

Húsnæðisáætlun Ísafjarðarbæjar

Febrúar 2019

Efnisyfirlit

1	INNGANGUR OG HELSTU NIÐURSTÖÐUR.....	6
2	ALMENNT YFIRLIT OG LÝÐFRÆÐILEGAR BREYTINGAR.....	7
2.1	ALMENNT YFIRLIT – GRUNNUPPLÝSINGAR UM ÍSAFJARÐARBÆ.....	7
2.1.1	<i>Aldursdreifing innan Ísafjarðarbæjar 2017.....</i>	7
2.2	LANDFRÆÐILEGAR UPPLÝSINGAR UM ÍSAFJARÐARBÆ.....	8
3	STAÐA HÚSNÆÐISMÁLA Í SVEITARFÉLAGINU.....	10
3.1	FRAMBOÐ ÍBÚÐA Í ÍSAFJARÐARBÆ.....	10
3.1.1	<i>Sérbyli allsráðandi.....</i>	11
3.1.2	<i>Áframhaldandi vöxtur á fasteignamarkaði árið 2018.....</i>	12
3.1.3	<i>Íbúðarverð í Ísafjarðarbæ hefur farið hækkandi.....</i>	14
3.1.4	<i>Íbúðarverð í Ísafjarðarbæ hækkandi árið 2018.....</i>	15
3.1.5	<i>Lítið verið byggt í sveitarfélaginu.....</i>	15
3.1.6	<i>Mikið er um íbúðir í eigu aðila utan sveitarfélagsins.....</i>	16
3.2	FJÖLSKYLDUGERDIR.....	18
3.3	HLUTFALL LEIGUÍBÚÐA.....	21
3.4	HLUTFALL BÚSETURÉTTARÍBÚÐA.....	22
3.5	ÍBÚÐIR Í BYGGINGU.....	22
3.6	ÓNÝTT FRAMBOÐ.....	22
4	SKIPULAG OG ÞARFAGREINING.....	23
4.1	SKIPULAGSÁÆTLANIR ÍSAFJARÐARBÆJAR.....	23
4.1.1	<i>Áætluð uppbygging og stærð íbúða.....</i>	23
4.2	LÓÐAFRAMBOÐ.....	23
4.3	ATVINNUSTEFNA OG EFNAHAGSÞRÓUN Í ÍSAFJARÐARBÆ.....	26
4.4	VINNUMARKAÐUR Í ÍSAFJARÐARBÆ OG FRAMTÍÐARÞRÓUN HANS.....	26
4.5	TEKJUDREIFING Í ÍSAFJARÐARBÆ.....	28
4.6	ATVINNULÍF Í ÍSAFJARÐARBÆ.....	28
4.7	FERÐAÞJÓNUSTA Á VESTFJÖRÐUM.....	28
4.7.1	<i>Mikil fjölgun í komum skemmtiferðaskipa.....</i>	31
4.7.2	<i>Sterkt gengi íslensku krónunnar ógnar jaðarsvæðum þegar tekið er tillit til fjölda ferðamanna.....</i>	32
4.8	ÖFLUGUR SJÁVARÚTVEGUR Í ÍSAFJARÐARBÆ.....	33
4.9	FISKELDI.....	35
4.9.1	<i>Vaxandi tekjur af fiskeldi.....</i>	39
4.10	ÁÆTLUN UM ÍBÚÐAUPPBYGGINGU VEGNA EFNAHAGSÞRÓUNAR OG SVÆÐISBUNDINNAR ATVINNUSTEFNU Í SVEITARFÉLAGINU.....	39
4.10.1	<i>Áætlun um íbúðauppbýggingu vegna ferðaþjónustu.....</i>	39
4.10.2	<i>Áætlun um íbúðauppbýggingu vegna fólksflutninga á milli svæða.....</i>	40
4.11	ÞÉTTING BYGGÐAR.....	40
4.12	ÞARFIR ÓLÍKRA ÞJÓDFÉLAGSHÓPA.....	40

5	MARKMIÐ OG AÐGERÐAÁÆTLUN ÍSAFJARÐARBÆJAR Í HÚSNÆÐISMÁLUM.....	41
5.1	ÖFLUGT MENNINGAR- OG MENNTUNARSTARF	41
5.2	UMSVIF Í SJÁVARÚTVEGI OG FISKELDI FARA VAXANDI	41
5.2.1	<i>Umhverfis- og náttúrugæði.....</i>	41
5.2.2	<i>Sjókvíaeldi.....</i>	42
5.3	SAMGÖNGUBÆTUR EFLA BYGGÐ	42
5.4	ÁÆTLUÐ UPPBYGGING Í ÍSAFJARÐARBÆ TIL MÆTA HÚSNÆÐISÞÖRF TIL FRAMTÍÐAR 42	
5.4.1	<i>Áætlaður kostnaður við uppbyggingu íbúðarhúsnæðis</i>	42
5.4.2	<i>Áætluð uppbygging vegna mannfjöldaþróunar.....</i>	43
5.5	SÉRSTAKUR HÚSNÆÐISSTUÐNINGUR ÍSAFJARÐARBÆJAR.....	43
5.5.1	<i>Reglur sveitarfélags um sérstakan húsnæðisstuðning</i>	43
6	MARKMIÐ OG AÐGERÐARÁÆTLUN.....	44
6.1	UPPBYGGING TIL AÐ MÆTA ÍBÚÐAÞÖRF	44
6.1.1	<i>Kostnaður vegna uppbyggingar</i>	44
6.2	UPPBYGGING VEGNA MANNFJÖLDAÞRÓUNAR.....	44
6.3	SPÁ UM ÍBÚAÞRÓUN Í ÍSAFJARÐARBÆ BYGGIR Á ATVINNUTÆKIFÆRUM TIL FRAMTÍÐAR	44
6.3.1	<i>Fólksfjölgun og aldersdreifing.....</i>	45
6.4	MANNFJÖLDASPÁ FYRIR ÍSAFJARÐARBÆ.....	48
6.5	STOFNFRAMLÖG RÍKISINS	51
6.5.1	<i>Sérstakur húsnæðisstuðningur sveitarfélags.....</i>	51
6.6	BYGGINGARKOSTNAÐUR OG ÍBÚÐAVERÐ.....	51

Myndayfirlit

Mynd 1 – Mannfjöldi eftir kyni og ársfjórðungum í Ísafjarðarbæ.....	7
Mynd 2 – Aldursdreifing í Ísafjarðarbæ.....	8
Mynd 3 – Kort af norðanverðum Vestfjörðum	9
Mynd 4 – Fjöldi íbúða í Ísafjarðarbæ frá 1994 – 2018	10
Mynd 5 – Fjöldi íbúða í Ísafjarðarbæ eftir tegund árið 2017.....	11
Mynd 6 – Fjöldi sumarhúsa í Ísafjarðarbæ frá 1994 – 2017.....	12
Mynd 7 – Velta með íbúðarhúsnæði í Ísafjarðarbæ frá 2011 – 2018.....	13
Mynd 8 – Fjöldi kaupsamninga í Ísafjarðarbæ frá 2011 – 2018	13
Mynd 9 – Fermetraverð á föstu verðlagi í fjölbýli í Ísafjarðarbæ frá 1985 – 2017.....	14
Mynd 10 – Fermetraverð á föstuverðlagi í sérbylí í Ísafjarðarbæ frá 1985 – 2017.....	15
Mynd 11 – Fjöldi nýbygginga í Ísafjarðarbæ frá 1800 – 2010	16
Mynd 12 – Fjöldi herbergja á hvern íbúa í völdum sveitarfélögum	16
Mynd 13 – Fjöldi íbúða í eigu fólks sem ekki á lögheimili í Ísafjarðarbæ 2016	17
Mynd 14 – Lögheimili eigenda íbúðarhúsnæðis – samanburður við nokkur sveitarfélög.....	17
Mynd 15 – Mannfjöldi í kjarnafjölskyldum í Ísafjarðarbæ þann 1. janúar 2018.....	19
Mynd 16 – Fjöldi kjarnafjölskyldna í Ísafjarðarbæ þann 1. janúar 2018	19
Mynd 17 – Hlutfall mannfjölda í hverri kjarnafjölskyldna í Ísafjarðarbæ og á landinu öllu þann 1. janúar 2018.....	20
Mynd 18 – Fjöldi íbúa í hverri íbúð, m.v. mannfjölda 1. janúar árið eftir – Ísafjarðarbær	20
Mynd 19 – Fjöldi leiguíbúða í eigu Ísafjarðarbæjar eftir tegund	21
Mynd 20 – Fjöldi leiguíbúða eftir staðsetningu innan sveitarfélagsins	21
Mynd 21 – Byggingarlóðir í boði í Ísafjarðarbæ árið 2018.....	25
Mynd 22 – Launatekjur eftir landshlutum.....	26
Mynd 23 – Áætlað vinnuafli í Ísafjarðarbæ – árstölur.....	27
Mynd 24 – Atvinnuleysi (%) – árstölur	27
Mynd 25 – Fjöldi nýskráðra fyrirtækja í Ísafjarðarbæ.....	28
Mynd 26 – Fjöldi herbergja og rúma á Vestfjörðum yfir sumartímenn.....	29
Mynd 27 – Nýting herbergja og rúma á Vestfjörðum og Vesturlandi ár hvert.....	30
Mynd 28 – Nýting herbergja og rúma á Vestfjörðum og Vesturlandi í júlímánuði ár hvert.....	30
Mynd 29 – Áætlaður fjöldi skemmtiferðaskipakoma til Ísafjarðarbæjar árið 2018.....	31
Mynd 30 – Áætlaður fjöldi farþega með skemmtiferðaskipum sem komu til Ísafjarðarbæjar árið 2018.....	32
Mynd 31 – Gengi helstu ferðamannagjaldmiðla frá desember 2006 til desember 2018	33
Mynd 32 – Landaður afli í höfnum Ísafjarðarbæjar	34
Mynd 33 – Afleverðmæti sem landað er í höfnum Ísafjarðarbæjar	35
Mynd 34 – Fjöldi starfsmanna og fyrirtækja í fiskeldi á Íslandi	35
Mynd 35 – Fjöldi starfsmanna og fyrirtækja í fiskeldi á Íslandi	37
Mynd 36 – Rekstrartekjur og afkoma fyrirtækja í fiskeldi á Íslandi.....	39
Mynd 37 – Aldursdreifing mannfjölda innan Ísafjarðarbæjar.....	45
Mynd 38 – Aldursdreifing eftir kyni í Ísafjarðarbæ	46
Mynd 39 – Breyting í fólksfjölda í Ísafjarðarbæ eftir aldri milli árunna 1999 og 2018.....	46
Mynd 40 – Aðfluttir og brottfluttir í Ísafjarðarbæ frá 1986 - 2017	47
Mynd 41 – Mannfjöldaspá fyrir Ísafjarðarbæ miðað við mismunandi forsendur	48
Mynd 42 – Spá um íbúðarþörf á framkvæmdatíma með bráðabirgðahúsnæði sem yrði flutt af svæðinu eftir að uppgangi lýkur	49
Mynd 43 – Austurland. Fjöldi og fjölgun íbúða í nágrenni Reyðarfjarðar	50
Mynd 44 – Spá um fjölda íbúða í Ísafjarðarbæ árið 2029 m.v. mismunandi sviðsmyndir framkvæmda	50
Mynd 45 – Meðalfermetraverð í fasteignaviðskiptum í völdum sveitarfélögum fyrir árið 2017	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:

