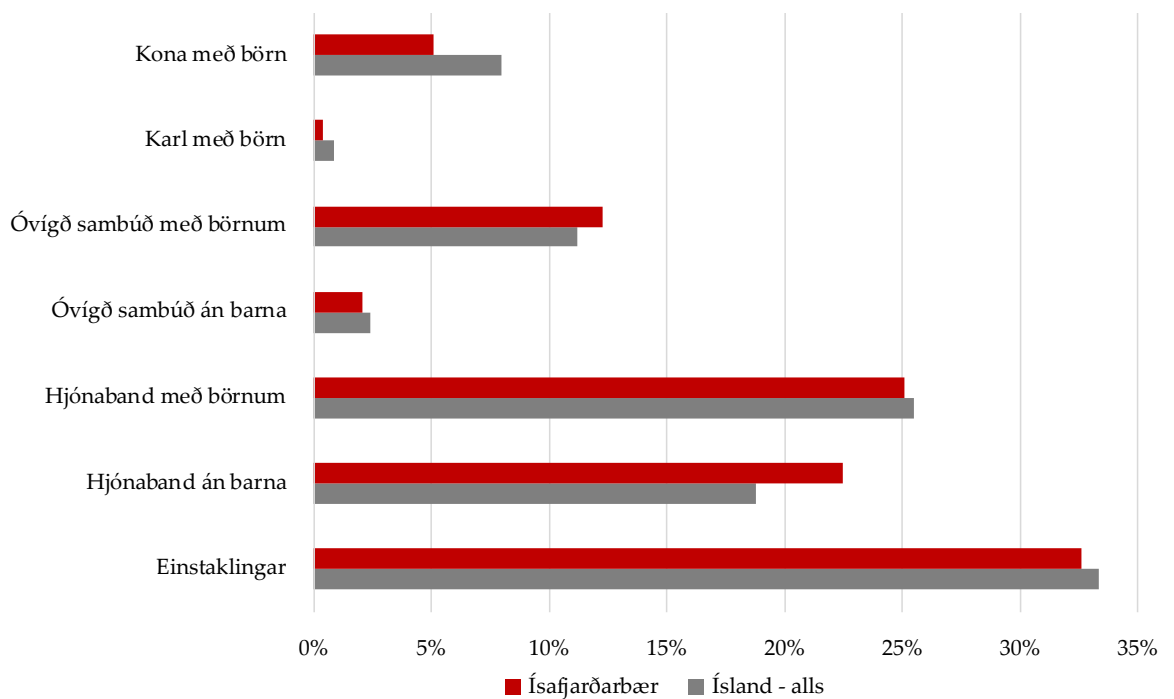
Heimild: Hagstofa Íslands

Mynd 16 – Fjöldi kjarnafjölskyldna í Ísafjarðarbæ þann 1. janúar 2018



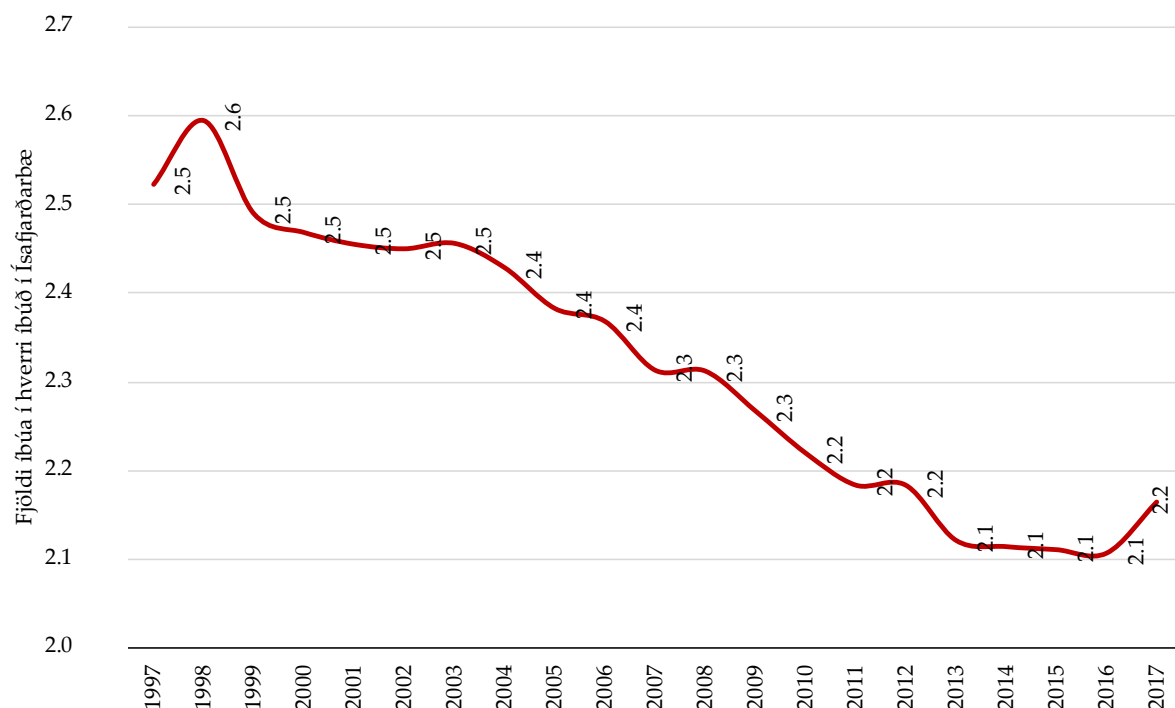
Heimild: Hagstofa Íslands

Mynd 17 – Hlutfall mannfjölda í hverri kjarnafjölskyldna í Ísafjarðarbæ og á landinu öllu þann 1. janúar 2018



Heimild: Hagstofa Íslands

Mynd 18 – Fjöldi íbúa í hverri íbúð, m.v. mannfjölda 1. janúar árið eftir – Ísafjarðarbær



Heimildir: Þjóðskrá Íslands, Hagstofa Íslands og Reykjavík Economics

3.3 Hlutfall leiguíbúða

Samkvæmt könnun Varasjóðs húsnæðismála sem var gefin út þann 31. maí 2017 voru 129 leiguíbúðir á vegum Ísafjarðarbæjar árið 2016. Engin breyting hefur verið á fjölda leiguíbúða fram til hausts 2018. Fjöldi leiguíbúða í eigu sveitarfélagsins voru 3,57 á hverja 100 íbúa. Ísafjarðarbær rekur fimmta stærsta leigufélagið af öllum sveitarfélögum á Íslandi. Hlutfall leiguíbúða í eigu sveitarfélagsins af heildarfjölda íbúða var 7,5%.

Mynd 19 – Fjöldi leiguíbúða í eigu Ísafjarðarbæjar eftir tegund

Tegund	Fjöldi íbúða í eigu Ísafjarðarbæjar árið 2018
Félagslegar leiguíbúðir	102
Leiguíbúðir aldraðra	24
Leiguíbúðir fatlaðra	2
Aðrar leiguíbúðir	1
Samtals	129

Heimild: Varasjóður húsnæðismála

Samkvæmt yfirliti frá Ísafjarðarbæ voru 89 af ofangreindum 129 íbúðum á Ísafirði, 3 íbúðir eru á Flateyri, 16 íbúðir eru á Suðureyri og 21 íbúð á Þingeyri, sbr. taflan hér fyrir neðan.

Mynd 20 – Fjöldi leiguíbúða eftir staðsetningu innan sveitarfélagsins

Fjöldi íbúða í eigu Ísafjarðarbæjar árið 2018	
Staður	
Ísafjörður	89
Suðureyri	16
Flateyri	3
Þingeyri	21
Samtals	129

Heimild: Ísafjarðarbær

Samkvæmt könnun Varasjóðs húsnæðismála var skortur á félagslegu íbúðarhúsnæði í sveitarfélaginu. Helstu einkenni leigumarkaðarins á Ísafirði:

- Töluverð ásókn er í félagslegt leiguhúsnæði hjá Ísafjarðarbæ. Árið 2016 voru umsóknirnar alls 36 en einungis þriðjungur, eða 12, voru samþykktar.
- Alls voru 24 umsóknir á biðlista eftir félagslegu húsnæði í sveitarfélaginu, þar af 8 frá einstaklingum, 5 frá einstæðum foreldrum og 11 frá hjónum og sambúðarfólki.
- Ísafjarðarbær greiðir sérstakar húsaleigubætur en alls þáðu 18 einstaklingar og fjölskyldur bætur árið 2016.
- Meðalleiguverð á fermetra árið 2016 var 1.110 kr. fyrir 2ja og 3ja herbergja íbúðir en 832 kr. fyrir 4ra herbergja og stærri íbúðir, og var það metið af sveitarfélaginu sem full markaðsleiga. Samkvæmt upplýsingum frá sveitarfélaginu hækkar leiga eftir breytingu á vísitölu neysluverðs.
- Áætlað var að 55 leiguíbúðir í eigu sveitarfélagsins þyrftu viðhald á árinu 2016.
- Allar íbúðir Ísafjarðarbæjar eru í eigu félagsins Fasteignir Ísafjarðarbæjar.⁷
- Ekki liggja fyrir upplýsingar um stærð almenna leigumarkaðarins en vísað er til umfjöllunar um íbúðir sem eru í útleigu til ferðamanna.

3.4 Hlutfall búseturéttaríbúða

Engar búseturéttaríbúðir eru í Ísafjarðarbæ í dag.

3.5 Íbúðir í byggingu

Ísafjarðarbær fékk úthlutað stofnframlagi til uppbyggingar almennra íbúða, skv. lögum nr. 52/2016. Alls hlaut sveitarfélagið vilyrði vegna 11 íbúða en stofnframlag ríkisins nemur 18% af byggingarkostnaði en sveitarfélagið leggur til 12%. Það sem eftir stendur af stofnverði – 70% – er fjármagnað með öðrum hætti.⁸ Þegar hefur verið hafist handa við uppbyggingu íbúðanna. Samtals, að meðtöldum ofangreindum íbúðum, eru 13 íbúðir í byggingu og að auki eitt einbýlishús.

3.6 Ónýtt framboð

Eitthvað ónýtt framboð er af íbúðarhúsnæði á Flateyri, á Suðureyri, í Hnífsdal og á Þingeyri. Margt af því húsnæði hefur verið gert upp af fólki sem er búsett utan sveitarfélagsins. Aukin eftirspurn

⁷ <https://www.stjornarradid.is/lisalib/getfile.aspx?itemid=cc3b7e1c-503b-11e7-941a-005056bc530c>

⁸ <https://www.ils.is/library/4-Hagdeild-skrar/Stofnframlög%20r%C3%ADkis%20og%20sveitarfélaga.pdf>

hefur verið á Flateyri eftir húsnæði, en nú í haust tók til starfa lýðháskóli þar sem á þriðja tug nemenda stunda nám.⁹ Einnig hefur fólksfjölgun á árinu 2018 dregið úr ónýttu framboði.

⁹ <http://www.bb.is/2018/08/nemendur-lydhaskolans-a-aldrinum-18-62-ara/>

4 SKIPULAG OG ÞARFAGREINING

Kaflinn fjallar um skipulag og þarfagreiningu sem tekur mið af skipulagsáætlun sveitarfélagsins, lóðaframboði og atvinnu- og efnahagsþróun.

4.1 Skipulagsáætlanir Ísafjarðarbæjar

Ísafjarðarbær hefur ekki gert formlega skipulagsáætlun en hefur þegar skipulagt lóðir til úthlutunar í nokkrum hverfum sveitarfélagsins.

4.1.1 Áætlun uppbygging og stærð íbúða

Eins og fram hefur komið var Ísafjarðarbæ úthlutað stofnframlögum frá Íbúðalánasjóði til byggingar 11 leiguíbúða við Sindragötu 4a á Ísafirði en alls verða 13 íbúðir í húsinu. Tvær þeirra verða seldar á almennum markaði. Fimm eru ætlaðar fötluðum en sex íbúðir verða leigðar út. Byggingaraðili er Fasteignir Ísafjarðarbæjar.¹⁰ Bæjaryfirvöld vonast til að aðrar 13 íbúðir til viðbótar verðir byggðar á sömu lóð. Áætlað er að íbúðirnar verði teknar í notkun á árinu 2019.^{11 12}

Íbúðirnar við Sindragötu eru í samræmi við reglur um stofnframlög en áætlað er að íbúðirnar verði tveggja til þriggja herbergja, það er að segja frá 50 til tæplega 70 fermetrar.¹³

Einnig er eitt einbýlishús í byggingu á vegum einkaaðila.

4.2 Lóðaframboð

Lóðaframboð er gott m.v. stærð sveitarfélagsins en nú þegar hafa verið skipulagðar lóðir fyrir mismunandi húsnæðisform; parhús, einbýli, fjölbýli og raðhús. Flestar lóðirnar eru skipulagðar sem einbýlishúsa- eða raðhúsaloðir. Einnig hafa verið skipulagðar nokkrar sumarhúsaloðir.

Taflan hér að neðan sýnir yfirlit yfir þær lóðir sem mögulegt er að úthluta sem skömmum fyrirvara í sveitarfélaginu.

Gjaldskrá gatnagerðar- og byggingarleyfisgjalda gildir við úthlutun lóða en upplýsingar um gjalddökuna er á vefsvæði sveitarfélagsins.¹⁴ Lágmarksbyggingargjald fyrir byggingar sem eru minni en 60 fermetrar er rúmlega 33 þúsund krónur en fyrir stærri byggingar er það rúmlega 67 þúsund krónur. Einnig eru innheimt gjöld vegna byggingarstigs húsa, skráningar og vegna eignaskiptasamninga. Gatnagerðargjöld eru hlutfallsleg og eru 9% á fermetra miðað við byggingarkostnað vísitöluhúss fyrir einbýli, 6,5% fyrir raðhús, og 4,5% vegna fjölbýlishúss. Aðrar hlutfallstölur eiga við um atvinnuhúsnæðiseignir. Nánari upplýsingar má fá á vefsvæði Ísafjarðarbæjar.

¹⁰ <http://www.bb.is/2017/04/isafjardarbaer-byggir-fjolbylishus/>

¹¹ <http://www.bb.is/2018/01/stefnt-ad-utbodi-fyrir-paska/>

¹²

<https://fundargatt.isafjordur.is/meetingsearch/displaydocument.aspx?itemid=05636507488851873270&meetingid=1801003F%20%20%20%20%20%20%20%20&filename=2.hæð.pdf&cc=Documenthttps://fundargatt.isafjordur.is/meetingsearch/displaydocument.aspx?itemid=17636517782965078156&meetingid=1801024F%20%20%20%20%20%20%20%20&filename=Sindragata%20a%20-%20Bjarg%20%20C3%ADbúðafélag.&cc=Document>

¹³

¹⁴ <https://www.isafjordur.is/static/files/Gjaldskrar/2018/gatnagerdar-og-byggingarleyfisgjold.pdf>

Bæjarstjórn Ísafjarðar hefur heimild til að gefa eftir gatnagerðargjöld við ákveðnar aðstæður.