- Árleg íbúðarþörf sveitarfélagsins er 10-25 íbúðir árin 2019 – 2022 að gefnum forsendum um mannfjöldaþróun og lýðfræðilegar breytingar. Sú áætlun miðast við meðalstórt sjókvíaelði og áframhaldandi uppgang í ferðaþjónustu eða sjókvíaelði 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.
 - **Íbúðir fyrir íbúa með sérþarfir:** Þörfin fyrir slíkar eignir, þ.e.a.s. hjúkrunarrými og íbúðir fyrir fatlaða, eru 1-3 íbúðir á ári.
 - **Fjölskylduíbúðir:** Þörf er á 9-22 fjölskylduíbúðum á ári þar sem líkur eru á að sá hópur leiti í þau atvinnutækifæri sem verða til staðar á norðanverðum Vestfjörðum í nánustu framtíð.
 - Vakinn er athygli á fjölda íbúða í sveitarfélaginu sem eru í eigu aðila með lögheimili utan sveitarfélagsins en þær eru um 230 talsins.
- 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 spáin ráð fyrir að fjölgun verði um 350-400 manns frá 2019 til 2024. Þetta skapast af því að á ætluðu framkvæmdatímabili við uppsetningu fiskeldis muni töluverður fjöldi sérfræðinga, iðnaðarmanna og verkafólks búa til skamms tíma í sveitarfélaginu. Litið er hér til reynslu annarra sveitarfélaga eins og Norðurþings (Húsavíkur) við uppbygginguna á Bakka og reynslu sveitarfélaga á Austurlandi við uppbyggingu verksmiðju Alcoa Fjarðaáls á Reyðarfirði.
- 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 í tíma. Þörf á nýju húsnæði gæti komið til fyrir eða seinna en þessar áætlanir gera ráð fyrir, t.d. vegna tafa á uppbyggingu fiskeldis.

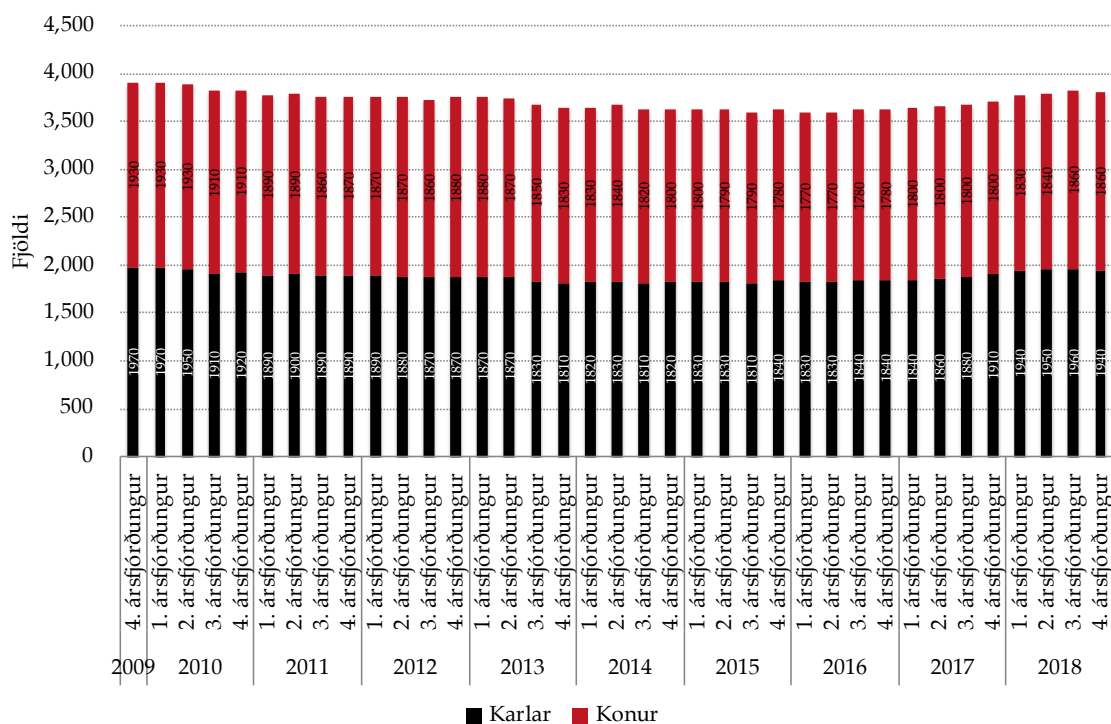
2 ALMENNT YFIRLIT OG LÝDFRÆÐILEGAR BREYTINGAR

2.1 Almennt yfirlit – grunnupplýsingar um Ísafjarðarbæ

Ísafjarðarbær samanstendur af þéttbýlisstöðunum Ísafirði, Hnífsdal, Þingeyri, Suðureyri og Flateyri ásamt nærsveitum. Þann 1. janúar 2018 voru íbúar sveitarfélagsins 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 fjórða ársfjórðungs 2018 var íbúafjöldinn 3.800, þar af voru 1.940 karlar og 1.860 konur. Íslenskir ríkisborgarar voru 3.220 en erlendir 580 og hafði erlendum ríkisborgurum fjölgað um 210 frá fjórða ársfjórðungi 2013.

Mynd 1 – Mannfjöldi eftir kyni og ársfjórðungum í Ísafjarðarbæ

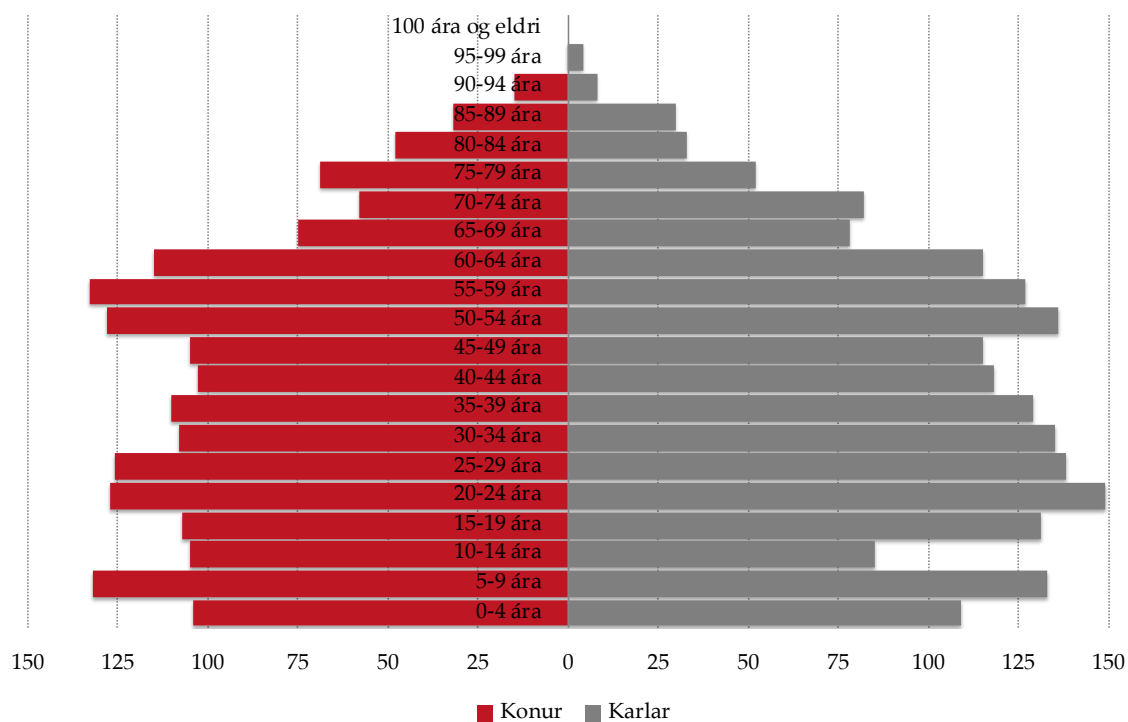


Heimild: Hagstofa Íslands

2.1.1 Aldursdreifing innan Ísafjarðarbæjar 2017

Aldursdreifing innan Ísafjarðarbæjar sést betur á mynd 2 hér fyrir neðan. Fjöldi einstaklinga sem eru á svokölluðum „fyrstu kaupa aldri“, eða á aldrarsbilinu 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 aldrarsbilinu 20-29 ára. Sé það hlutfall sambærilegt í Ísafjarðarbæ ætti íbúðarþörf að vera um 10 íbúðir á ári allan næsta áratug að meðtöldum þeim íbúðum sem losna við andlát. Dánartíðni fyrir 65 ára og eldri hefur að jafnaði verið um 23 á ári sl. áratug. Miðað er við að um 2,2 íbúar séu í hverri íbúð. Hér á þó eftir að taka tillit til aðflutnings fólks og því er íbúðarþörf eitthvað meiri en nánar verður komið að þessu síðar í skýrslunni.

Mynd 2 – Aldursdreifing í Ísafjarðarbæ



Heimild: Hagstofa Íslands

2.2 Landfræðilegar upplýsingar um Ísafjarðarbæ

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

Stærsti þéttbýliskjarninn er Ísafjörður við Skutulsfjörð.

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

Mynd 3 – Kort af norðanverðum Vestfjörðum



Heimild: Landmælingar Íslands

3 STAÐA HÚSNÆÐISMÁLA Í SVEITARFÉLAGINU

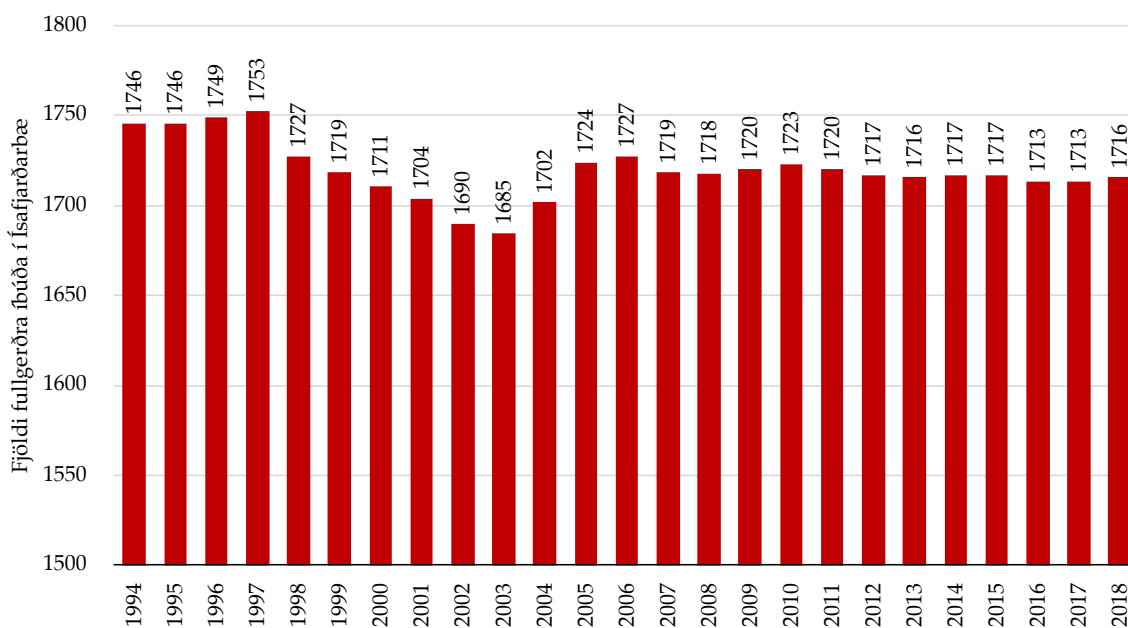
Fjöldi íbúða í Ísafjarðarbæ hefur staðið nokkurn veginn í stað sl. áratug en örlítil fækkun hefur verið á fullgerðum íbúðum sem kemur til vegna úreldingar eldra húsnæðis og uppkaupa húsnæðis á snjóflóðasvæðum, t.d. í Hnífsdal.

3.1 Framboð íbúða í Ísafjarðarbæ

Í árslok 2018 voru samtals 1.716 íbúðir í Ísafjarðarbæ. Lítið sem ekkert hefur verið byggt á undanförunum árum og því hefur húsnæðisstofninn staðið að mestu leyti í stað. 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 ellefu íbúða við Sindragötu 4a á Ísafirði. Til viðbótar verða byggðar tvær íbúðir fyrir almennan markað í sömu byggingu og verða íbúðirnar því samtals 13. Af þessum ellefu stofnfjárframlagsíbúðum eru fimm ætlaðar fötluðum og sex ætlaðar fjölskyldum/einstaklingum sem eru undir tekju- og eignamörkum.² Byggingaframtækni eru þegar hafnar og er áætlað að íbúðirnar verði teknar í notkun haustið 2019.

Mynd 4 – Fjöldi íbúða í Ísafjarðarbæ frá 1994 – 2018



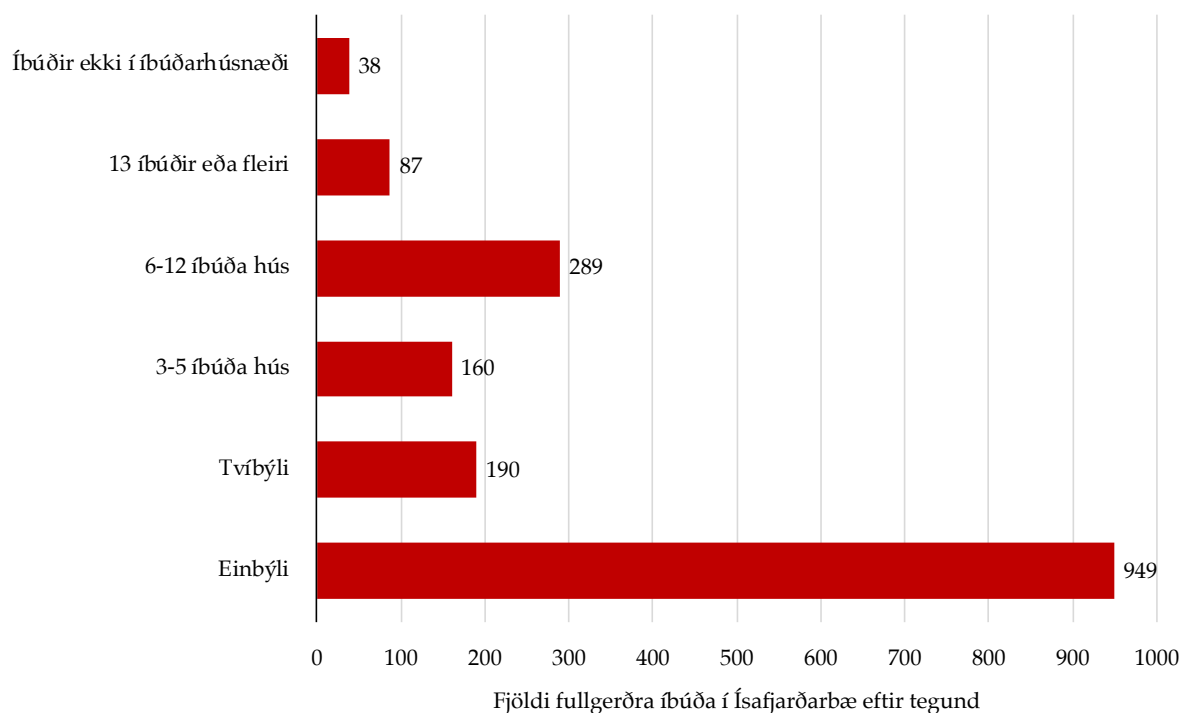
Heimild: Þjóðskrá Íslands

² <https://fundargatt.isafjordur.is/meetingsearch/displaydocument.aspx?itemid=05636507487636932385&meetingid=1801003F%20%20%20%20%20%20%20%20%20&filename=%C3%ADbúðalánasjóður.pdf&cc=Document>

3.1.1 Sérbygli allsráðandi

Samkvæmt gögnum frá Þjóðskrá Íslands er meginþorri íbúðarhúsnæðis í Ísafjarðarbæ sérbygli/einbygli eða rúmlega 55%. Þetta má sjá á mynd 5 hér að neðan en hún sýnir fjölda íbúða í sveitarfélaginu eftir tegund.

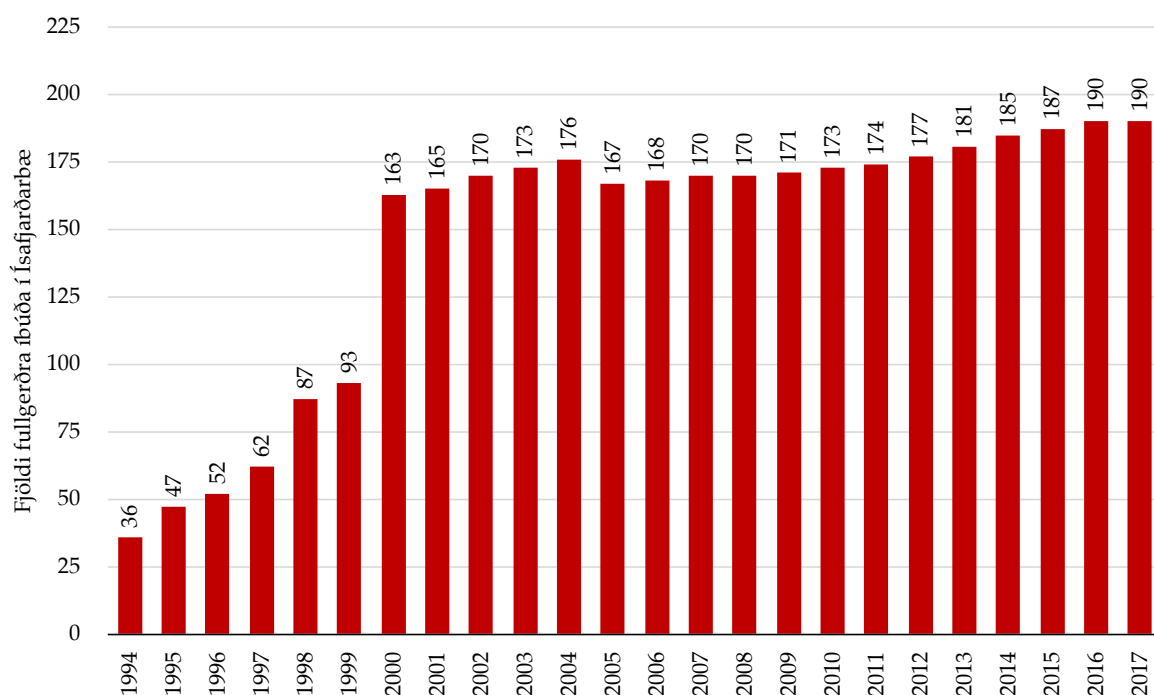
Mynd 5 – Fjöldi íbúða í Ísafjarðarbæ eftir tegund árið 2017



Mynd 6 sýnir hvernig sumarhúsum í sveitarfélaginu hefur fjölgað. Þau voru 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. Töluverður fjöldi íbúðarhúsnæðis er einnig eiga aðila sem ekki eiga lögheimili í sveitarfélaginu. Það húsnæði er fyrst og fremst nýtt sem orlofshús og nefna má sérstaklega Flateyri í þessu samhengi.

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 6 – Fjöldi sumarhúsa í Ísafjarðarbæ frá 1994 – 2017



Heimild: Þjóðskrá Íslands

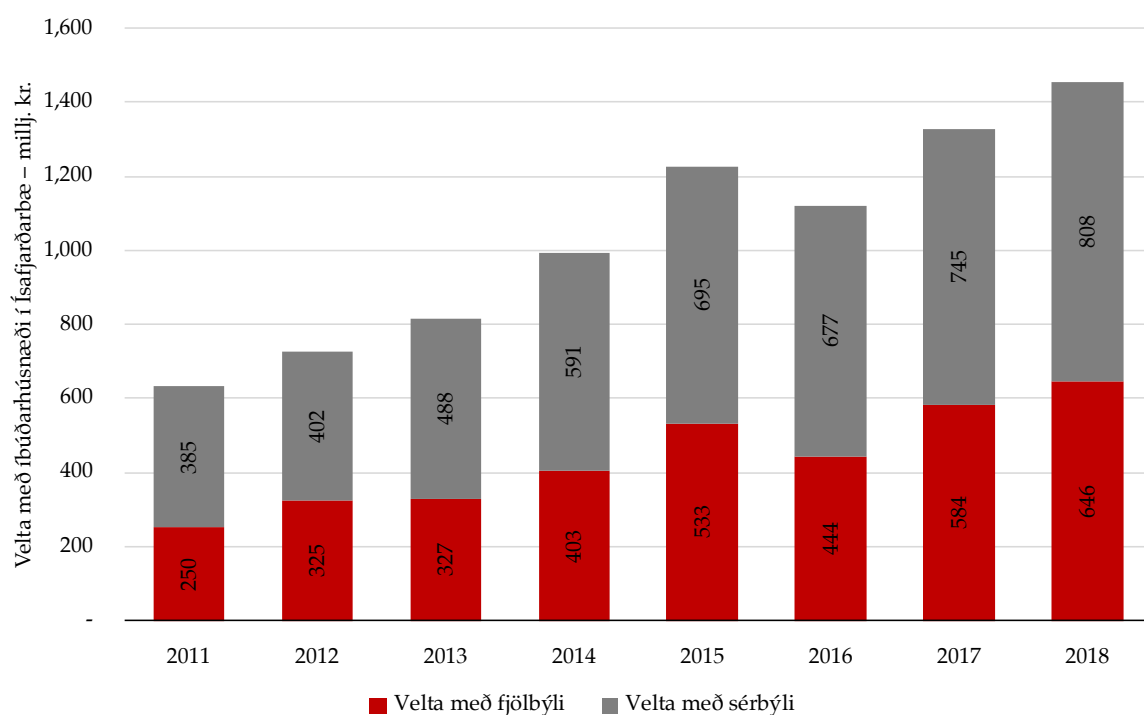
3.1.2 Áframhaldandi vöxtur á fasteignamarkaði árið 2018

Fasteignaviðskipti í Ísafjarðarbæ hafa tekið við sér á undanförunum misserum. Árið 2018 voru gerðir kaupsamningar með sérbyli að andvirði 808 milljóna króna en til samanburðar var veltan 745 milljónir króna árið 2017. Fasteignavelta í fjölbýli jókst milli ára og var 646 milljónir króna árið 2018 en um 584 milljónir króna árið 2017, sbr. mynd 7. Heildarvelta á fasteignamarkaði í Ísafjarðarbæ nam 1.660 milljónum króna árið 2018 en þar af voru kaupsamningar með íbúðarhúsnæði fyrir um 1.454 milljónir. Velta með íbúðarhúsnæði jókst um 9,4% milli 2017 og 2018.