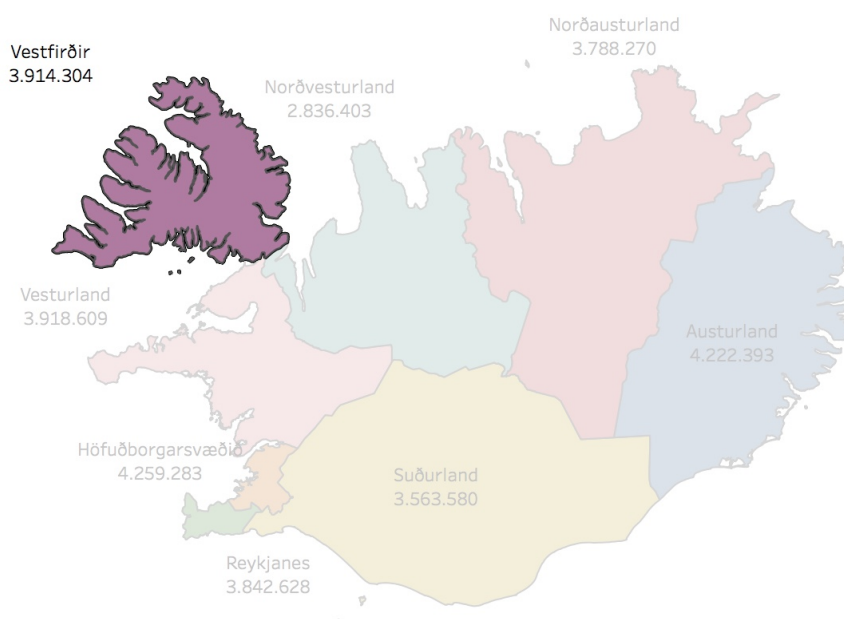
Mynd 21 – Byggingarlóðir í boði í Ísafjarðarbæ árið 2018

Hverfi	Götuheiti	Iðnaðar- lóðir	Sumarhús	Parhús	Einbýli	Fjölbýli	Raðhús	Möguleg aukning	Samtals fjöldi lóða
Ísafjörður - Skutulsfjörður									
Tunguskeið									-
	Daltunga				6				6
	Ártunga				4				4
	Fífutunga				2				2
	Furulundur			6			14		20
	Birkilundur								-
	Við Tungubraut			4					4
Samtals		0	0	10	12	0	14	0	36
Seljalandshverfi									
	Múlaland								-
	A-Gata				4				4
	Seljaland				2				2
	Skógarbraut			2	6		5		13
Samtals		0	0	2	12	0	5	0	19
Fjarðarstræti									
	Fjarðarstræti							40	40
Sindragata									
	Sindragata						9		9
Dagverðardalur - ógilt deiliskipulag									
	Dagverðardalur		16		42		23		81
Hnífsdalur									
	Ísafjarðarvegur				3			3	6
Suðureyri									
	Suðureyri - gert er ráð fyrir 27 íbúðum þ.a. eru 11 nýjar				11			11	22
Þingeyri									
	Þingeyraroddi	8							8
Flateyri									
	Flateyri				10	1			11
Samtals		8	16	12	90	1	51	54	232

4.3 Atvinnustefna og efnahagsþróun í Ísafjarðarbæ

Efnahagsástand á norðanverðum Vestfjörðum, nánar tiltekið í Ísafjarðarbæ er ágætt. Samkvæmt yfirliti Ríkisskattstjóra eru launatekjur á Vestfjörðum að meðaltali þær þriðju til fjórða hæstu á öllu landinu, m.v. skattframtal 2015. Íslandskortið hér fyrir neðan sýnir að launatekjur voru að jafnaði 3,9 milljónir króna og voru launatekjur aðeins hærri á höfuðborgarsvæðinu og á Austurlandi.¹⁵

Mynd 22 – Launatekjur eftir landshlutum



Heimild: Ríkisskattstjóri

4.4 Vinnumarkaðurinn í Ísafjarðarbæ og framtíðarþróun hans

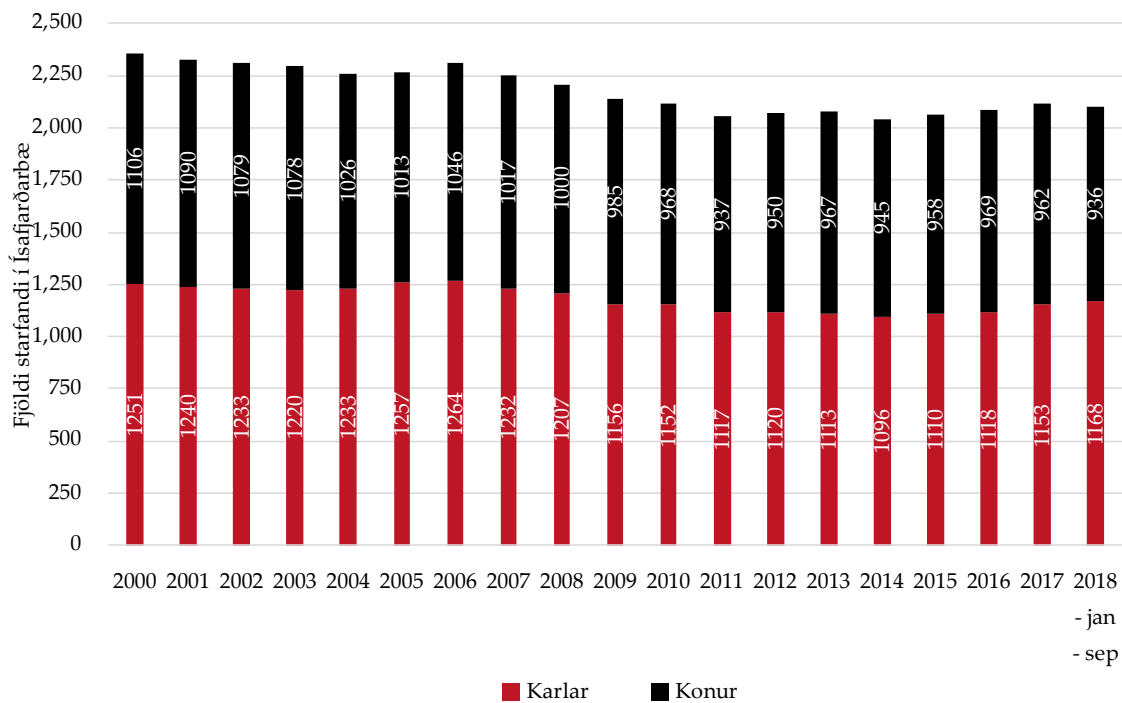
Vinnumarkaðurinn í Ísafjarðarbæ hefur staðið vel af sér áföll eins og alþjóðlegu fjármálakreppuna. Á árinu 2017 varð fjölgun á vinnumarkaði og einnig á fyrsta ársfjórðungi ársins 2018. Þó eru færri á vinnumarkaði en fyrir alþjóðlegu fjármálakreppuna sem skall að fullum þunga á Íslandi haustið 2008, sbr. mynd 23. Vinnumarkaðurinn í sveitarfélaginu hefur verið í hægri sókn frá árinu 2014 en á vinnumarkaði í september 2018 störfuðu 2.119 manns.

Atvinnuleysi er undir landsmeðaltali en það var einungis 1,8% að jafnaði á árinu 2017, en var 1,9% að á fyrsta ársfjórðungi ársins 2018, sbr. mynd 24.

Rétt er að vekja athygli á því að töluverð fjölgun hefur átt sér stað í hópi aldraðra og öryrkja í Ísafjarðarbæ. Það hefur í för með sér að færri eru á vinnumarkaði en ella og þjónusta sveitarfélagsins því á herðum færri útsvarsgreiðenda en áður.

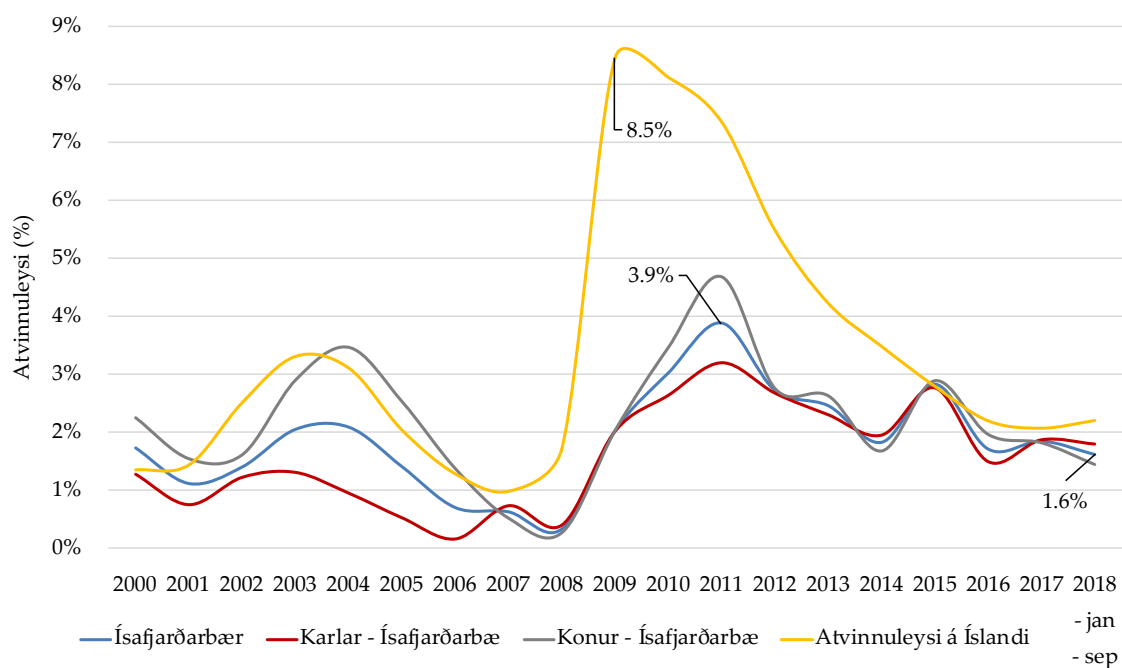
¹⁵ <https://greining.rsk.is>

Mynd 23 – Áætlað vinnuafli í Ísafjarðarbæ – árstölur



Heimild: Vinnuáætlun

Mynd 24 – Atvinnuleysi (%) – árstölur



Heimild: Vinnuáætlun

4.5 Tekjudreifing í Ísafjarðarbæ

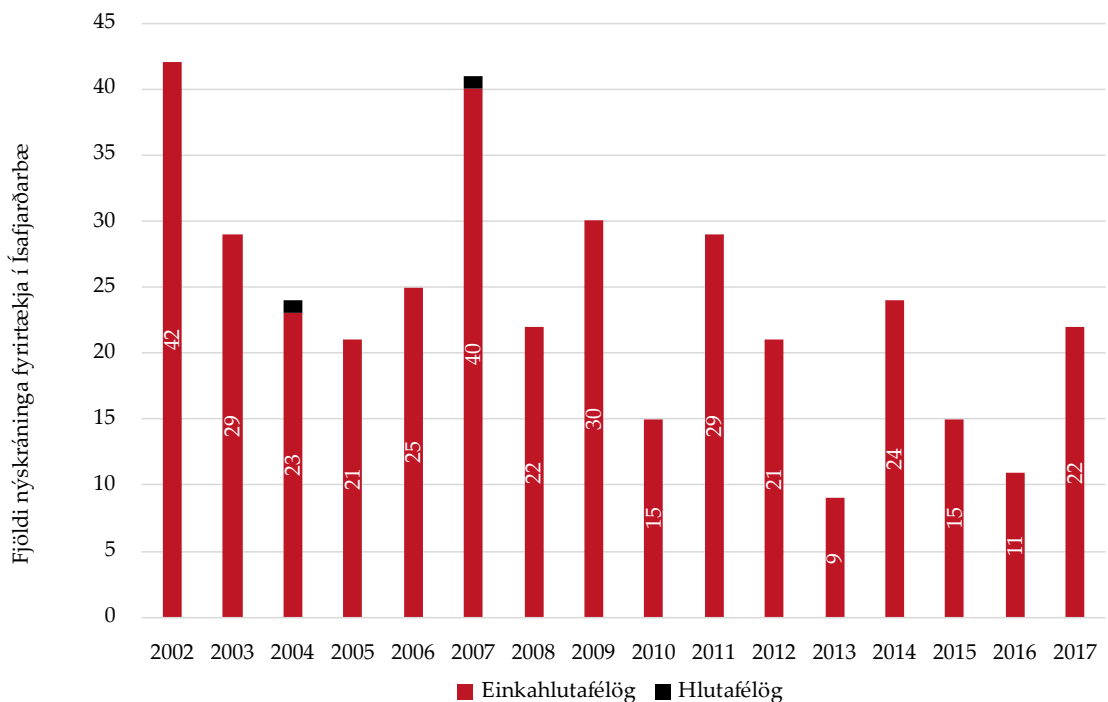
Tekjudreifing innan Ísafjarðarbæjar getur gefið skakka mynd ef ekki er tekið tilliti til fjölskyldumynsturs. Til dæmis getur verið að einn aðili heimilisins sé útvinnandi á meðan annar kýs að vera heimavinnandi, í námi eða í hlutastarfi. Séu tekjur þess sem er útvinnandi viðunandi væri það villandi gefa sér þá forsendu að annað heimilisfólk sé með lága framfærslu. Því er sú leið farin hér að notast við heimili sem grunneiningu í stað einstaklings og skoða heildartekjur hvers heimilis fyrir sig.

Lægri hluti tekjudreifingarinnar er mjög sambærileg og fyrir landið í heild sinni. Þannig hafa neðstu fimmtungsmörk heildartekna (sem eru skilgreind þannig að fimmtungur heimila eru með jafnháar eða lægri tekjur og 80% með hærri tekjur) verið um 2 – 4% hærri í Ísafjarðarbæ en á landsvísu. Önnur fimmtungsmörk eru nánast þau sömu í Ísafjarðarbæ og á landsvísu.¹⁶

4.6 Atvinnulíf í Ísafjarðarbæ

Undirstaða atvinnulífs í Ísafjarðarbæ er sjávarútvegur, fiskeldi og ferðaþjónusta ásamt öðrum tengdum atvinnugreinum. Samtals hafa um 380 ný einkahlutafélög og hlutafélög verið skráð frá árinu 2002 til 2017. Ef sama tímabil er borið saman við Fljótshálsbæ (Egilsstaði) þá voru 254 félög stofnuð.

Mynd 25 – Fjöldi nýskráðra fyrirtækja í Ísafjarðarbæ



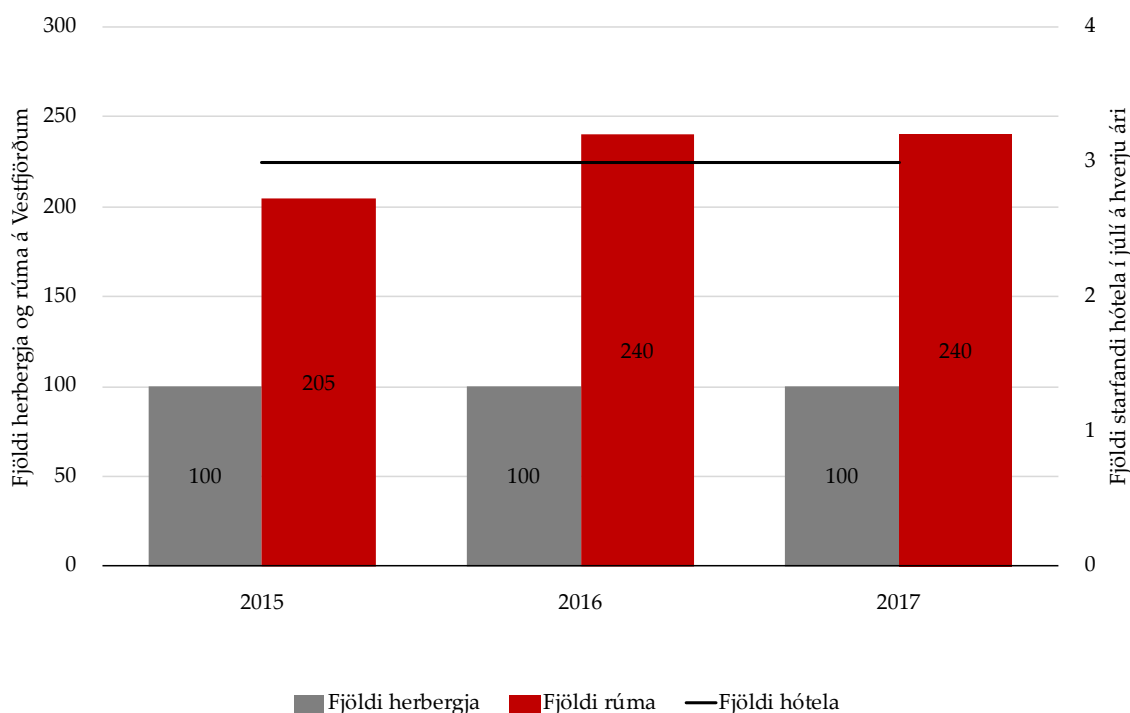
¹⁶ Gögnin hér miðast við RSK tölur frá árinu 2015 en nýrri gögn liggja ekki fyrir.

4.7 Ferðaþjónusta á Vestfjörðum

Einn mikilvægasti atvinnuvegur þjóðarinnar er ferðaþjónustan. Vestfirðingar hafa ekki farið varhluta af fjölgun ferðamanna þó að hlutfallslega sé fjölgunin minni þar en á suðvesturhorninu. Hótelherbergjum hefur eitthvað fjölgað, en fjöldi hótela hefur staðið í stað.

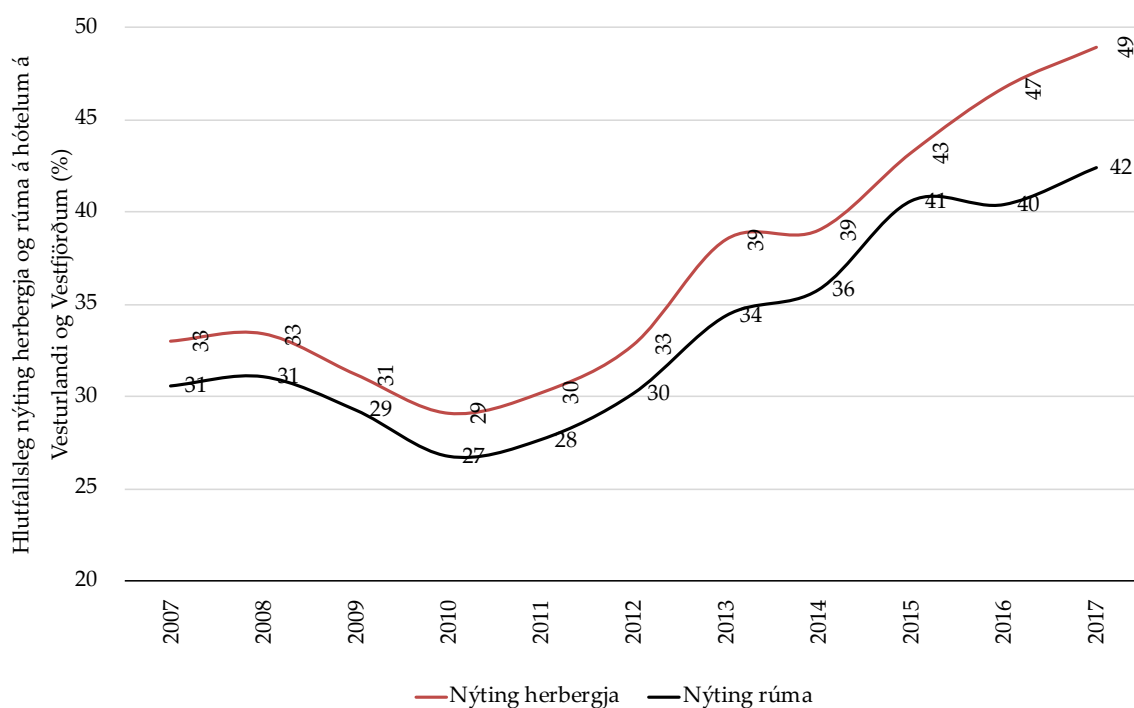
Hlutfallslega mesta fjölgun gistirýma hefur verið í heimagistingu en þegar leitað var á vef Airbnb (þann 3. maí 2018) eftir gistingu á Vestfjörðum, án þess að tilgreina dagsetningu, komu upp yfir 300 gistieiningar frá sunnanverðum Vestfjörðum til norðanverðra Vestfjarða. Ef einungis var leitað eftir Ísafirði og nágrenni komu fram 94 gistimöguleikar. Mismunandi fjöldi gesta getur gisti í hverju gistirými en í boði er allt frá herbergjum til stórra einbýlishúsa. Einnig má nefna að farþegum skemmtiferðaskipa hefur fjölgað sem hefur verið mikill vaxtarbroddur undanfarin ár. Til viðbótar má nefna fjölgun ferðamanna sem taka húsbíla á leigu og nýta sér ekki hefðbundin gistirými.

Mynd 26 – Fjöldi herbergja og rúma á Vestfjörðum yfir sumartímann



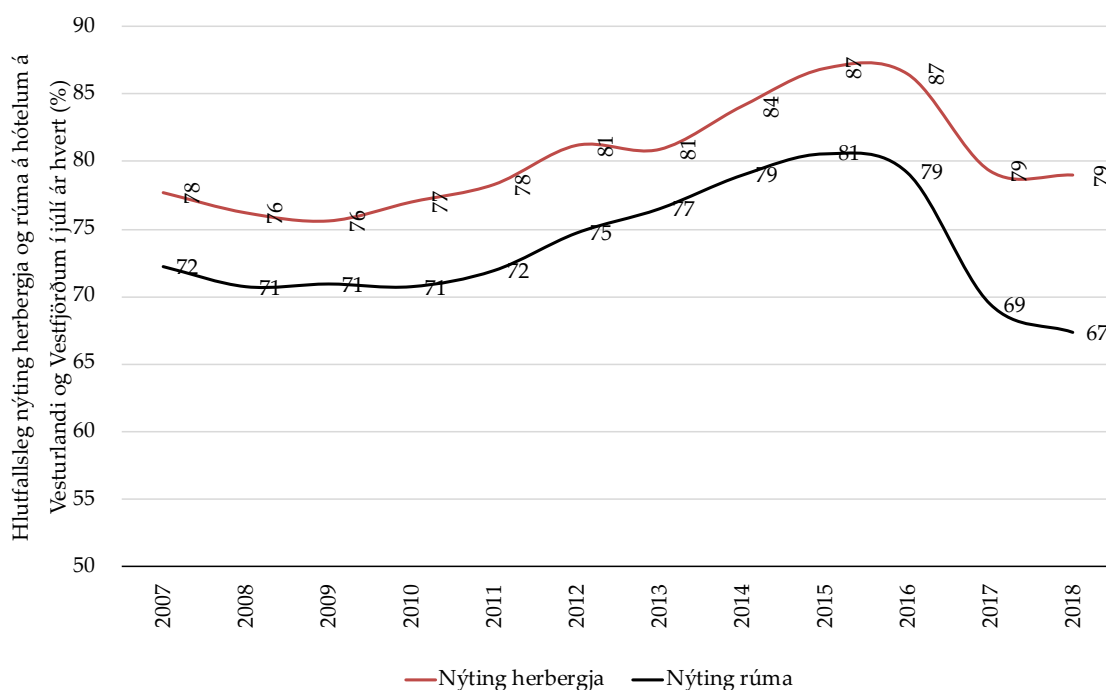
Heimild: Hagstofa Íslands

Mynd 27 – Nýting herbergja og rúma á Vestfjörðum og Vesturlandi ár hvert



Heimild: Hagstofa Íslands

Mynd 28 – Nýting herbergja og rúma á Vestfjörðum og Vesturlandi í júlímánuði ár hvert



Heimild: Hagstofa Íslands

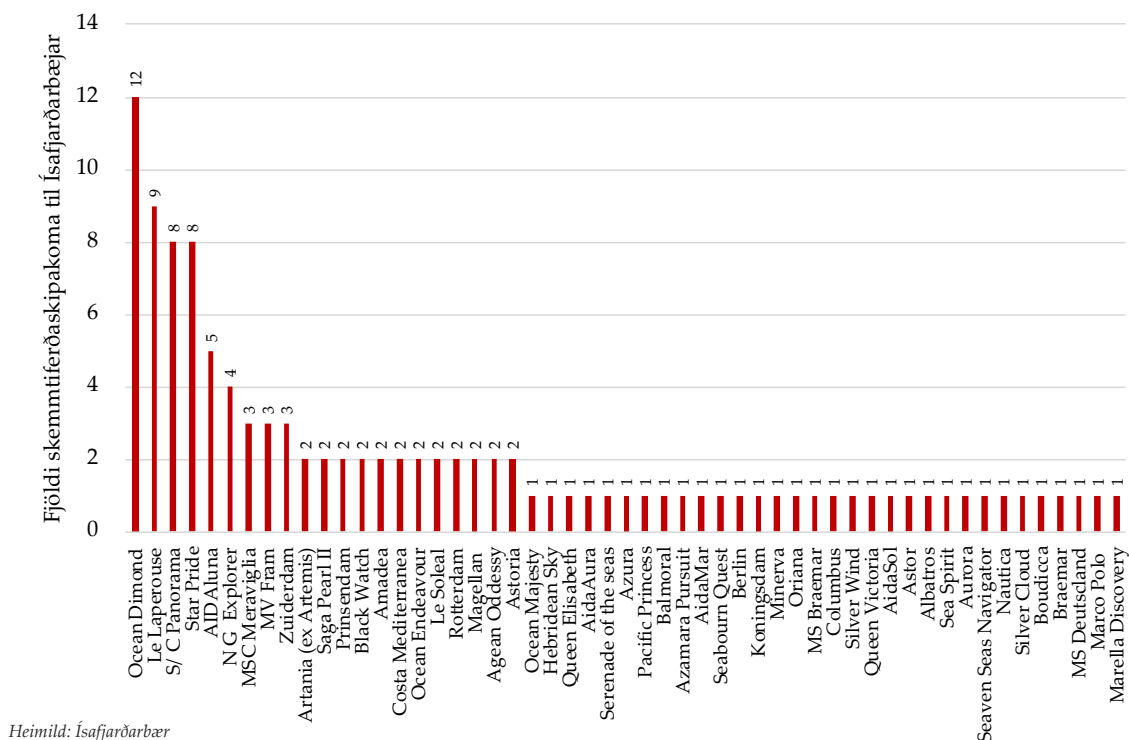
4.7.1 Mikil fjölgun í komum skemmtiferðaskipa

Samkvæmt upplýsingum frá Ísafjarðarbæ eru áætlaðar um 111 komur skemmtiferðaskipa á tímabilinu frá 13. maí til 25. september 2018 sem annað hvort leggjast að bryggju eða liggja við akkeri í bæjarfélaginu. Rétt er að geta þess að sum skipin sigla milli hafna á Vestfjörðum og því er um heildartölur að ræða.¹⁷ Alls koma um 52 mismunandi skemmtiferðaskip og er hið stærsta MSC Meraviglia, en skipið lagðist við akkeri í júní sl. Fjöldi farþega um borð í skipinu er allt að 4.500 auk áhafnar sem telur 1.536 manns.¹⁸ Áætlað er að samtals komi um 5.714 farþega með skipinu.

Samkvæmt upplýsingum frá hafnarstjóra Ísafjarðarbæjar komu 105 skip til hafnar sumarið 2018 með 78.082 farþega.

Það er ljóst upp frá ofangreindri umfjöllun að ferðamannaþjónustan er vaxandi atvinnuvegur fyrir Ísafjarðarbæ og skapar fjölda starfa á því sviði. Ef atvinnuvegurinn heldur áfram að vaxa eru líkur á eftirspurn eftir vinnuafli aukist.

Mynd 29 – Áætlaður fjöldi skemmtiferðaskipakoma til Ísafjarðarbæjar árið 2018

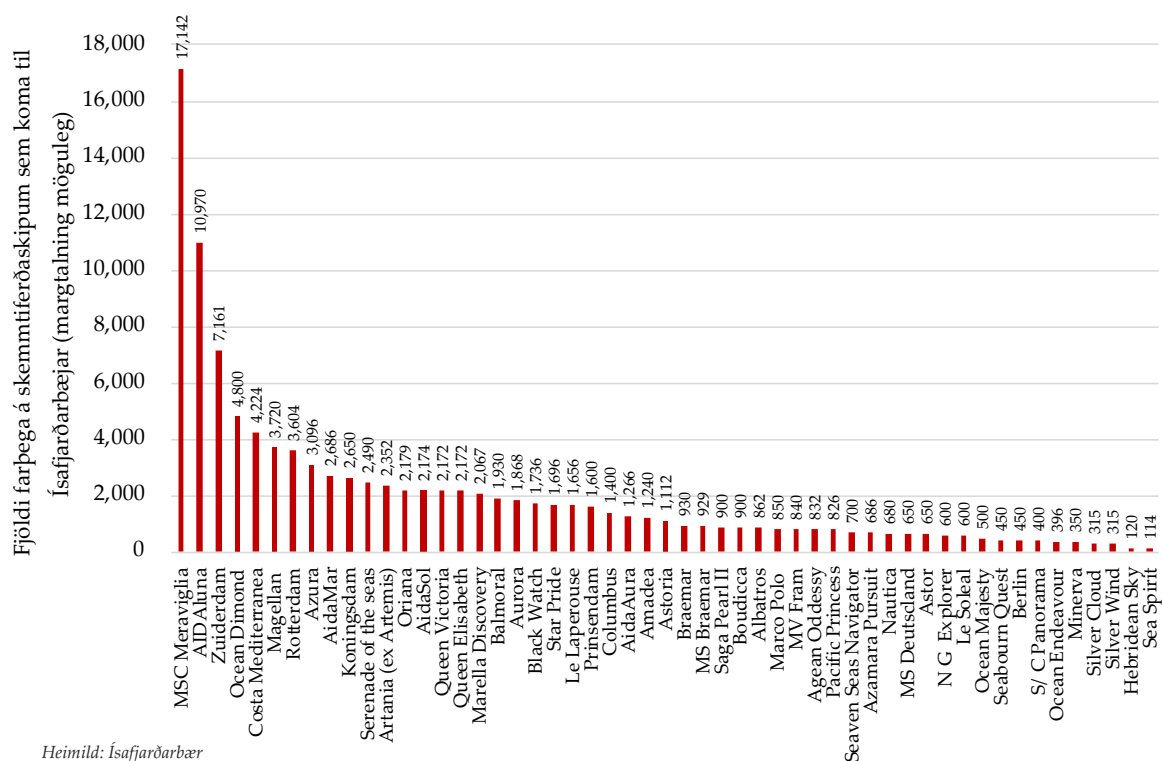


Heimild: Ísafjarðarbær

¹⁷ <https://www.isafjordur.is/is/thjonusta/samgongur/hafnir/skemmtiferdarskip/skemmtiferdaskip-2018>

¹⁸ <https://www.msccruisesusa.com/en-us/Discover-MS/Cruise-Ships/MS-Meraviglia.aspx>

Mynd 30 – Áætlaður fjöldi farþega með skemmtiferðaskipum sem koma til Ísafjarðarbæjar árið 2018



Heimild: Ísafjarðarbær

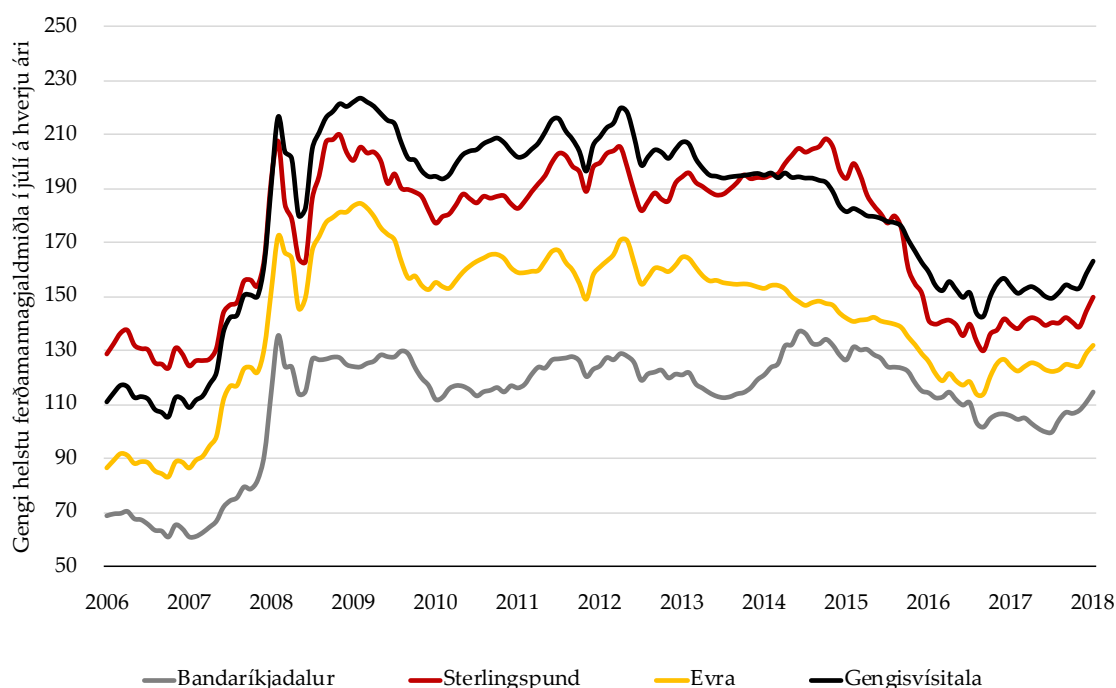
4.7.2 Sterkt gengi íslensku krónunnar ógnar jaðarsvæðum þegar tekið er tillit til fjölda ferðamanna

Helsta ógn ferðamannageirans er sterkt gengi íslensku krónunnar gagnvart erlendum myntum en frekari styrking krónunnar, sbr. mynd 31, gæti dregið úr eftirspurn ferðamanna eftir ferðum til Íslands og þá sérstaklega til jaðarsvæða eins og Vestfjarða.