Kaupsamningum fækkaði aðeins milli ára og voru þeir alls 92 árið 2018 með allar tegundir fasteigna en voru 107 árið 2017. Samningar með sérbyli voru 39 en 42 með fjölbýli, sbr. mynd 8.

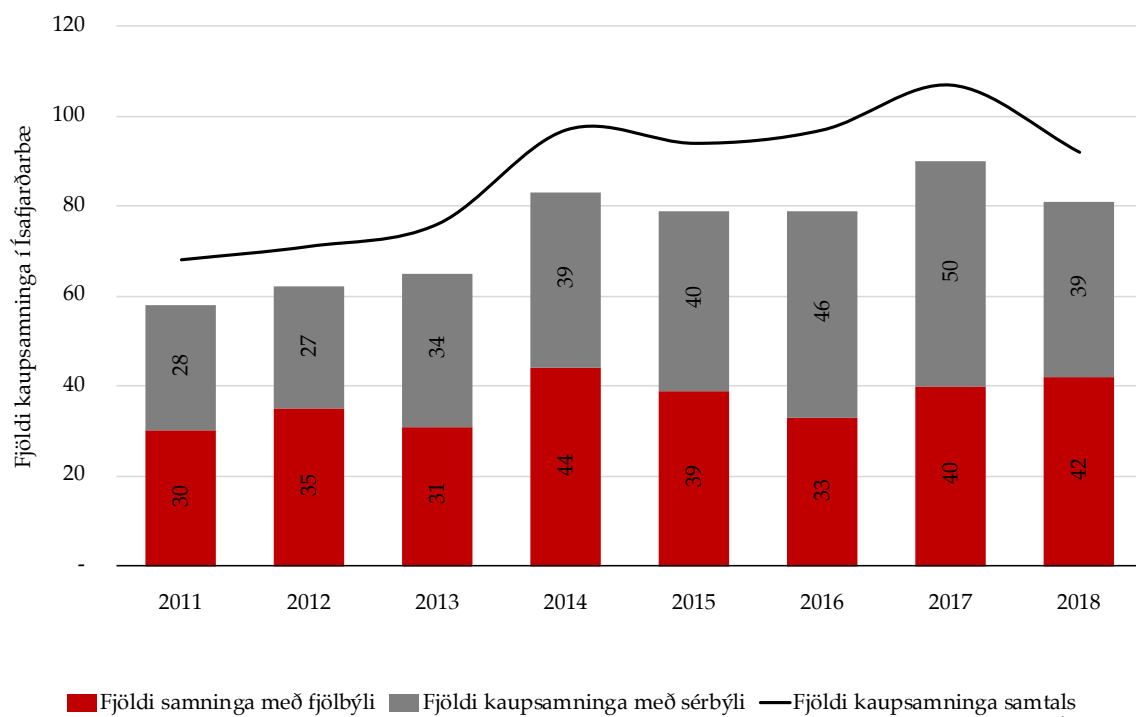
Á myndum 7 og 8 má sjá umsvif á fasteignamarkaði frá 2011 til 2018.

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



Heimild: Þjóðskrá Íslands

Mynd 8 – Fjöldi kaupsamninga í Ísafjarðarbæ frá 2011 – 2018



Heimild: Þjóðskrá Íslands

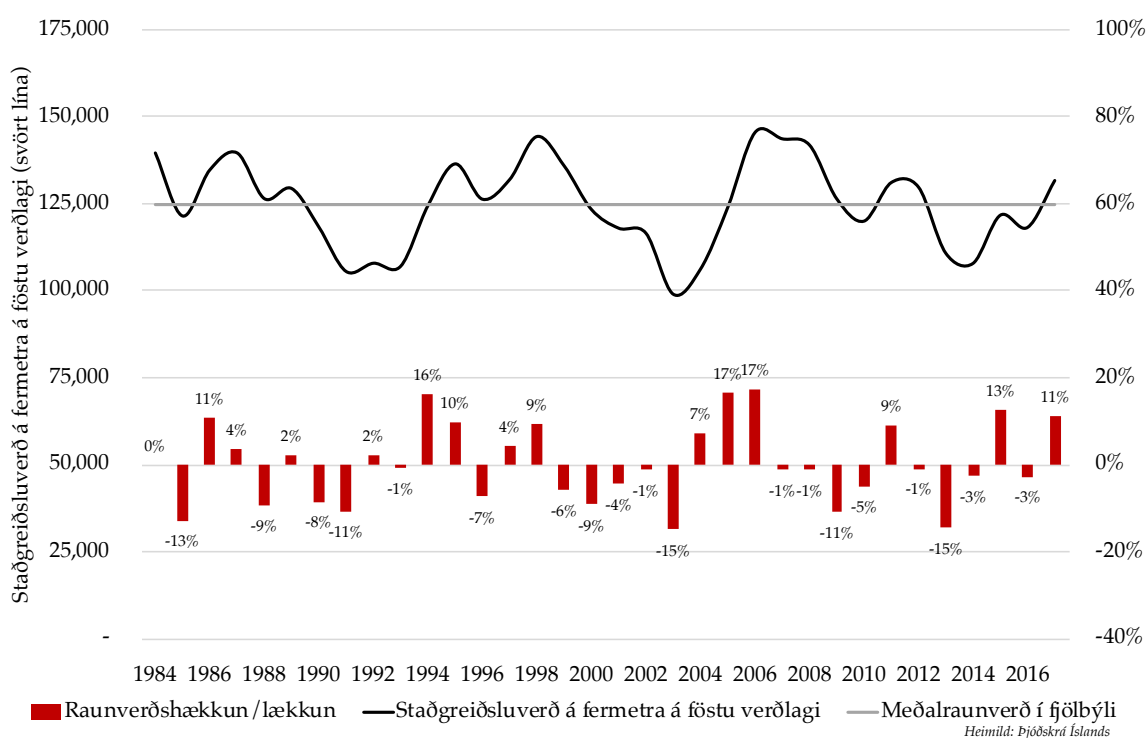
3.1.3 Íbúðarverð í Ísafjarðarbæ hefur farið hækkandi

Íbúðarverð í Ísafjarðarbæ er lágt miðað við þéttbýli eins og höfuðborgarsvæðið og Akureyri. Ljóst er að það er nokkuð undir byggingarkostnaði. Fyrir vikið var það mat úthlutunarnefndar stofnframlaga að markaðsbrestur væri 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 2016 til 2017 og í sérbýli hækkaði raunfermetraverð um rúm 16% milli ára, sbr. myndir 9 og 10 hér að neðan.

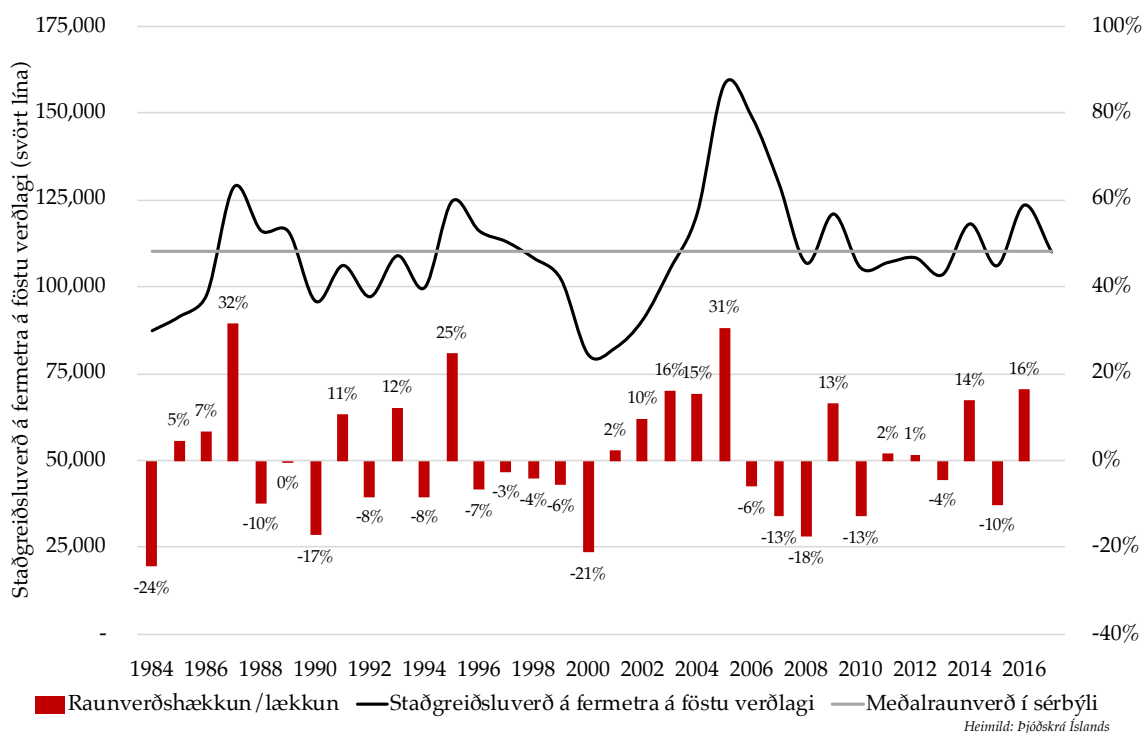
Sé fasteignaverð í Ísafjarðarbæ borið saman við íbúðaverð á Egilsstöðum og Reyðarfirði er áhugavert að sjá að fermetraverð, skv. verðgögnum Þjóðskrár Íslands, var mjög svipað á Ísafirði og á Egilsstöðum fyrir síðustu aldamót. Fasteignaverð hækkaði hins vegar mikið á Egilsstöðum og á Reyðarfirði í kjölfar þess að Alþingi gaf iðnaðarráðherra heimild til að undirrita samninga við Alcoa Inc. um uppbyggingu áliðnaðar á Reyðarfirði.⁵ Árið 2017 var 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.

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



⁴ <https://fundargatt.isafjordur.is/meetingsearch/displaydocument.aspx?itemid=05636507487636932385&-meetingid=1801003F%20%20%20%20%20%20%20%20%20&filename=%20C3%ADbúðalánasjóður.pdf&cc=Document>
⁵ <https://www.althingi.is/lagas/nuna/2003012.html>

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



3.1.4 Íbúðarverð í Ísafjarðarbæ hækkaði árið 2018

Á fyrstu tveimur ársfjórðungum 2018 var meðalkaupverð á fermetra í fjölbýli í Ísafjarðarbæ á milli 160 til 180 þúsund. Frá öðrum ársfjórðungi 2017 til annars ársfjórðungs 2018 hefur verð í fjölbýli hækkað um tæp 29%. Hér verður þó að slá varnagla um fjölda kaupsamninga, gæði húsnæðis og kaupverð innan hverfa. Ekki liggja enn fyrir formleg gögn um fasteignaverð í Ísafjarðarbæ árið 2018.

Verð íbúðarhúsnæðis er mjög mismunandi innan Ísafjarðarbæjar. Sé horft til meðalverðs í sveitarfélaginu á síðastliðnu ári, skv. verðsjá Þjóðskrár Íslands, var meðalfermetraverð í fjölbýli um 181 þúsund krónur á fermetra, m.v. 32 kaupsamninga. Í eldri byggð Ísafjarðar var meðalfermetraverðið árið 2018 rúmlega 198 þúsund krónur á fermetra.

Fermetraverð í sérbýli er mjög mismunandi eftir bæjarhlutum. Í nýrri hluta Ísafjarðar var meðalfermetraverðið 183 þúsund en 121 þúsund í eldri hluta Ísafjarðar.

Fermetraverð á Flateyri var um 55 þúsund krónur í sérbýli. Á Súðavík (sem er utan Ísafjarðarbæjar) og í Hnífsdal var fermetraverð rétt um 100 þúsund krónur á fermetra.⁶

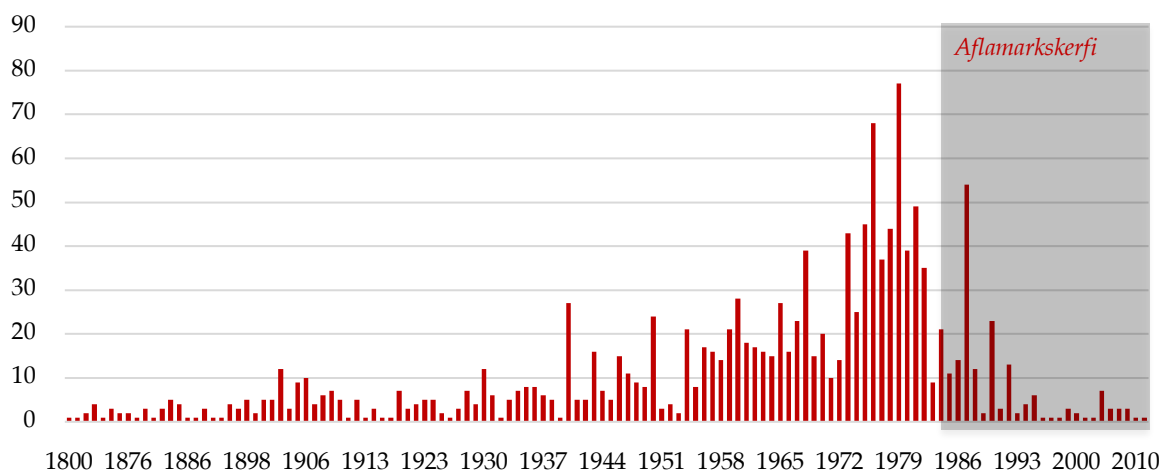
3.1.5 Lítið verið byggt í sveitarfélaginu

Eftir að aflamarkskerfi var lögfest árið 1984 dró verulega úr smíði nýs húsnæðis í Ísafjarðarbæ og hefur lítið verið byggt þar frá seinustu aldamótum, sbr. mynd 11. Íbúðum hefur fækkað um 10 frá 2010 til 2017, skv. upplýsingum frá Þjóðskrá Íslands, og skýrist

⁶ <https://verdsja.skra.is/#/kaupverd/nidurstodur>

Það að hluta vegna íbúða sem voru teknar úr notkun vegna snjóflóðaáhrættu, eins og áður var komið að.

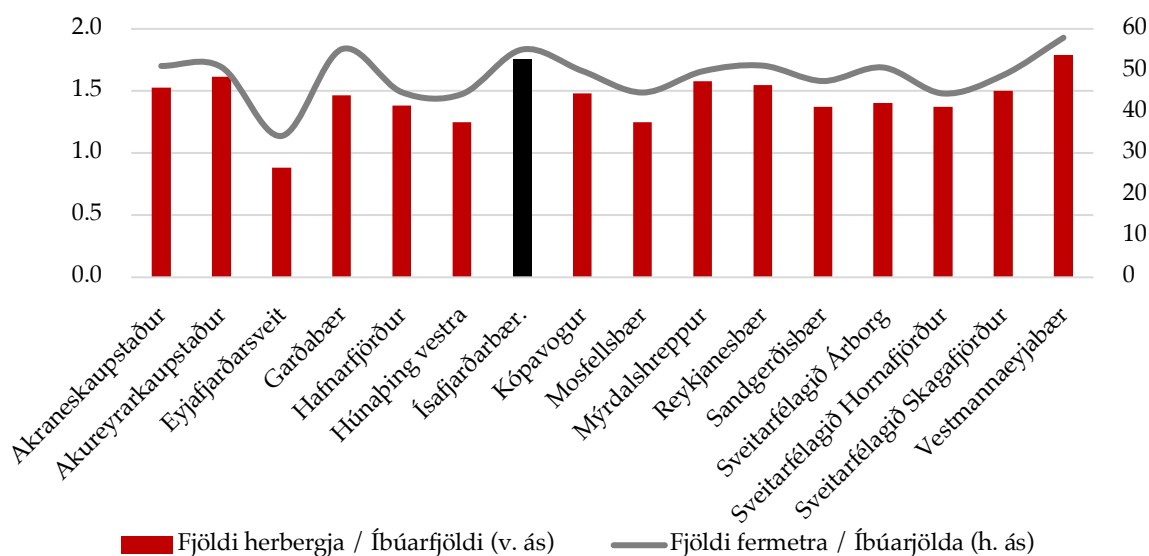
Mynd 11 – Fjöldi nýbygginga í Ísafjarðarbæ frá 1800 – 2010



Heimild: Þjóðskrá Íslands

Samhliða fólksfækkun hefur orðið aukning í fermetrafjölda á mann og fjölda herbergja á mann. Hins vegar hafa bæði aldursdreifing og fjölskyldumynstur breyst.

Mynd 12 – Fjöldi herbergja á hvorn íbúa í völdum sveitarfélögum



Heimild: Þjóðskrá Íslands

3.1.6 Mikið er um íbúðir í eigu aðila utan sveitarfélagsins

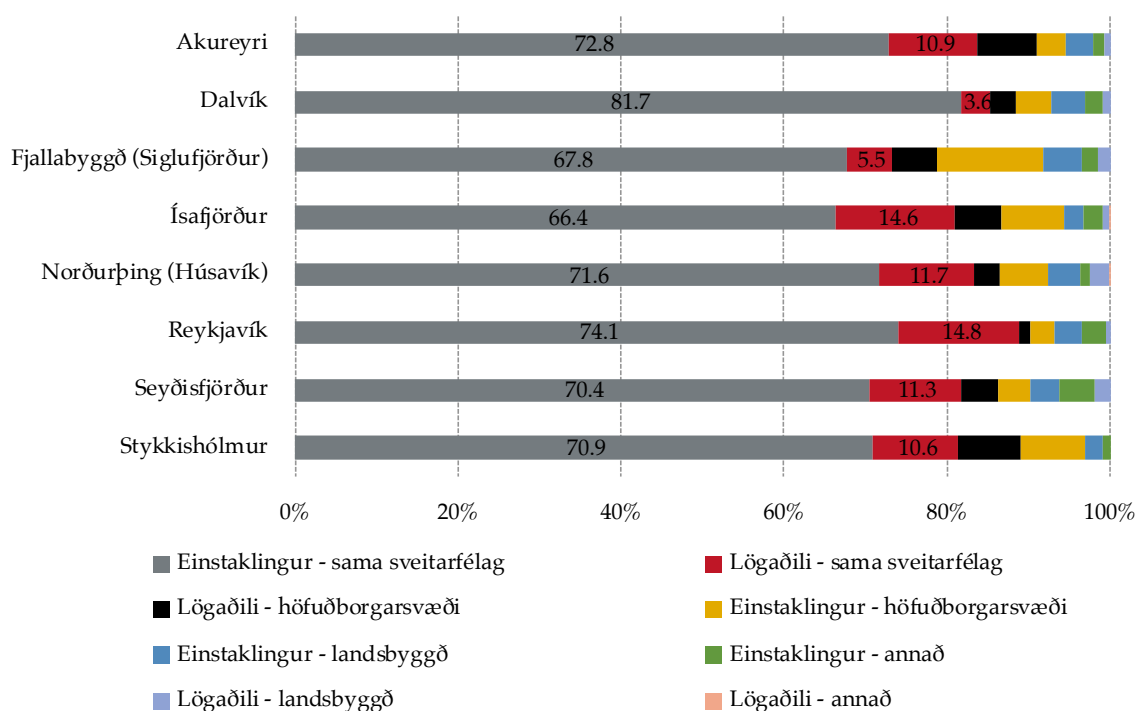
Það sem einkennir íbúðamarkað í Ísafjarðarbæ er að margar íbúðir eru í eigu aðila sem ekki eiga lögheimili í sveitarfélaginu eða samtals 224 íbúðir. Þar af voru 33 í dreifbýli, sbr. töfluna hér að neðan. Þjóðskrá Íslands tók töfluna saman fyrir Ísafjarðarbæ.

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.

Mynd 14 – Lögheimili eigenda íbúðarhúsnæðis – samanburður við nokkur sveitarfélög



Heimild: Þjóðskrá Íslands

Einstaklingar sem eiga lögheimili í Ísafjarðarbæ eiga 66,4% alls íbúðarhúsnæðis og lögðilar 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.