Forsvarsmenn ferðapjónustu á Vestfjörðum hafa bent á að sterkt gengi krónunnar geri landið að dýrari áfangastað fyrir ferðamenn. Nefnt hefur verið að einn ferðapjónustuaðili hafi ekki hækkað verð í íslenskum krónum en verð hafi hækkað um 23% milli áranna 2016 og 2017 í evrum talið.¹⁹ Líkur eru á því að raungengi íslensku krónunnar nái nýju jafnvægi á árinu 2019 sem skapar betri samkeppnisstöðu útflutningsatvinnugreina en á árinu 2018.

¹⁹ <http://www.visir.is/g/2018180509355>

Mynd 31 – Gengi helstu ferðamannagjaldmiðla frá október 2006 til október 2018



Heimild: Seðlabanki Íslands

4.8 Öflugur sjávarútvegur í Ísafjarðarbæ

Norðanverðir Vestfirðir hafa verið einn mikilvægasti útgerðarstaður landsins um áratugaskeið.

Rammagrein um upphaf vélbátaútgerðar

Vestfirðingar hafa lengi verið leiðandi í framförum í sjávarútvegi. Til vitnis um það má nefna að árið 1899 festi Sigfús Bjarnarson, kaupmaður á Ísafirði kaup á bátavél en hann hafði kynnst tækninni í Danmörku. Vélin kom ekki til landsins fyrr en árið 1903 og var sett í bátinn Cæsar. Árni Gíslason, formaður og Sophus J. Nielsen, verslunarstjóri Tangsverslunarinnar á Ísafirði fengu vél í bát sinn, Stanley, í nóvember 1902. Ísfirðingar voru því fyrstir að setja vélar í smábáta á Íslandi.²⁰²¹

Samkvæmt tölum Fiskistofu var landaður afli í höfnum Ísafjarðarbæjar um 27 þúsund tonn og nam verðmæti hans rúmlega 4,9 milljörðum króna á árinu 2017.

Hlutdeild hafna á norðanverðum Vestfjörðum var um 4,5% af heildarafla á Íslandsmiðum og rúmlega 8,2% af lönduðum verðmætum á árinu 2016. Landaður afli á Vestfjörðum var litlu minni en á Norðurlandi eystra, en verðmæti landaðs afla var mun minna en á Norðurlandi eystra árið 2016, skv. tölum Fiskistofu.

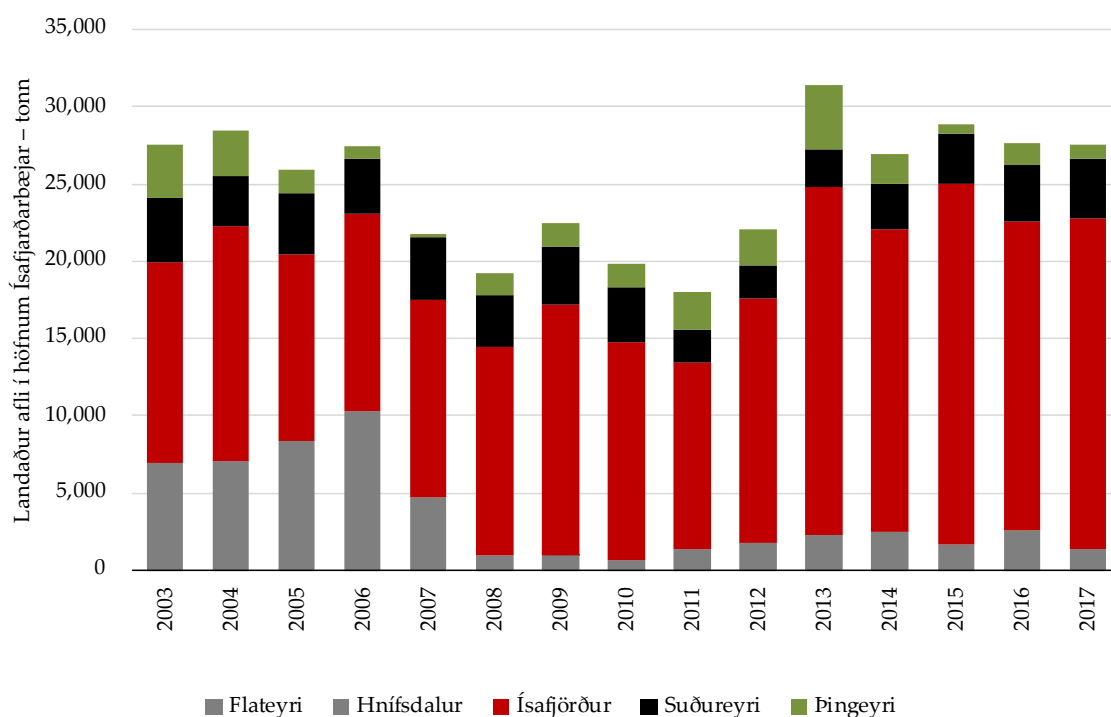
²⁰ https://www.stjornarradid.is/media/atvinnuvegaraduneyti-media/media/pdf-skjal/2_bindi.pdf

²¹ Togaraútgerð hafði hafist fyrr við Íslandsstrendur, sbr. ofangreind heimild. Utopia, var fyrsti togarinn að hluta mannaður Íslendingum og var hann gerður út frá Hafnarfirði.

Ísafjarðarbær, ásamt nágrannasveitarfélögum, á mikið undir sjávarútvegi sem er ein helsta grunnstoð í verðmætasköpun bæjarfélagsins. Stærsta fyrirtækið á þessu sviði í sveitarfélaginu er Hraðfrystihúsið Gunnvör hf. Aflamark þess á núverandi fiskveiðiári 2017/2018 er 12.340 þorskígildistonn eða 3,29% af úthlutuðu aflamarki.²²

Afleiddar greinar sjávarútvegs eru t.d. tæknifyrirtæki sem eru starfandi á Ísafirði sem og annars staðar. Þar má nefna Kerecis ehf., Skaginn 3X - 3X Technology ehf. o.fl. Þess má geta að Kerecis Nýsköpunarverðlaun Íslands fyrir árið 2018.²³

Mynd 32 – Landaður afli í höfnum Ísafjarðarbæjar

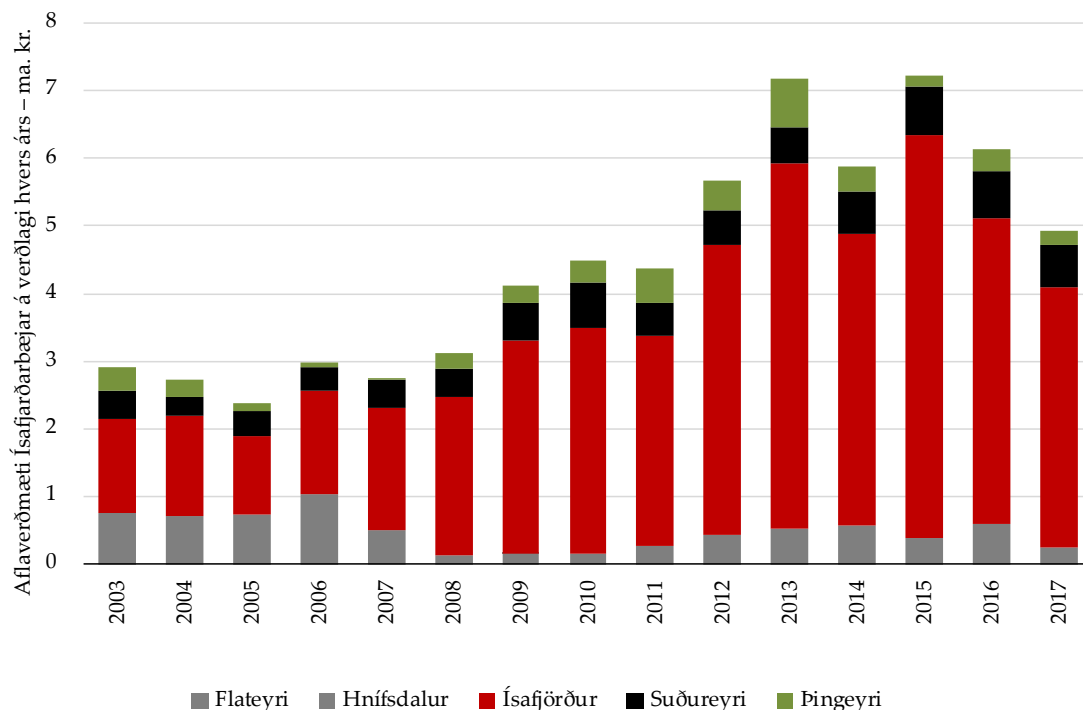


Heimild: Hagstofa Íslands

²² <http://www.fiskistofa.is/veidar/aflaheimildir/uthlutadaflamark/>

²³ https://www.mbl.is/frettir/innlent/2018/10/30/kerecis_hlaut_nyskopunarverdlaunin/

Mynd 33 – Aflaverðmæti sem landað er í höfnum Ísafjarðarbæjar

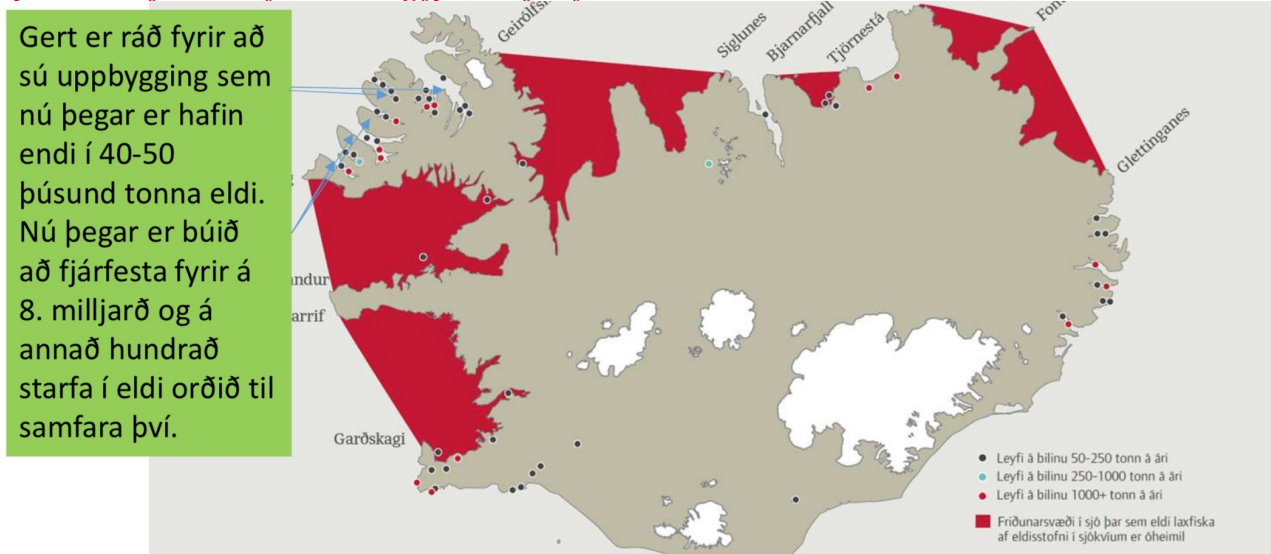


Heimild: Hagstofa Íslands

4.9 Fiskeldi

Sú atvinnugrein sem hefur verið í einna hröðustum vexti á Íslandi er fiskeldi, bæði á sjó og á landi. Fjárfestar og atvinnurekendur í þeirri grein hafa uppi stór áform um fiskeldi á Vestfjörðum, meðal annars í Ísafjarðardjúpi.

Mynd 34 – Fjöldi starfsmanna og fyrirtækja í fiskeldi á Íslandi



Heimild: Atvest – þróun og ráðgjöf

Nú þegar eru nokkur fyrirtæki sem hafa haslað sér völl í fiskeldi. Þau eru samkvæmt vef Landssambands fiskeldisstöðva:

- „Arctic Fish hefur stundað eldi á regnbogasilungi í Dýrafirði síðan 2012 en er nú að hefja laxeldi og mun slátra um 4.000 tonnum á árinu 2018. Fyrirtækið hefur yfir að ráða leyfum fyrir um 4.000 tonna eldi en vinnur að stækkun í 9.000 tonn. Fyrirtækið hefur reist myndarlega seiðastöð í botni Tálknafjarðar þar sem laxaseiði eru nú alin. Arctic Fish vinnur að því, í samvinnu við Háafell, að koma á fót eldisfiskvinnslu á Ísafirði. Hjá Arctic Fish starfa nú um 20 manns.“
- „Háafell, sem er dótturfyrirtæki HG í Hnífsdal, hefur stundað þorskeldi og eldi á regnbogasilungi í Ísafjarðardjúpi undanfarin ár og slátrar nú um 300 tonnum á ári af regnbogasilung. Fyrirtækið er nú að snúa sér að laxeldi og eru áætlað að setja út laxaseiði vorið 2017 en þau eru alin í seiðastöð fyrirtækisins að Nauteyri við Djúp. Áætlanir Háafells gera ráð fyrir 7.000 tonna framleiðslu á laxi í Ísafjarðardjúpi og verður vinnsla fyrirtækisins á Ísafirði, í samstarfi við Arctic Fish.“²⁴

Forsvarsmenn Arctic Fish telja, að eftir opnun fullkominnar seiðaeldisstöðvar í Tálknafirði, að möguleiki sé á að stækka hratt en í dag eru um 4 þúsund seiði í stöðinni. Þau seiði verða fullalin í sjókvíum og gerir fyrirtækið ráð fyrir að verðmæti framleiðslunnar geti orðið um 16 milljarðar króna innan þriggja ára. Ef áform um 40 þúsund tonna eldi ná fram að ganga, þá gæti framleiðsluverðmætið orðið um 32 milljarðar króna.²⁵

Í greiningu Atvinnuþróunarfélags Vestfjarða frá árinu 2016 er gert ráð fyrir 40-50 þúsund tonna fiskeldi í sjókvíum á Vestfjörðum. Samkvæmt greiningunni er áætlað að nú þegar hafi verið fjárfest í greininni fyrir 8 milljarða króna.²⁶ Til samanburðar framleiddu Skotar 189.707 tonn af eldisfiski árið 2017 og nam framleiðsluverðmætið yfir einum milljarði sterlingspunda.²⁷ Samtals voru 1.431 stöðugildi í framleiðslunni og nam framleiðslan á hvert stöðugildi 132,6 tonnum. Ef miðað er við 40 þúsund tonna eldi á Vestfjörðum, þá ætti starfsmannafjöldi m.v. framleiðsluna í Skotlandi, að vera um 300 fyrir utan afleidd störf.²⁸ Í dag starfa á fimmta hundrað manns við fiskeldi á Íslandi, sbr. mynd 35 hér að neðan.

Ef horft er einungis til Ísafjarðardjúps, þá mat Hafrannsóknarstofnun árið 2017 að Djúpið gæti borið 30 þúsund tonna fiskeldi, sem er rétt um helmingur af heildarframleiðslugetu Færeyja í dag, sbr. rammagrein hér að neðan.²⁹ Samkvæmt greiningu Landssambands fiskeldisstöðva myndi eldi á laxi skapa um 400 til 600 störf, m.v. sambærilega starfsemi í norskum fiskeldisiðnaði.³⁰ Ætla má að störf tengd fiskeldi á Vestfjörðum séu um 300 í dag.³¹

²⁴ <http://www.lf.is/is/fiskeldi-a-islandi-2/fyrirtaekin-i-fiskeldi-a-islandi/>

²⁵ <http://www.visir.is/g/2018180509477/fiskeldi-stefnir-i-igildi-storidju-a-vestfjordum-med-hundrudum-starfa->

²⁶ http://www.atvest.is/upplýsingar/vaxvest_utgefidi_efni/skra/56/

²⁷ <https://www.bbc.com/news/uk-scotland-45863179>

²⁸ <https://www.gov.scot/Resource/0054/00541860.pdf>

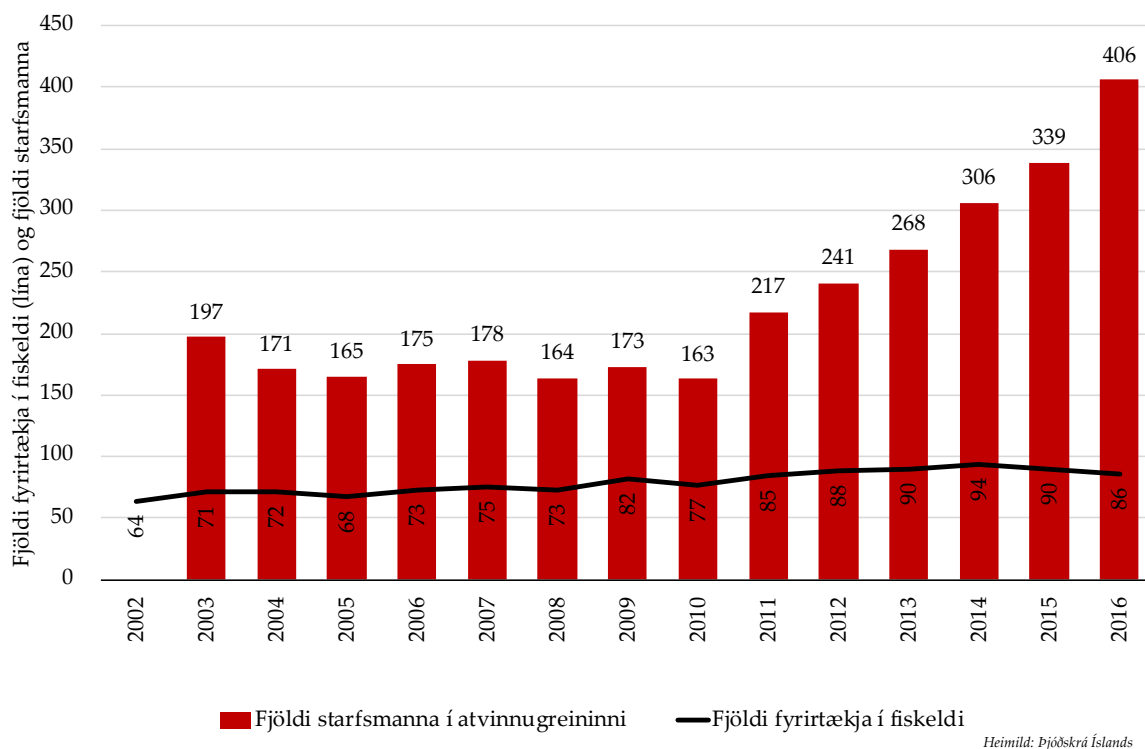
²⁹ <http://www.lf.is/oflokkad-is/fiskeldi-i-isafjardardjupi-folk-laxar-og-sameiginleg-framtid/>

³⁰ <http://www.lf.is/oflokkad-is/fiskeldi-i-isafjardardjupi-folk-laxar-og-sameiginleg-framtid/>

³¹ <http://www.lf.is/oflokkad-is/fjoldi-folks-samfagnadi-arctic-fish-a-isafirdi/>

Erfitt er að meta áhrif fiskeldisins á vinnumarkaðinn en ekki er ólíklegt að starfsmannafjöldinn verði sambærilegur og greining Landssambands fiskeldisstöðva gerir ráð fyrir.

Mynd 35 – Fjöldi starfsmanna og fyrirtækja í fiskeldi á Íslandi



Rammagrein um uppbyggingu fiskeldis í Færeyjum og í heiminum

Samkvæmt nýrri skýrslu International Salmon Farmers Association þá framleiddi laxeldisiðnaðurinn í heiminum 17,5 milljarða máltíða á hverju ári og skapaði 52 þúsund bein og 80 þúsund óbein störf úti um allan heim. Áætlað er að heimsframleiðsla á laxeldisafurðum sé um 2,5 milljónir tonna á ári og nam verðmæti þeirra 15,4 milljörðum Bandaríkjadala.³²

Í Færeyjum eru þrír framleiðendur á laxeldisafurðum:

- Bakkafröst³³
- P/F Marine Harvest Faroes³⁴
- HiddenFjord (P/F Luna)³⁵

Samkvæmt upplýsingum frá Seðlabanka Danmerkur, færeysku landsstjórninni og landssambandi fiskeldisstöðva Færeyja, skapar laxeldi um helming útflutningstekna Færeyja ásamt því að skapa fjölda starfa í ýmsum byggðarlögum eyjanna.

³² <http://www.salmonfarming.org/new-report-17-5-billion-meals-and-132600-jobs/>

³³ http://www.bakkafröst.com/media/1772/bakkafröst_annual_report_2017.pdf

³⁴ <http://www.marineharvest.com/>

³⁵ <http://www.hiddenfjord.com/>

Kjöraðstæður eru fyrir hendi í Færeyjum til að stunda laxeldi í sjó. Það skapast einkum vegna sterkra hafstrauma og stöðugs hitastigs sjávar í kringum Færeyjar.³⁶

Upphaf laxeldis í Færeyjum má rekja til 7. áratugar 20. aldar. Í dag er laxeldisiðnaðurinn í Færeyjum vel samkeppnishæfur og samþjöppun í greininni er mikil, bæði þegar tekið er tillit til lóðréttar og láréttar samþættingar. Lóðrétt samþætting greinarinnar gerir það að verkum að auðveldara er að fylgjast með gæðum vörunnar frá seiðaeldi til sölu á markað. Markaðsstarf hefur gengið vel og í dag er færeyskur lax seldur víða um heim.

Heildarframleiðsla Færeyja af slægðum eldislaxi nam 68.271 tonnum á árinu 2016, samkvæmt upplýsingum frá Hagstofu Færeyja. Árið 2006 nam framleiðslan 10.728 tonnum.

Samkvæmt Landsstjórn Færeyja skapar eldi á laxi í sjó um helming alls útflutnings Færeyja og er því mikilvægur þáttur í efnahagsuppgangi eyjanna.³⁷ Verð á eldislaxafurðum Færeyja hækkaði um 100% frá fyrsta helmingi ársins 2012 til fyrsta helmings ársins 2017.³⁸

Samkvæmt ársskýrslum Bakkafrosts voru starfsmenn í fullu starfi 36 árið 2017. P/F Marine Harvest Faroes (norskt stórfyrirtæki) og HiddenFjord gefa ekki upp starfsmannafjölda í fullu starfi í Færeyjum. Gera má ráð fyrir að heildarstarfsmannafjöldi þessara fyrirtækja sé á annað hundrað manns.

Ekki er hægt að útiloka að tæknibreytingar hafi áhrif á fiskeldi eins og aðrar atvinnugreinar, t.d. vegna svokallaðrar fjórðu iðnbyltingar. Þar má nefna að tæknibreytingar eins og notkun vélmenna, dróna og gervigreindar muni auka enn frekar framleiðni og minnka þörfina á vinnuafli innan fiskeldisgeirans. Hér má nefna nákvæmari fóðrun, eftirlit með mengun, vélmenni sem greina og gera við fiskeldiskvíar o.s.fr.v.³⁹ Einnig má nefna framþróun í vinnslu og slátrun ásamt notkun kubbakeðjutækni (e. blockchain) og netvæðingu hluta (e. Internet of Things) til að bæta rekjanleika matvöru frá framleiðanda til neytenda. Aukin sjálfvirkni og miðlæg stjórnun á laxeldi virðist vera það sem koma skal.⁴⁰

4.9.1 Vaxandi tekjur af fiskeldi

Rekstrartekjur fiskeldis á Íslandi hafa vaxið gríðarlega en á árinu 2016 er áætlað að tekjur greinarinnar hafi numið rúmum 14 milljörðum króna, sbr. mynd 36. Neikvæð afkoma hefur verið í greininni á undanförunum árum, skv. upplýsingum Hagstofu Íslands.⁴¹ Fiskeldi í Ísafjarðardjúpi myndi auka tekjur greinarinnar enn frekar eins og áður var komið að.

³⁶ <http://salmon-from-the-faroe-islands.com/myfiles/files/Salmon%20from%20the%20Faroe%20Islands.pdf>

³⁷ <https://www.faroeislands.fo/economy-business/aquaculture/>

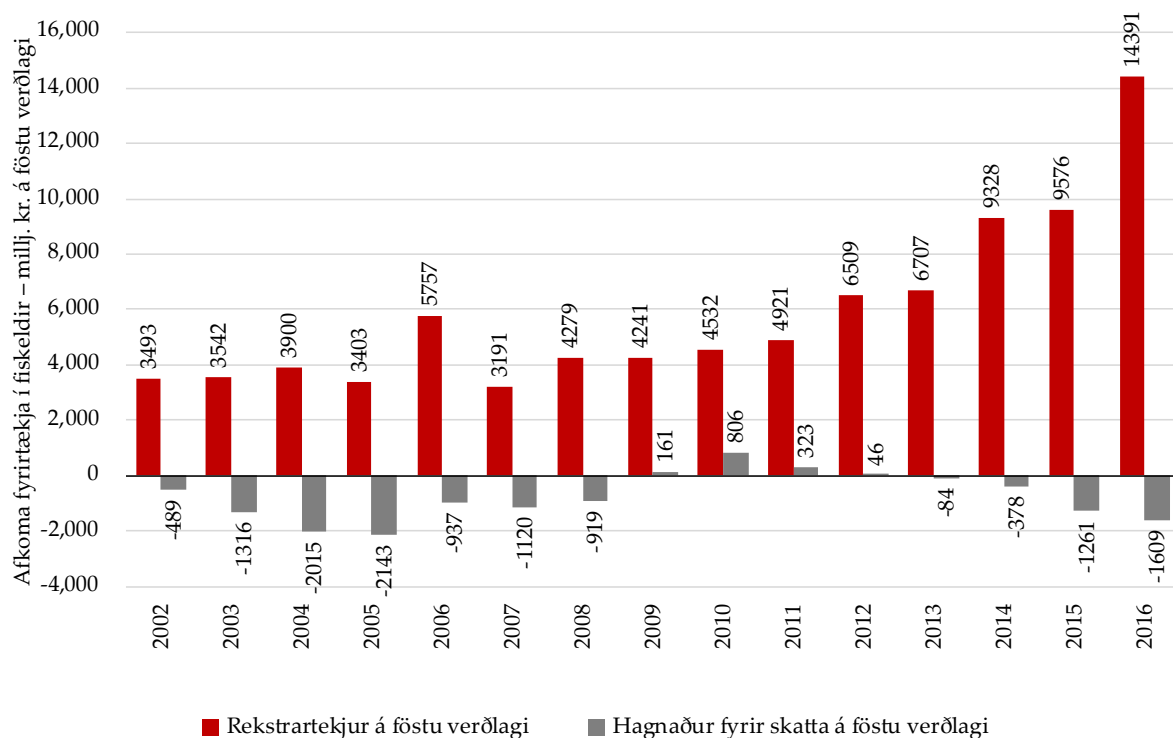
³⁸ https://www.nationalbanken.dk/en/publications/Documents/2017/09/Analysis_the%20faroe%20economy.pdf

³⁹ <http://ag.alltech.com/en/blog/8-digital-technologies-disrupting-aquaculture>

⁴⁰ <https://www.frettabladid.is/frettir/forun-i-fiskeldi-a-austfjoerum-fjarstrt-fra-noregi-eftir-aramot>

⁴¹ <https://www.frettabladid.is/markadurinn/tap-arnarlax-eykst-milli-ara>

Mynd 36 – Rekstrartekjur og afkoma fyrirtækja í fiskeldi á Íslandi



4.10 Áætlun um íbúðauppbýggingu vegna efnahagsþróunar og svæðisbundinnar atvinnustefnu í sveitarfélaginu

Eins og komið var að í kafla 4.9 getur svæðisbundin atvinnustefna á sviði sjókvíaeldis skapað mörg ný störf í sveitarfélaginu og því er ljóst að talsverð uppbygging þarf að eiga sér stað, verði það verkefni að veruleika.

4.10.1 Áætlun um íbúðauppbýggingu vegna ferðaþjónustu

Uppbygging ferðaþjónustu á svæðinu hefur verið vaxandi atvinnuvegur í þróun eins og kom fram hér að framan. Ljóst er að gengi krónunnar gæti haft áhrif á aðsókn ferðamanna á norðanverða Vestfirði. Einnig má nefna auknar komur skemmtiferðaskipa, en sá þáttur ferðaþjónustunnar hefur verið í mikilli sókn á undanförunum árum.⁴² Ekki er áætluð sérstök íbúðauppbýgging á svæðinu vegna ferðaþjónustu, heldur einungis vegna almennrar atvinnuuppbyggingar. Eins og annars staðar á landinu hefur töluverður fjöldi íbúða verið leigður til ferðamanna á undanförunum misserum eins og fram hefur komið.

4.10.2 Áætlun um íbúðauppbýggingu vegna fólksflutninga á milli svæða

Töluverðar uppbyggingar er þörf ef áform um fiskeldi verða að veruleika, sbr. umfjöllun í kafla 4.9. Ætla má að einhverjir fólksflutningar verði vegna uppbyggingar þess atvinnuvegar.

⁴² <http://www.visir.is/section/media98?fileid=CLP62791>

4.11 Þétting byggðar

Í gildandi aðalskipulagi Ísafjarðarbæjar árin 2008-2020 er lögð áhersla á eflingu miðbæja/svæða í öllum byggðakjörnum sveitarfélagsins. Þá er átt við Ísafjörð, Flateyri, Suðureyri og Þingeyri.

Ísafjarðarbær hefur haft á dagskrá að þétta byggð við Skutulsfjörð, og fram hafa komið deiliskipulagstillögur um þéttingu á Eyrinni, en það skipulag var samþykkt í október 1997. Þéttingin nær m.a. til þeirra íbúða sem ráðgert að byggja við Sindragötu. Ný deiliskipulagstillaga var unnin á grunni hinnar fyrri, af Teiknistofunni Eik ehf. árið 2014, sem ber titilinn Mjósund.⁴³

Ísafjarðarbær hefur unnið markvisst að þéttingu byggðar ásamt því að greina þarfir ólíkra samfélagshópa. Fyrirhuguð húsbygging við Sindragötu hefur það að markmiði, og byggist á þarfagreiningu sveitarfélagsins, að teknu tilliti til aldurs íbúða, félagslegrar stöðu, heilsufars o.s.fr.v.

4.12 Þarfir ólíkra þjóðfélagshópa

Vísað er til umfjöllunar hér að framan um aldurssamsetningu íbúa Ísafjarðarbæjar. Áður hefur verið komið að könnun Varasjóðs húsamála sem og annarra greininga sem sveitarstjórn hefur framkvæmt á stöðu ólíkra hópa innan sveitarfélagsins. Hér má nefna þörf fyrir félagslegt húsnaði, en áætlað er að bráðaþörf leysist með uppbyggingu íbúða við Sindragötu. Einnig má nefna greiningu á úrræðum fyrir fatlaða og þörf á íbúðum fyrir aldraða. Vísa má til þess að biðlistar eftir félagslegu húsnaði eru enn langir, sbr. könnun Varasjóðs húsamála frá því fyrir ári síðan.

⁴³

<https://fundargatt.isafjordur.is/meetingsearch/displaydocument.aspx?itemid=05635560471987473279&meetingid=1803024F%20%20%20%20%20%20%20%20&filename=a4-dskt-mjosund-grg-DROG.pdf&cc=Document>

5 MARKMIÐ OG AÐGERÐAÁÆTLUN ÍSAFJARÐARBÆJAR Í HÚSNÆÐISMÁLUM

Eins og komið var að hér að framan, er mikill vöxtur í ferðaþjónustu í Ísafjarðarbæ. Þá er bæði um að ræða erlenda sem og innlenda ferðamenn. Það færast einnig í vöxt að fólk sem er búsett utan Ísafjarðarbæjar sækist eftir því að kaupa íbúðarhúsnæði í sveitarfélaginu til orlofsdvalar. Þetta á einkum við um Flateyri. Einnig er mikill þrýstingur á íbúðamarkaðnum vegna íbúðarleigu til ferðamanna, sem dregur úr framboði íbúðarhúsnæðis til annarra nota.