Þegar horft er til íbúðarhúsnæði sem er í boði fyrir þá sem búa í sveitarfélaginu að staðaldri er líklega réttast að halda ofangreindum eignum fyrir utan heildarframboðið. Það helgast m.a. af því að í ljós hefur komið að nokkur skortur er á íbúðarhúsnæði fyrir nemendur Lýðháskólans á Flateyri. Af þessum orsökum getur þörfin fyrir nýbyggingar verið meiri en ella, sérstaklega ef eftirspurn eftir orlofshúsum í sveitarfélaginu heldur áfram.⁷

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 svona margir 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 25% íbúa Ísafjarðarbæjar í þeirri stöðu. Sé bætt við hlutfalli fólks sem er í óvígðri sambúð með börn fer hlutfallið nú 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 hversrar skilgreindar kjarnafjölskyldu og segir hún því til um hversu mörg heimili eru í sveitarfélaginu.

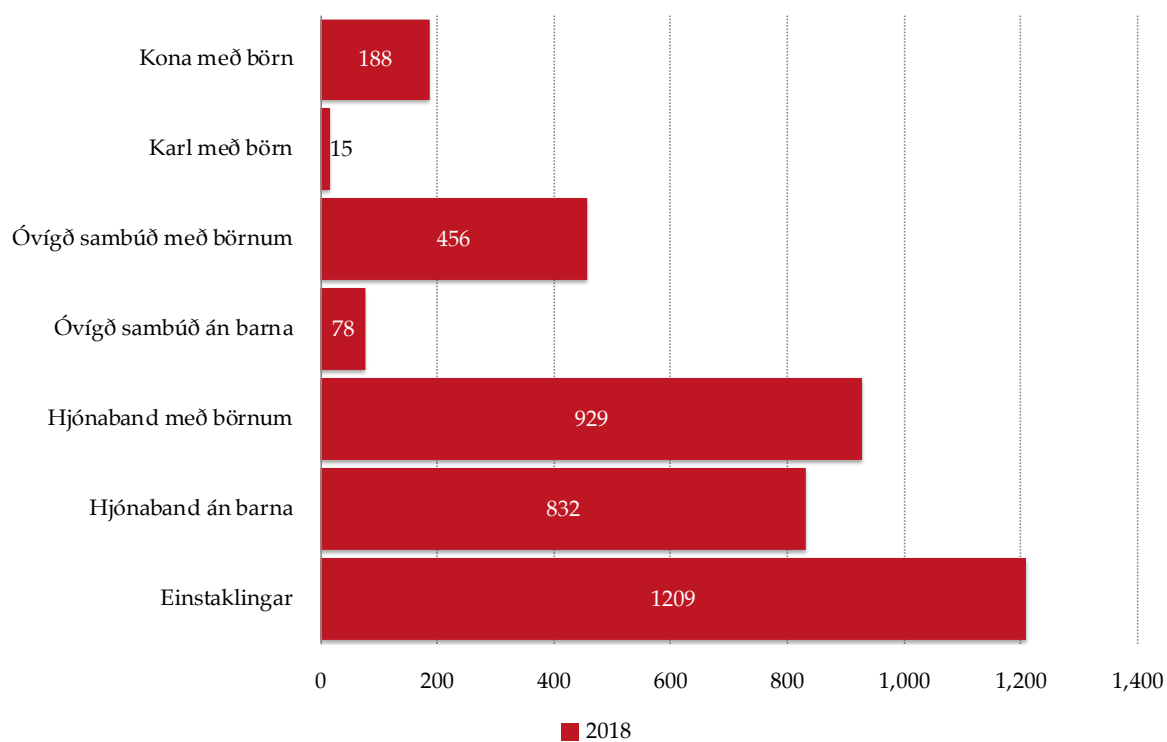
Þegar kjarnafjölskyldumynstur Ísafjarðarbæjar er borið saman við landið í heild kemur í ljós að sambærilegt hlutfall mannfjölda er innan hversrar fjölskyldugerðar. Í sveitarfélaginu er hlutfall kvenna með börn lægra en á landsvísu en óvígð sambúð með börn aðeins hærra, sbr. mynd 17. Líta þarf til fjölskyldugerðar þegar húsnæðisáætlun sveitarfélagsins verður tekin til afgreiðslu.

Fjöldi íbúa í hverri íbúð hefur farið minnkandi 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.

**://verdsja. https skra.is/#/kaupverd/nidurstodur

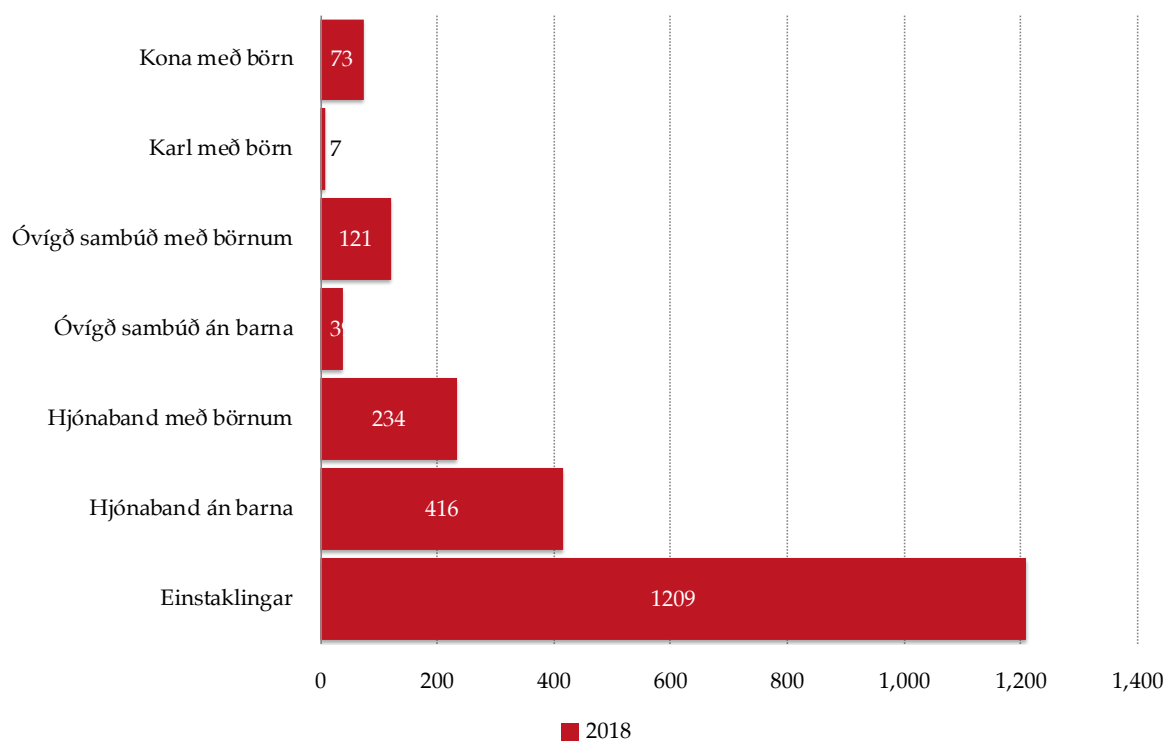
⁷ Upplýsingar frá sveitarfélaginu.

Mynd 15 – Mannfjöldi í kjarna fjölskyldum í Ísafjarðarbæ þann 1. janúar 2018



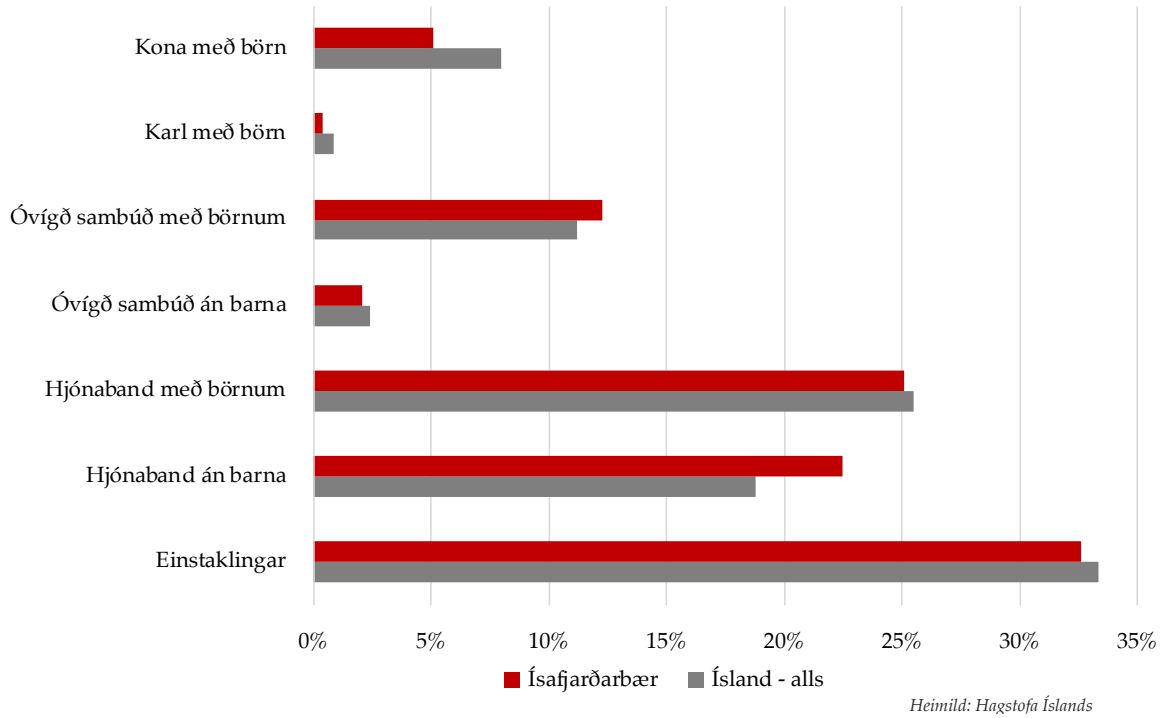
Heimild: Hagstofa Íslands

Mynd 16 – Fjöldi kjarna fjölskyldna í Ísafjarðarbæ þann 1. janúar 2018

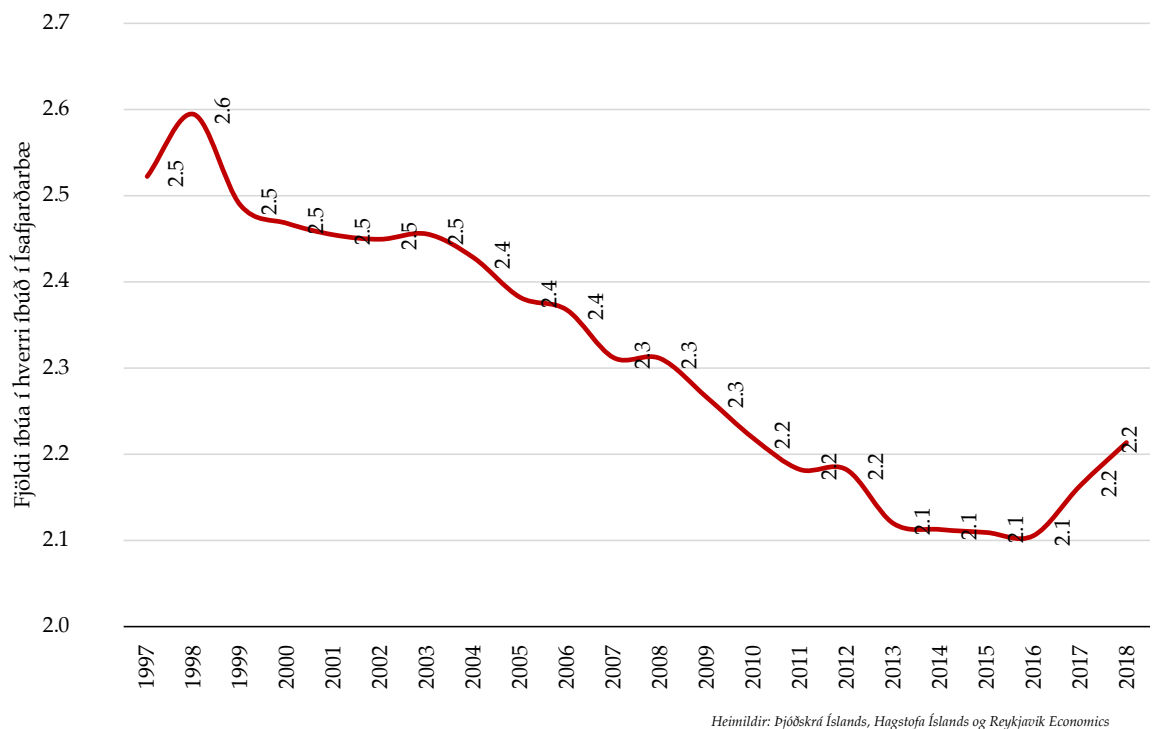


Heimild: Hagstofa Íslands

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



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



3.3 Hlutfall leiguíbúða

Samkvæmt síðustu könnun Varasjóðs húsnæðismála frá 31. maí 2017 voru 129 leiguíbúðir á vegum Ísafjarðarbæjar árið 2016. Engin breyting hefur orðið á fjölda leiguíbúða fram til ársloka 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 á Suðureyri og 21 íbúð á Þingeyri, sbr. töfluna hér fyrir neðan.

Mynd 20 – Fjöldi leiguíbúða eftir staðsetningu innan sveitarfélagsins

Staður	Fjöldi íbúða í eigu Ísafjarðarbæjar árið 2018
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 eru:

- Töluverð ásókn er í félagslegt leiguhúsnæði hjá Ísafjarðarbæ. Árið 2016 voru umsóknirnar alls 36 en einungis þriðjungur, eða 12, voru samþykktar.
- Alls voru 24 aðilar á biðlista eftir félagslegu húsnæði í sveitarfélaginu, þar af átta einstaklingar, fimm einstæðir foreldrar og ellefu hjón eða sambúðarfólk.
- Ísafjarðarbær greiðir sérstakar húsaleigubætur en alls þáðu 18 einstaklingar og fjölskyldur bætur árið 2016.
- Meðalleiguverð á fermetra árið 2016 var 1.110 kr. á mánuði fyrir 2ja og 3ja herbergja íbúðir en 832 kr. fyrir 4ra herbergja og stærri íbúðir. Sveitarfélagið mat það svo að þetta væri full markaðsleiga. Samkvæmt upplýsingum frá sveitarfélaginu hækkar leiga eftir breytingu á vísitölu neysluverðs.
- Áætlað var að 55 leiguíbúðir í eigu sveitarfélagsins þyrftu viðhald árið 2016.

- Allar íbúðir Ísafjarðarbæjar eru í eigu leigufélagsins Fasteignir Ísafjarðarbæjar.⁸
- Ekki liggja fyrir upplýsingar um stærð almenna leigumarkaðarins en vísað er til umfjöllunar um íbúðir sem eru í útleigu til ferðamanna.
- Samkvæmt upplýsingum Þjóðskrár Íslands var leiguverð á Vestfjörðum á fyrstu 11 mánuðum ársins 2018 að jafnaði 1.298 kr. á fermetra fyrir 3ja herbergja íbúð og 822 kr. fyrir 4-5 herbergja íbúð. Þess ber að geta að einungis 39 leigusamningar liggja til grundvallar þessum tölum og einnig er mikil munur á hæsta og lægsta leiguverði á fermetra.⁹ Leiguverð er ekki tilgreint sérstaklega fyrir Ísafjarðarbæ.

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 á annan hátt.¹⁰ Þegar hefur verið hafist handa við uppbyggingu íbúðanna. Samtals, að meðtöldum ofangreindum íbúðum, eru 13 íbúðir í byggingu og þar að auki þrjú einbýlishús.

3.6 Ónýtt framboð

Eitthvað framboð er af íbúðarhúsnæði á Flateyri, á Suðureyri, í Hnífsdal og á Þingeyri. Margt af því húsnæði fólk sem á lögheimili utan sveitarfélagsins gert upp. Aukin eftirspurn hefur verið á Flateyri eftir húsnæði en nú í haust tók til starfa lýðháskóli þar sem á þriðja tug nemenda stundar nám.¹¹ Einnig hefur fólksfjölgun árið 2018 dregið úr ónýttu framboði.

Fyrirhugað fiskeldi í Dýrafirði ætti að öðru óbreyttu að auka eftirspurn eftir húsnæði á Þingeyri. Áætlað er að eldi á laxi í sjókvíum muni nema um 4.200 tonnum á komandi árum.¹²

⁸ <https://www.stjornarradid.is/lisalib/getfile.aspx?itemid=cc3b7e1c-503b-11e7-941a-005056bc530c>

⁹ <https://skra.is/um-okkur/frettir/frett/2018/12/19/Upplysingar-um-leiguverd-ibudarhusnaedis/>

¹⁰ <https://www.ils.is/library/4-Hagdeild-skrar/Stofnframlög%20r%C3%ADkis%20og%20sveitarfélaga.pdf>

¹¹ <http://www.bb.is/2018/08/nemendur-lydhaskolans-a-aldrinum-18-62-ara/>

¹² https://www.mbl.is/200milur/frettir/2017/12/04/sjokviaeldi_tvofaldast_i_dyrafirdi/

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

Í Ísafjarðarbæ eru skipulagsáætlanir til staðar. Þá er átt við eftirfarandi skilgreiningu Skipulagsstofunnar:

- „Svæðisskipulag sem er samræmd stefna tveggja eða fleiri sveitarfélaga um sameiginleg hagsmunamál, svo sem um byggðapróun, samgöngur eða vatnsvernd.
- Aðalskipulag sem er stefna sveitarfélags um landnotkun, náttúruvernd og þróun byggðar í öllu sveitarfélaginu.
- Deiliskipulag sem er skipulag fyrir afmarkað svæði, til dæmis einstök hverfi eða götueiti. Felur í sér skipulagsskilmála um byggðamynstur, einstakar lóðir og byggingar o.fl.“¹³

Samkvæmt deiliskipulagi eru töluvert margar lóðir tilbúnar til úthlutunar í hverfum sveitarfélagsins.

4.1.1 Áætluð uppbygging og stærð íbúða

Eins og fram hefur komið var Ísafjarðarbæ úthlutað stofnframlögum frá Íbúðalánasjóði til smíði á 11 leiguíbúðum við Sindragötu 4a á Ísafirði en alls verða 13 íbúðir í húsinu. Tvær þeirra verða seldar á almennum markaði. Fimm eru ætlaðar fótluðum en sex íbúðir verða leigðar út. Byggingaraðili er Fasteignir Ísafjarðarbæjar.¹⁴ Bæjaryfirvöld vonast til að aðrar 13 íbúðir til viðbótar verðir byggðar á sömu lóð. Áætlað er að íbúðirnar verði teknar í notkun árið 2019.¹⁵

Íbúðirnar við Sindragötu eru í samræmi við reglur um stofnframlög en áætlað er að þær verði tveggja til þriggja herbergja og frá 50 til tæplega 70 fermetrar að stærð.

Einnig eru þrjú einbýlishús í smíðum 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 einbýlishúsa- eða raðhúsalóðir skv. skipulagi. Einnig hafa verið skipulagðar nokkrar sumarhúsalóðir.

¹³ <http://www.skipulag.is/skipulagsmal/>

¹⁴ <http://www.bb.is/2017/04/isafjardarbaer-byggir-fjolbylishus/>

¹⁵ <http://www.bb.is/2018/01/stefnt-ad-utbodi-fyrir-paska/>

<https://fundargatt.isafjordur.is/meetingsearch/displaydocument.aspx?itemid=05636507488851873270&meetingid=1801003F%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&filename=Sindragata%204a%20-%20Bjarg%20C3%ADbúðafélag.&cc=Document>

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

Gjaldskrá gatnagerðar- og byggingarleyfisgjalda gildir við úthlutun lóða en upplýsingar um gjaldtöku er á vefsvæði sveitarfélagsins.¹⁶ 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 atvinnuhúsnaðiseignir. Nánari upplýsingar má fá á vefsvæði Ísafjarðarbæjar.

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

¹⁶ <https://www.isafjordur.is/static/files/Gjaldskrar/2018/gatnagerdar-og-byggingarleyfisgjold.pdf>

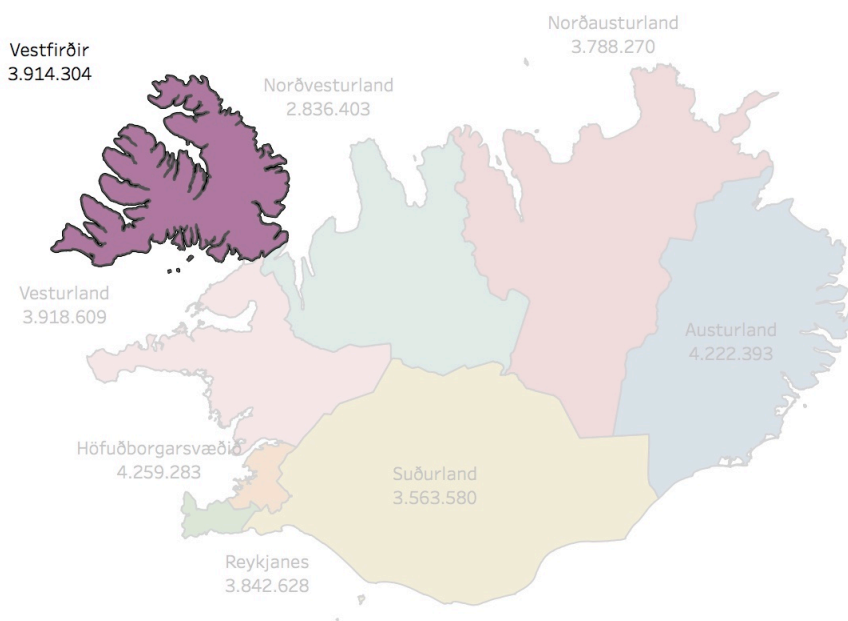
Mynd 21 – Byggingarlóðir í boði í Ísafjarðarbæ árið 2018