5.1 Öflugt menningar- og menntunarstarf

Menningarstarfsemi hefur um langa hríð blómstrað á Ísafirði, enda er bæjarfélagið með elstu þéttbýlisstöðum á landinu. Fjölbreytt tónlistar- og leikhúslíf er áberandi. Starfrækt er eitt atvinnuleikhús á Ísafirði – Kómedíuleikhúsið - en einnig eru starfandi nokkur áhugaleikfélög, m.a. við Menntaskólann á Ísafirði og á Þingeyri. Kómedíuleikhúsið stendur fyrir einleikjahátíðinni ActAlone sem er haldin á Suðureyri við Súgandafjörð.⁴⁴

Tónlistarlíf er einnig öflugt í sveitarfélaginu, hátíðir eins og *Rokkhátíð alþýðunnar – Aldrei fór ég suður*⁴⁵, *Við Djúpið*⁴⁶ og margt fleira mætti telja.

Einnig má tiltaka starfssemi Menntaskólans á Ísafirði en við skólann stunda að jafnaði um 300 nemendur nám. Nýlega var stofnaður Lýðháskóli á Flateyri og hóf hann störf síðastliðið haust. Einkennisorð skólans eru „Frelsi – Þekking – Þroski“. Litlar líkur eru á því að skólinn setji mikinn þrýsting á eftirspurn eftir húsnæði, að minnsta kosti ekki fyrst í stað.⁴⁷ Um 30 nemendur eru skráðir í skólann. Vert er að fylgjast með vexti og viðgangi þessa verkefnis með tilliti til uppbyggingar húsnæðis á Flateyri.

Öflugt menningar- og menntunarstarf styrkja yfirleitt við samfélagsmyndun og ætti að öðru óbreyttu að styðja við uppbyggingu sveitarfélagsins, sem er hluti af aðgerðaráætlun þess.

5.2 Umsvif í sjávarútvegi og fiskeldi fara vaxandi

Aukin umsvif í sjávarútvegi og fiskeldi kalla á viðbrögð sveitarfélagsins í húsnæðismálum. Markmið sveitarfélagsins er að efla ofangreindar atvinnugreinar enn frekar og kallar það á frekari uppbyggingu á íbúðar- og atvinnuhúsnæði.

5.2.1 Umhverfis- og náttúrugæði

Norðanverðir Vestfirðir eru þekktir fyrir stórbrotna náttúrufegurð en einnig mikil náttúrugæði. Ísafjarðardjúp er „alþekkt uppeldissvæði fyrir ýmsar tegundir nytjafiska“.⁴⁸ Ísfirðingar kalla Djúpið jafnan *Gullkistuna*, bæði þegar kemur að sjávarnytjum sem og fiskeldi í sjó.⁴⁹ Í Önundarfirði veiðist þó nokkuð af ýsu og þorski.⁵⁰

⁴⁴ <https://www.isafjordur.is/is/mannlif/menning-og-listir/leiklist-og-leikhus>

⁴⁵ <https://www.aldrei.is>

⁴⁶ <http://www.samband.is/vidburdir/baejarhatidir/atburdir/2014/6/21/eventnr/543>

⁴⁷ <https://lydflat.is>

⁴⁸ <http://firidir.hafro.is/firidir-a-island/vestfirdir/isafjardardjup/lif/>

⁴⁹ Tilvitnun í samtal við embættismann Ísafjarðarbæjar.

⁵⁰ <http://firidir.hafro.is/firidir-a-island/vestfirdir/onundafjordur/nytjar/>

5.2.2 *Sjókvíaeldi*

Stór áform eru uppi um laxeldi í sjókvíum í Ísafjarðardjúpi eins og fram hefur komið. Jafnvel þó einungis hluti þeirra áforma verði að veruleika, er ljóst að þeirri uppbyggingu fylgir fólksfjölgun og þar af leiðandi mikil uppbygging íbúðar- og atvinnuhúsnæðis.

5.3 Samgöngubætur efla byggð

Greiðar samgöngur efla aðgengi að landssvæðum og geta spornað við fólksflóttu í afskekktum byggðum. Í sumum tilfellum efla samgöngubætur bæjarfélög og má nefna lagningu Hvalfjarðargangna sem dæmi um slíka framkvæmd. Lagning Dýrafjarðargangna ásamt lagningu nýs vegar, stytta Vestfjarðaveg um 27,4 km en í dag eru um 400 km frá Reykjavík til Þingeyrar. Á vefsvæði Vegagerðarinnar segir um framkvæmdina:

„Framkvæmdin felur í sér lagningu nýs vegar og nýrra ganga á milli Arnarfjarðar og Dýrafjarðar á Vestfjörðum, frá Mjólkársvirkjun í Arnarfirði að Dýrafjarðarbrú; 8,1 km af nýjum vegi og 5,6 km langra ganga. Því er um að að ræða 13,7 km langt vegstæði. Stytting á Vestfjarðarvegi verður 27,4 km.“⁵¹

Verklok eru áætluð í september 2020.⁵²

5.4 Áætluð uppbygging í Ísafjarðarbæ til mæta húsnæðisþörf til framtíðar

Nú þegar eru ráðgerð uppbygging við Sindragötu, það er að segja við þéttingarsvæði við Mjósund á Ísafirði. Stofnframlög frá ríkissjóði (Íbúðalánasjóði) hafa þegar fengist til uppbyggingar 11 íbúða, en alls er áætlað að byggðar verði 26 íbúðir á byggingarreitnum á næstu misserum.

Sveitarfélagið hefur þegar skipulagt fjölda lóða bæði á þéttingarsvæðum og fyrir utan miðbæ Ísafjarðar, sem og í öðrum bæjarhlutum. Í ljósi þessa má bregðast við væntanlegri fólksfjölgun tímanlega með því að byggja íbúðarhúsnæði samhliða fjárfestingu í fiskeldisíðnaði, sem og öðrum skyldum og óskyldum atvinnugreinum.

5.4.1 *Áætlaður kostnaður við uppbyggingu íbúðarhúsnæðis*

Áætlaður kostnaður við uppbyggingu þeirra 13 íbúða, sem eru í byggingu á Sindragötu, er um 360 milljónir króna eða kr. 301 þúsund krónur á fermetra. Hér er tekið tillit til gatnagerðargjalda o.þ.h. Hafa ber í huga að húsnæðið er hannað með aðgengi fatlaðra í huga.

Í byggingu er einbýlishús við Ártungu 2. Sú framkvæmd er á vegum einkaaðila en ekki liggur fyrir kostnaðaráætlun.⁵³

5.4.2 *Áætluð uppbygging vegna mannfjöldaþróunar*

Mikil óvissa hefur einkennt uppbyggingu atvinnulífs á norðanverðum Vestfjörðum, sérstaklega í ljósi úrskurðar úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamál um sjókvíaeldi á laxi. Þeirri óvissu

⁵¹ <http://www.vegagerdin.is/Verkefnavefir/Dyrafjardargong.nsf>

⁵² <http://www.efla.is/frettir/halfnud-med-dyrafjardargong>

⁵³

<https://fundargatt.isafjordur.is/meetingsearch/displaydocument.aspx?itemid=30636606940715271314&meetingid=1804026F%20%20%20%20%20%20%20%20%20&filename=Bajarrad%20-%201015.doc&cc=Document>

var að mestu eytt þegar lögum nr. 71/2008 var breytt á þá lund að sjávarútvegs- og landbúnaðarráðherra geti gefið út rekstrarleyfi til bráðabirgða.

Ljóst er að ef áform, um annars vegar uppbyggingu á sjókvíaeldi og hins vegar áframhaldandi vöxt ferðaþjónustu, verða að veruleika, þá þarf töluverða uppbyggingu á íbúðarhúsnæði vegna fólksfjölgunar. Benda má á þá fólksfjölgun sem átt hefur orðið á árinu 2018.

Fyrirnefndur markaðsbrestur í húsnæðismálum í Ísafjarðarbæ helgast af því að söluverð íbúðarhúsnæðis stendur ekki undir byggingarkostnaði. Sveitarfélagið hefur þegar fengið stofnstyrki til uppbyggingar, og er fyrirsjáanlegt að ef af frekari uppbyggingu og fólksfjölgun verður, þá mun sveitarfélagið þurfa að leita eftir stofnfjárframlögum.

5.5 Sérstakur húsnæðisstuðningur Ísafjarðarbæjar

Samkvæmt 45. gr. laga nr. 40/1991 skulu sveitarfélög veita sérstakan húsnæðisstuðning og setja sér sérstakar reglur þar að lútandi.

5.5.1 Reglur sveitarfélags um sérstakan húsnæðisstuðning

Samkvæmt reglum um sérstakan húsnæðisstuðning í Ísafjarðarbæ er slíkur stuðningur „ætlaður þeim fjölskyldum og einstaklingum sem ekki eru á annan hátt færir um að sjá sér fyrir húsnæði sökum lágra launa, þungrar framfærslubyrðar og félagslegra aðstæðna.“⁵⁴

Áætlaður kostnaður vegna sérstaks húsnæðisstuðnings á því tímabili sem húsnæðisáætlun nær til og því tengt í samræmi við gildandi fjárhagsáætlun sveitarfélagsins

⁵⁴

https://www.isafjordur.is/static/files/ReglurOgSamthyktir/Felagsthjonusta/reglur_um_serstakan_husnaedisstudning.pdf

6 MARKMIÐ OG AÐGERÐARÁÆTLUN

6.1 Uppbygging til að mæta íbúðapörf

Eins og áður kom fram er áætlað að byggja um 26 íbúðir á næstu misserum, þ.a. eru 14 í byggingu.

6.1.1 *Kostnaður vegna uppbyggingar*

Vísað er til kostnaðaráætlunar vegna Sindragötu hér að framan sem gefur vísbendingu um byggingarkostnað í sveitarfélaginu.

6.2 Uppbygging vegna mannfjöldaþróunar

Mannfjöldaþróun í Ísafjarðarbæ hefur einkennst að fækkun íbúa þar til á síðasta ári og því er vandkvæðum háð að spá fyrir um mannfjöldaþróun eins og nánar verður komið að hér að neðan. Öll uppbygging á svæðinu er tengd frekari atvinnuuppbyggingu og bættum samgöngum. Með atvinnuuppbyggingu er átt við að núverandi atvinnuvegir styrkist og eflist enn frekar og að nýjar atvinnugreinar fái frekara brautargengi, það er að segja, ferðaþjónusta og sjókvíaelði á laxi. Ef hluti af áformum sveitarfélagsins ná fram að ganga þá er ljóst að aukin eftirspurn eftir vinnuafli á svæðinu mun skapa eftirspurn eftir húsnæði sem er nú þegar af skornum skammti.

6.3 Spá um íbúðapróun í Ísafjarðarbæ byggir á atvinnutækifærum til framtíðar

Mannfjöldaspár á landsvísu eru einfaldari en þegar spáð er fyrir um mannfjölda innan svæða eða sveitarfélaga. Margt kemur til, þar má nefna fæðingartíðni, aldursdreifingu, atvinnustig, almannþjónustu, aðgengi að þjónustu, framboð húsnæðis, o.m.fl. Nokkur líkön koma til greina til meta mannfjöldaþróun.

- Stærðfræðilegur framreikningur byggður á fólksfjölda í fortíðinni.
- Framreikningur m.v. fólksflutninga, t.d. aðflutta umfram brottflutta.
- Framreikningur byggður á framtíðarvæntingum um atvinnustig.

Til að meta íbúðapróun í Ísafjarðarbæ til framtíðar þarf að gefa sér forsendur, t.d. um fjölgun ferðamanna á norðanverðum Vestfjörðum og uppbyggingu annarra atvinnuvega, t.d. fiskeldis í sjó. Við gerð líkansins þótti skynsamlegast að horfa til íbúðapróunar Fjarðabyggðar á Austfjörðum eftir uppbyggingu Fljótisdalsvirkjunar og álvers Alcoa á Reyðarfirði, sem líkja mætti við hvalreka. Ef miðað er við að stórrekstur í fiskeldi og að vöxtur ferðamannaiðnaðar á Vestfjörðum verði sambærilegur og í Fjarðabyggð þá getum við notast við einfalt spálíkan sem gefur okkur hugmynd um vöxt til næstu ára. Hér skiptir einnig máli hvort að fiskeldi á norðanverðum Vestfjörðum verður með vinnslu eða án. Það er að segja, framreikningur byggður á framtíðarvæntingum um atvinnustig. Áður en komið er að niðurstöðu líkansins er vert að skoða vöxt og viðgang atvinnulífs í Ísafjarðarbæ sem grunn frekari fólksfjölgunar á svæðinu.

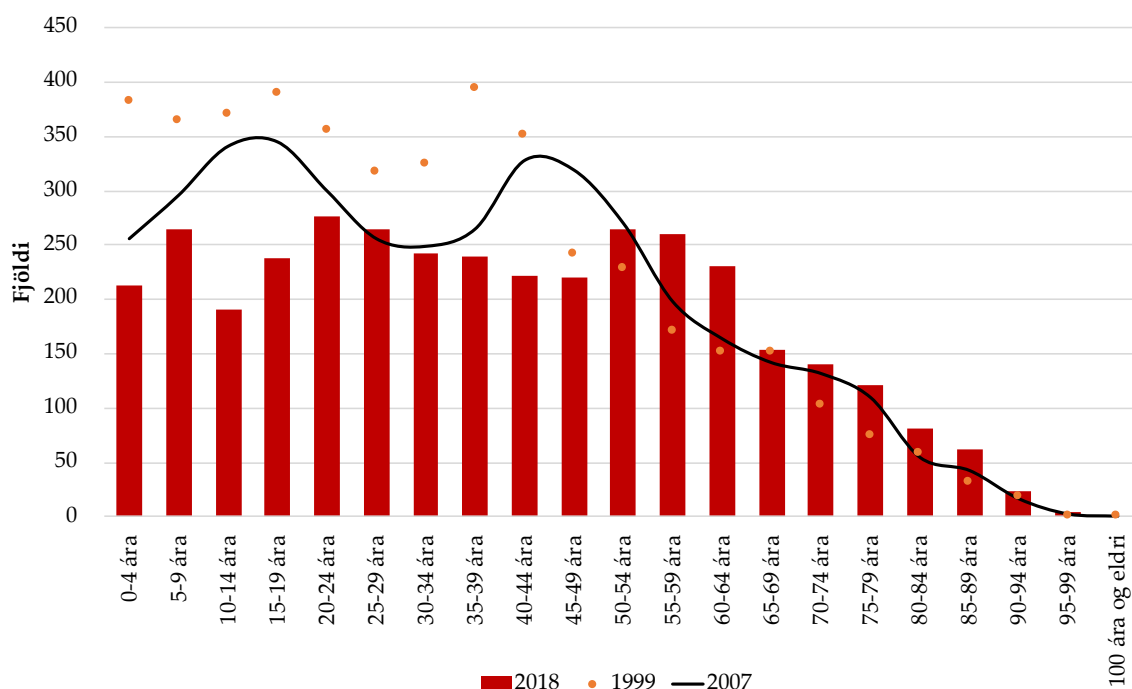
6.3.1 *Fólksfjölgun og aldursdreifing*

Á síðastliðnum tveimur áratugum (1999-2018) hefur fólksfjöldi í sveitarfélaginu Ísafjarðarbæ dregist saman um tæp 17,3%, þ.a. hefur karlmönnum fækkað um 14,9% og konum um 19,6%. Þessi fækkun er mjög ójöfn eftir aldurshópum. Til að mynda hefur fólki 20 ára og yngri fækkað um 36% en á sama tíma og fólki á aldursbilinu 65 ára og eldri hefur fjölgað um 31%.

Eins og vikið verður að síðar er þessi aldursdreifing óheppileg fyrir byggðarþróun sveitarfélagsins. Því má gera ráð fyrir fólksfækkun, nema aðflutningur ungs fólks verði meiri í kjölfar atvinnuuppbyggingar, t.d. í fiskeldi og ferðaþjónustu. Núverandi þróun er óhagstæð sveitarfélaginu þar sem fólki á eftirlaunaaldri hefur fjölgað hlutfallslega.

Mynd 37 lýsir mjög vel hversu aldursdreifing innan bæjarfélagsins er óhagfelld eftir kyni. Þann 1. janúar sl. voru 107 fleiri karlmenn en konur í bæjarfélaginu. Einnig sést að hlutfall fólks frá 50 til 64 ára er mjög hátt. Athygli vekur að í aldurshópnum 15-24 ára eru 46 fleiri karlmenn en konur en hópurinn telur alls 514 manns. Ekki liggja fyrir haldþærar skýringar á þessu missamræmi en möguleiki er að konur sækja frekar í langskólanám utan sveitarfélagsins. Líklega er þörf á aðgerðaráætlun þar sem þjónusta við fjölskyldufólk er fullnægjandi og að skapa störf án fastrar staðsetningar, t.d. með fjarvinnslu gegnum internetið. Einnig má horfa þeirra áhrifa sem fjórða iðnbyltingin mun hafa á byggðir sem eru fjarri höfuðborgum.

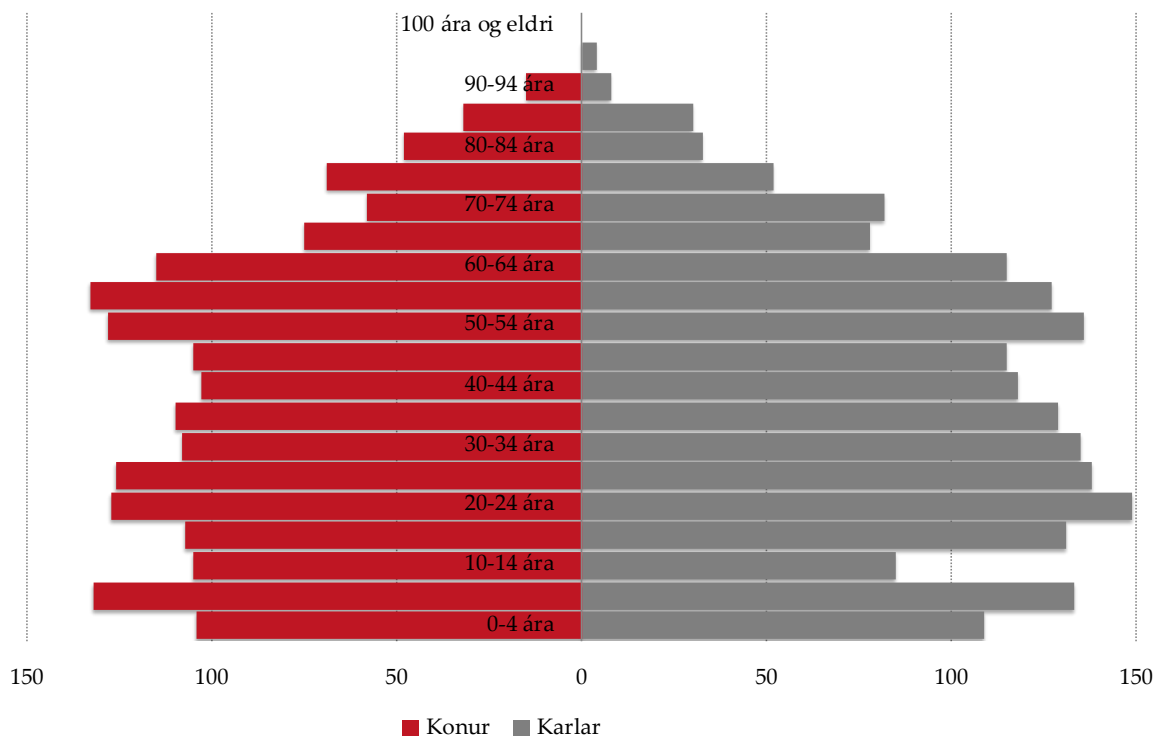
Mynd 37 - Aldursdreifing mannfjölda innan Ísafjarðarbæjar



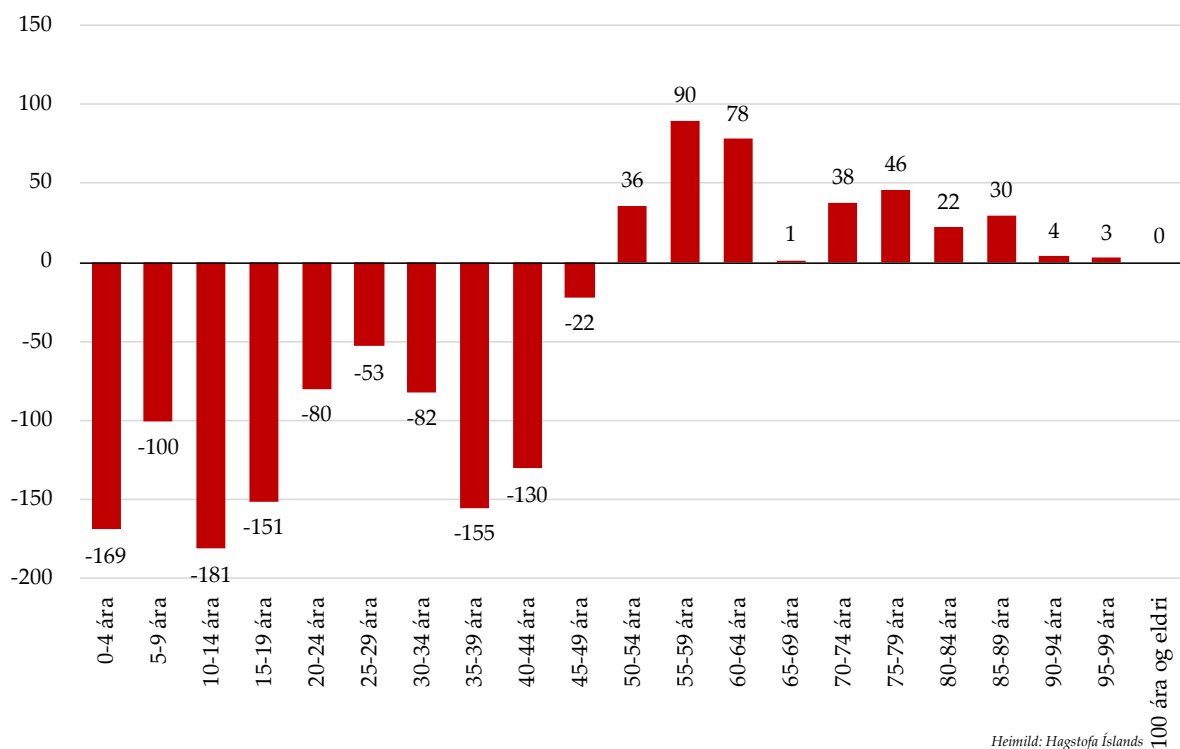
Heimild: Hagstofa Íslands

Þótt brottflutningur frá sveitarfélaginu hafi verið þó nokkur, þá hefur fjöldi aðfluttra einnig verið einhver. Á síðasta ári fluttu 80 fleiri til sveitarfélagsins en frá því. Athygli er vakin á því, að samkvæmt mynd 39 hér að neðan, er mikil hreyfing á fólki í sveitarfélaginu, þ.e.a.s. aðfluttir og brottfluttir. Sveitarfélag með svo breytilegan flutningsjöfnuð þarf alla jafna að vera með virkari leigumarkað en sveitarfélög þar sem búseta er meira viðvarandi.

Mynd 38 - Aldursdreifing eftir kyni í Ísafjarðarbæ

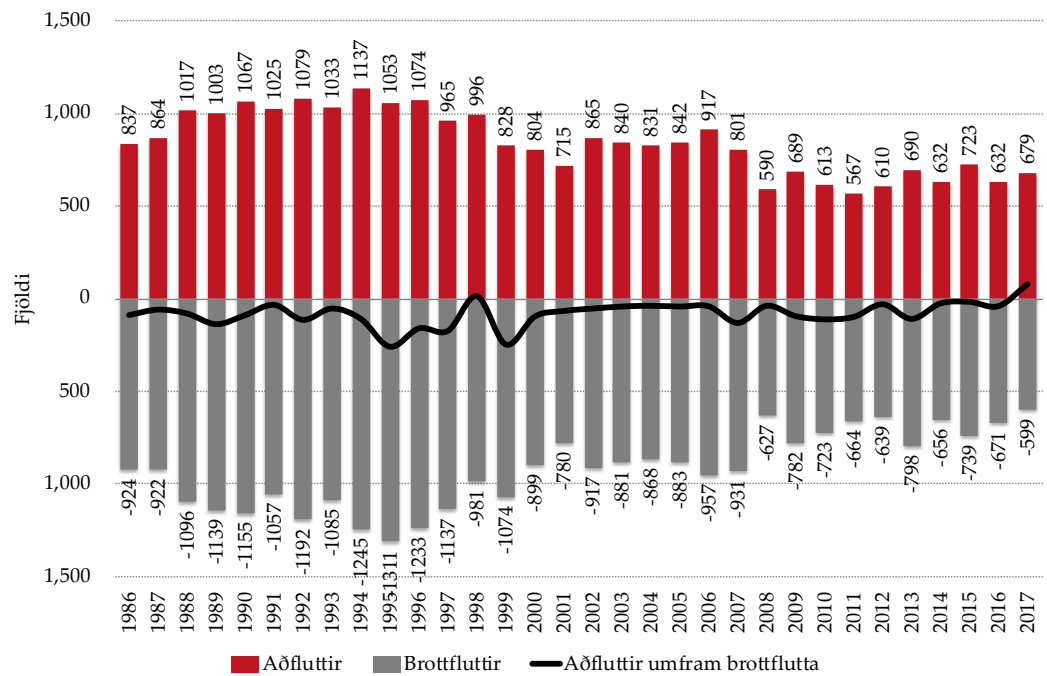


Mynd 39 – Breyting í fólksfjölda í Ísafjarðarbæ eftir aldri milli árunna 1999 og 2018



Horft til langs tíma hafa að jafnaði fleiri flutt frá Ísafjarðarbæ, þ.e.a.s. flutningsjöfnuður fólks hefur jafnan verið neikvæður yfir tíma, sbr. mynd 40.

Mynd 40 – Aðfluttir og brottfluttir í Ísafjarðarbæ frá 1986 - 2017



Heimild: Hagstofa Íslands

6.4 Mannfjöldaspá fyrir Ísafjarðarbæ

Ef allar forsendur um þá atvinnuuppbyggingu sem fyrirhugaðar eru á norðanverðum Vestfjörðum verða að veruleika, eins og fjallað var um hér að framan, þá er ljóst að þörf er á miklum fólksflutningum inn á svæðið. Enn eru álitamál sem lúta að umhverfissjónarmiðum vegna fiskeldis í Djúpinu, en allar líkur eru á að af því verði þó að það verði ekki eins stórt í sniðum og komið var að hér að framan.

Sem fyrr segir, byggjast forsendur mannfjöldaspárinnar á reynslu þeirrar uppbyggingar sem var á Austfjörðum á síðasta áratug, annars vegar vegna uppbyggingar Alcoa Fjarðaráls og hins vegar vegna virkjunar Fljótsdalsstöðvar.⁵⁵ Miðað við þær forsendur var metið spálíkan um mögulega fólksfjölgun í Ísafjarðarbæ sem byggir á viðurkenndum aðferðum..^{56 57}

Áhugavert er að fleiri bjuggu í Ísafjarðarbæ en í Fjarðabyggð allt til ársins 2005. Spá um fólksfjölgun í Fjarðabyggð frá árinu 2018 byggir á svipuðum forsendum og miðspá I fyrir Ísafjarðarbæ um uppbyggingu í meðallagi.

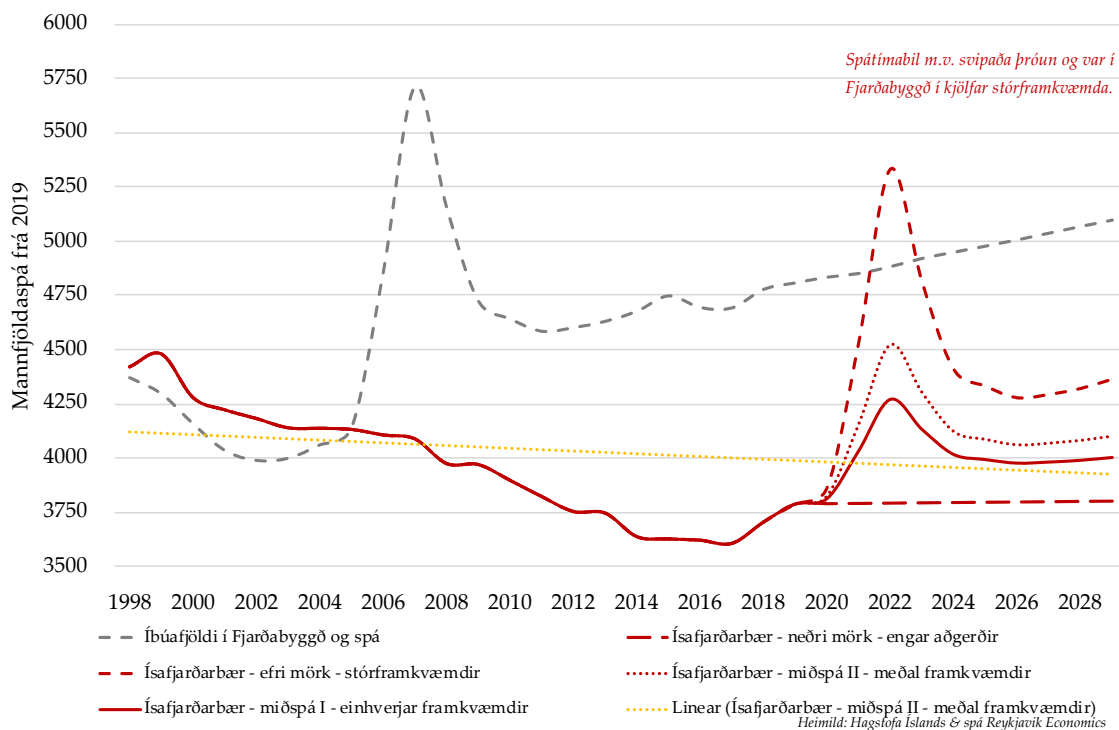
Spánni er skipt í háspá, miðspá I og II ásamt lágspá. Við miðspá II er gert ráð fyrir að miklar framkvæmdir verði á sviði fiskeldis og ferðaþjónustu strax árin 2019 og 2020 og að fólksfjölgun verði tímabundið mikil og hlutfallslega sú sama og í Fjarðabyggð á árunum 2005-2006. Þá myndi fólksfjölgun, m.a. vegna farandverkamanna, vaxa um 17,4% á árinu 2021 og rúmlega 17,6% á árinu 2022. Við miðspá I gilda sömu forsendur um atvinnuuppbyggingu og að fólksfjölgun yrði tæplega 8,7% árið 2021 og um 8,8% á árinu 2022. Við lágspá er gert ráð fyrir óbreyttu ástandi og hægri fólksfjölgun eða um 0,4% á ári frá 2019 til 2029. Efri spá og miðgildi gera ráð fyrir að jafnvægi myndist í fólksfjölgun árið 2023. Myndræn framsetning spárinnar er sýnd á mynd 41 sem lýsir þessari mögulegu mannfjöldapróun betur. Til samanburðar er notast við mannfjöldapróun Fjarðarbyggðar á tímum uppbyggingar til samanburðar.

⁵⁵ <https://www.landsvirkjun.is/fyrirtaekid/aflstodvar/fljotsdalsstod>

⁵⁶ Booth, Heather. 2006. "Demographic Forecasting: 1980 to 2005 in Review." *International Journal of Forecasting* 22:547–81.

⁵⁷ http://www.unb.ca/fredericton/arts/nbirdt/_resources/pdfs/report-small-area-population-forecasts.pdf

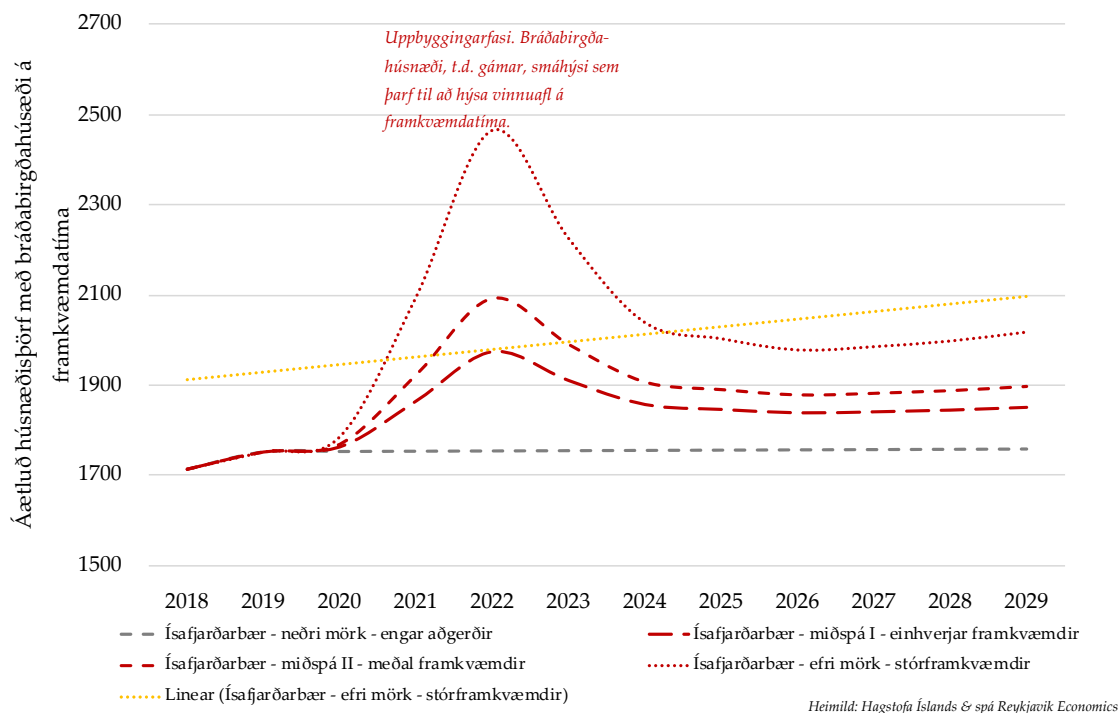
Mynd 41 – Mannfjöldaspá fyrir Ísafjarðarbæ miðað við mismunandi forsendur



Ef tekið er mið af ýtrustu forsendum Atvinnuþróunarfélags Vestfjarða þá er efri spá líkansins líklegri en þá verður taka tillit til þess að áhrifa fiskeldisins myndi einnig gæta í nágrannasveitarfélögum og nærsveitum, þar sem starfsmenn myndu aka til og frá vinnustað. Af þessum orsökum gæti íbúum fjölgað minna í Ísafjarðarbæ en spálíkanið segir til um. Áhugavert væri að gera spálíkan um mannfjöldapróun fyrir norðanverða Vestfirði til þess að fá samanburð á ofangreindum forsendum.

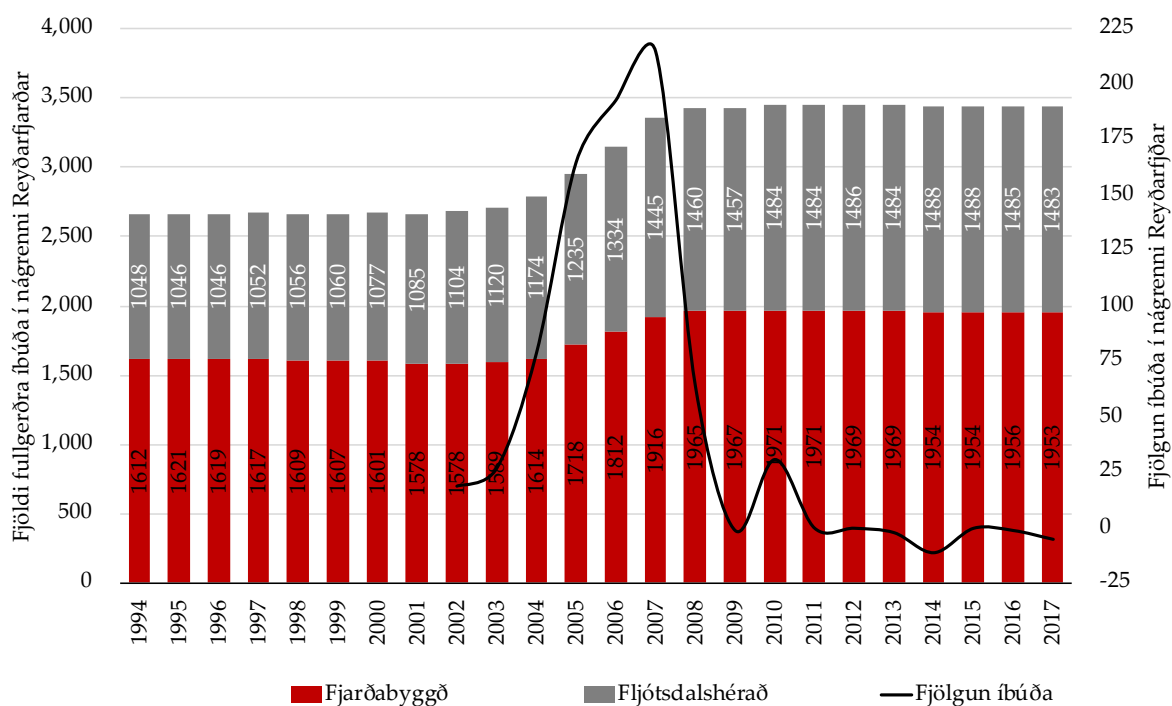
Þegar bornar eru saman raunmannfjöldatölur fyrir Fjarðabyggð og Fljótsdalsbyggð sést að þróunin er mjög svipuð og spálíkanið fyrir Ísafjarðarbæ gerir ráð fyrir. Sveiflan sést enn betur á mynd 42 hér að neðan.

Mynd 42 – Spá um íbúðapörf á framkvæmdatíma með bráðabirgðahúsnæði sem yrði flutt af svæðinu eftir að uppgangi lýkur



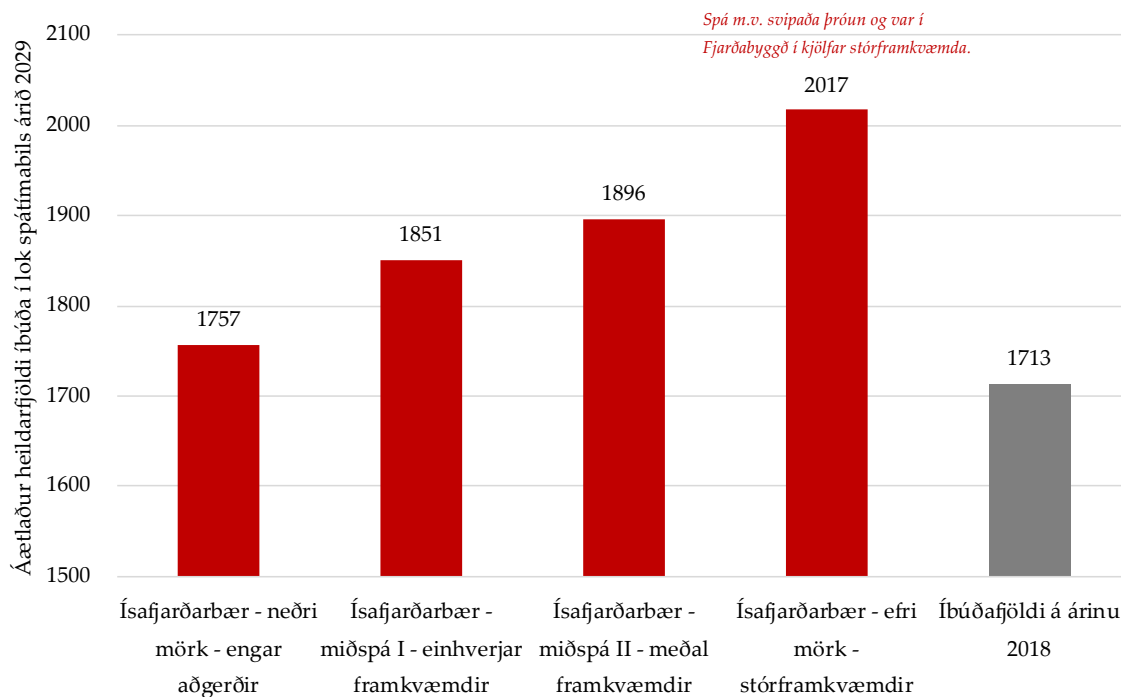
Meiri íbúafjöldi kallar á aukna íbúðapörf. Til einföldunar er gert ráð fyrir að þörf á byggingu íbúða sé fullkomlega í takt við fjölgun íbúa. Ekki er tekið tillit til þess að nú þegar geti verið uppsöfnuð þörf á húsnæði eða þess, að fjöldi íbúa í hverri íbúð sé líklegri til að minnka fremur en aukast. Því er líklegra að um vanmat á íbúðapörf sé að ræða fremur en ofmat, að því gefnu að fólksfjöldaspáin gangi eftir.

Mynd 43 – Austurland. Fjöldi og fjölgun íbúða í nágrenni Reyðarfjarðar



Heimild: Þjóðskrá Íslands

Mynd 44 – Spá um fjölda íbúða í Ísafjarðarbæ árið 2029 m.v. mismunandi sviðsmyndir framkvæmda



Heimild: Hagstofa Íslands & spá Reykjavík Economics

6.5 Stofnframlög ríkisins

Í fyrri köflum hér að framan hefur verið rætt um stofnframlög ríkis- og sveitarfélagsins vegna uppbyggingar við Sindragötu. Ísafjarðarbær uppfyllti öll skilyrði Íbúðalánasjóðs um úthlutun stofnfjárframlaga. Líkur eru á því að sveitarfélagið njóti enn frekari stofnfjárframlaga ef iðnaðaruppbygging verður með sambærilegum hætti og gert er ráð fyrir hér að framan.

6.5.1 Sérstakur húsnæðisstuðningur sveitarfélags

Ísafjarðarbær er með sérstakar reglur um húsnæðisstuðning sem er sambærilegur við önnur sveitarfélög.⁵⁸ Áætlaður kostnaður vegna húsnæðisstuðnings eru um 4 milljónir á árinu 2018.

6.6 Byggingarkostnaður og íbúðaverð

Byggingarkostnaður við nýbyggingu, skv. Hagstofu Íslands, er kr. 214.740 á hvern fermetra fyrir utan lóð í maí 2018. Hagstofa Íslands skilgreinir þennan byggingarkostnað á eftirfarandi hátt í *Hagtíðindum*:

„Í lögum um vísitölu byggingarkostnaðar er kveðið á um að vísitöluhúsið skuli vera fjölbýlishús á höfuðborgarsvæðinu. Húsið er þriggja hæða svalagangshús með lyftu og sérinngangi í hverja íbúð. Átján íbúðir eru í húsinu, sex þriggja herbergja og tólf fjögurra herbergja og er flatarmál þeirra á bilinu 96 m² upp í 120 m². Birtir fermetrar hússins eru 1.950 m² en botnflötur þess er 3.700 m². Heildarrúmmál er 8.600 m³. Í kjallara eru sérgeymslur íbúða, hjóla- og vagnageymsla ásamt tæknirými. Húsið er staðsteypt í grunn en reist úr forsteyptum einingum. Útveggir eru með steiningaráferð. Svalagangar 2. og 3. hæðar eru með glerskermum. Bílageymsla er undir húsinu að hluta en þar er eitt bílastæði fyrir hverja íbúð. Einnig eru bílastæði á þaki bílageymslunnar.“⁵⁹

Byggingarkostnaður í Ísafjarðarbæ er töluvert hærri vegna fjarlægðar sveitarfélagsins frá aðföngum og sérhæfðu vinnuafli. Taka verður tillit til þess, en hér er miðað við opinberar tölur um byggingarkostnað á höfuðborgarsvæðinu án lóðar. Samkvæmt því er byggingarkostnaður töluvert yfir markaðsvirði íbúða í Ísafjarðarbæ. Samkvæmt fasteignamati Þjóðskrár Íslands er meðalverð á fermetra á árinu 2017 um kr. 132 þúsund krónur.⁶⁰ Lítil hvari er því fyrir verktaka að hefja byggingu nýs íbúðarhúsnæðis til sölu, þrátt fyrir að eftirspurn sé til staðar samkvæmt upplýsingum frá sveitarfélaginu. Hins vegar væri mögulegt fyrir byggingarverktaka að reisa nýtt fjölbýli fyrir leigufélag ef ávöxtunarkrafan væri fullnægjandi – þ.e.a.s. að núvirtar leigutekjur yrðu jákvæðar yfir líftíma fasteignarinnar. Rétt er að geta þess að ýmis kostnaður er við rekstur og fjármögnun leiguhúsnæðis, þar má nefna; vaxtakostnað, viðhald, tryggingar, fasteignagjöld, ávöxtun á eigin fé o.s.frv.

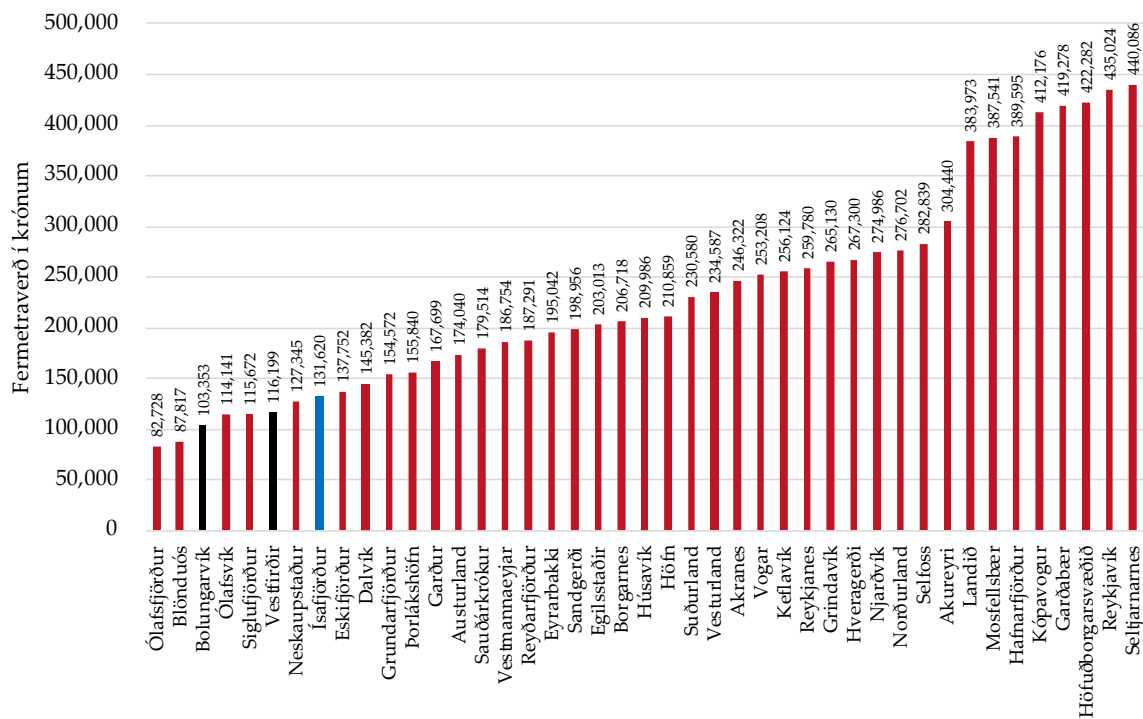
⁵⁸

https://www.isafjordur.is/static/files/ReglurOgSamthykkir/Felagsthjonusta/reglur_um_serstakan_husnaedisstudning.pdf

⁵⁹ https://hagstofa.is/media/43557/hag_100208.pdf

⁶⁰ Fasteignamat er ákvarðað út frá tölfræðilegum aðferðum á borð við aðhvarfsgreiningu og á að endurspegla markaðsverð fasteigna eins vel og gögn leyfa. Slíkar aðferðir eru þeim eiginleikum gæddar að mesta nákvæmnin fæst í kringum meðalverð.

Mynd 45 – Meðalfermetraverð í fasteignaviðskiptum í völdum sveitarfélögum fyrir árið 2017



Heimild: Þjóðskrá Íslands