Hverfi	Götuheiti	Iðnaðar- lóðir	Sumarhús	Parhús	Einbýli	Fjölbýli	Raðhús	Möguleg aukning	Samtals fjöldi lóða
Ísafjörður - Skutulsfjörður									
Tunguskeið									-
	Daltunga				6				6
	Ártunga				4				4
	Fiftunga				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
Fjarðarsítræti									
	Fjarðarsítræti							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

Ágætt efnahagsástand er á norðanverðum Vestfjörðum, nánar tiltekið í Ísafjarðarbæ. Samkvæmt yfirliti ríkisskattstjóra eru launatekjur á Vestfjörðum að meðaltali þær þriðju til fjórða hæstu á öllu landinu, m.v. skattframtöl 2015. Íslandskortið hér fyrir neðan sýnir að launatekjur voru að jafnaði 3,9 milljónir króna og voru launatekjur einungis hærri á höfuðborgarsvæðinu og á Austurlandi.¹⁷ --- skv. töflunni hér að neðan eru launatekjur einnig hærri á Vesturlandi

Mynd 22 – Launatekjur eftir landshlutum



Heimild: Ríkisskattstjóri

4.4 Vinnumarkaður í Ísafjarðarbæ og framtíðarþróun hans

Vinnumarkaður í Ísafjarðarbæ stendur ágætlega en árið 2017 varð fjölgun á vinnumarkaði en áætlað vinnuafli var svipað árið 2018. Þó eru færri á vinnumarkaði nú en fyrir alþjóðlegu fjármálakreppuna sem skall að fullum þunga á Íslandi haustið 2008, sbr. mynd 23. Vinnumarkaður í sveitarfélaginu hefur verið í hægri sókn frá árinu 2014 en á vinnumarkaði 2018 störfuðu að jafnaði 2.110 manns (janúar til nóvember), sbr. mynd 23.

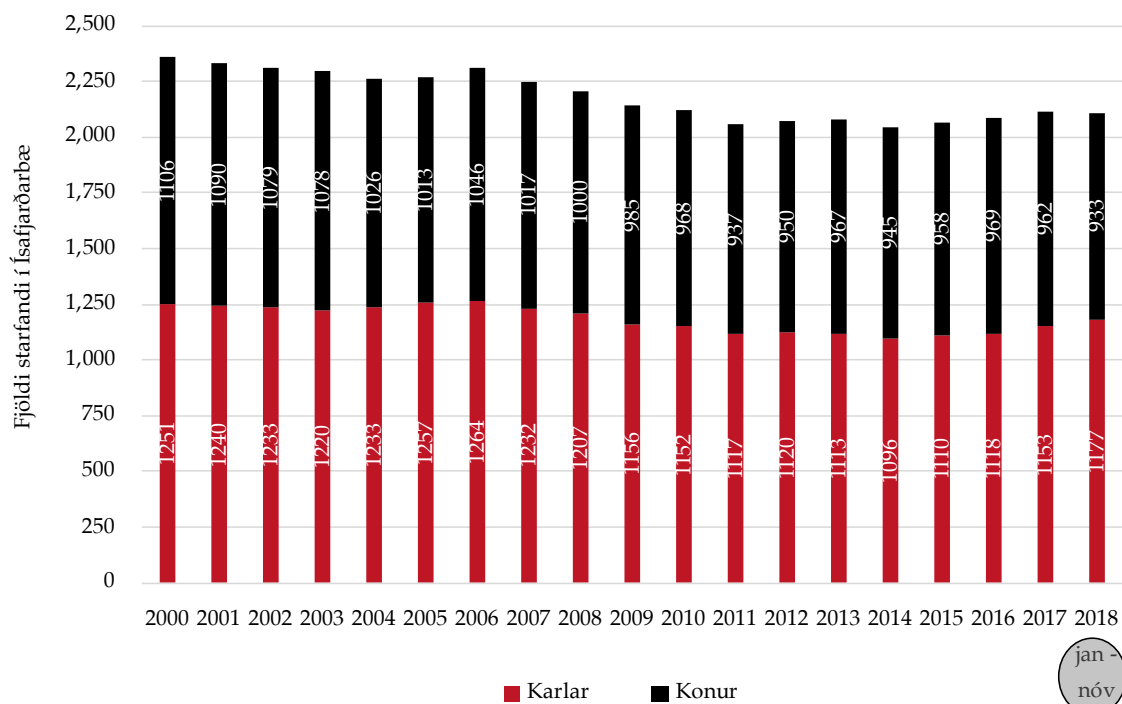
Atvinnuleysi er undir landsmeðaltali en það var einungis 1,8% að jafnaði árið 2017 en var 1,6% fyrstu ellefu mánuði ársins 2018, sbr. mynd 24.

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. Hlutfall fólks 70 ára á eldri er 11,6% í Ísafjarðarbæ en 9,5% á landsvísi, m.v. mannfjölda þann 1. janúar 2018.¹⁸

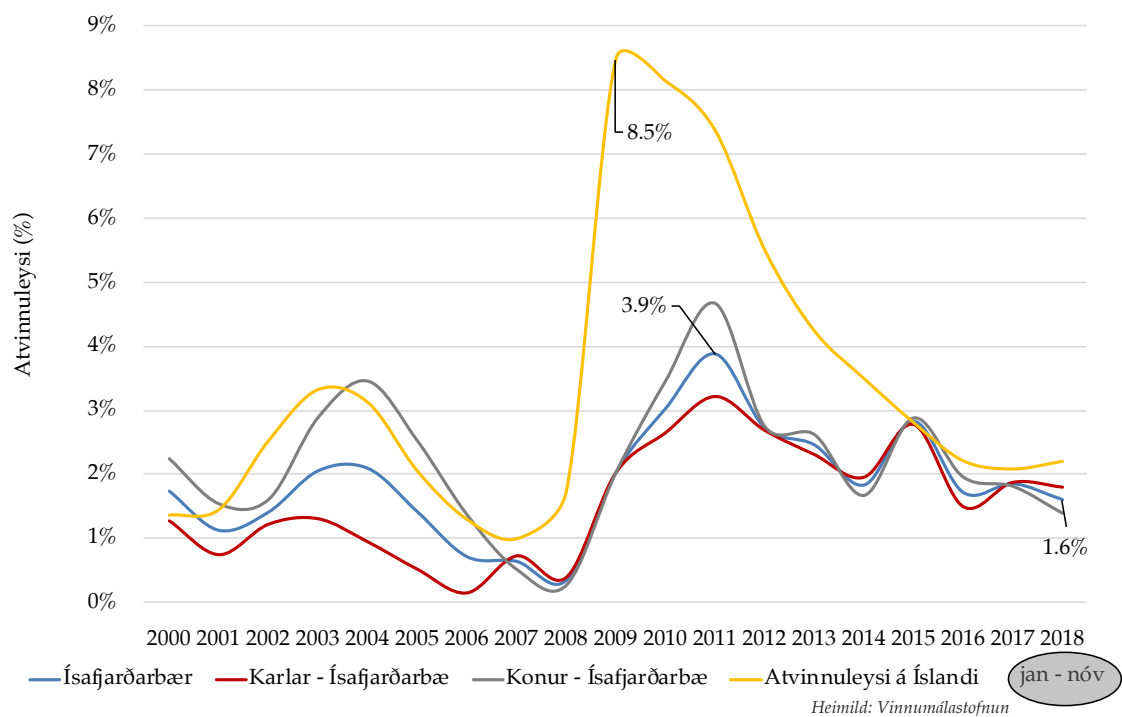
¹⁷ <https://greining.rsk.is>

¹⁸ <https://hagstofa.is/talnaefni/ibuar/mannfjoldi/sveitarfelog-og-byggdakjarnar/>

Mynd 23 – Áætlað vinnuafli í Ísafjarðarbæ – árstölur



Mynd 24 – Atvinnuleysi (%) – árstölur



4.5 Tekjudreifing í Ísafjarðarbæ

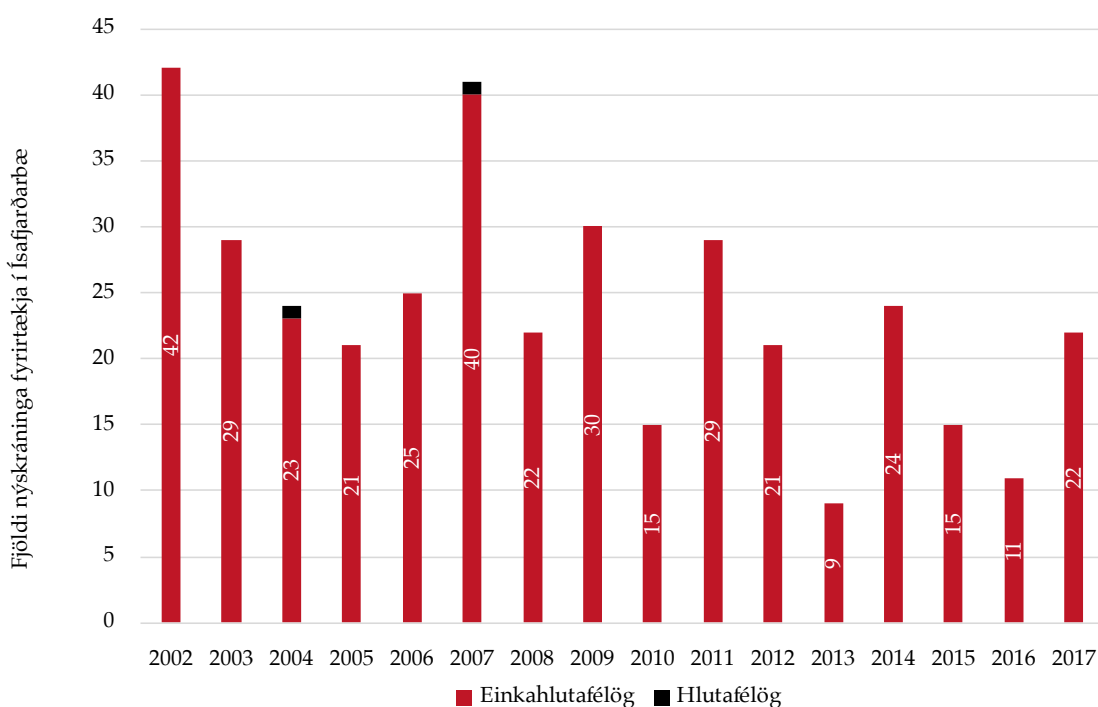
Hægt er að gefa skakka mynd af tekjudreifingu innan Ísafjarðarbæjar sé ekki tekið tilliti til fjölskyldumynsturs. Til dæmis getur einn aðili heimilis verið útvinnandi á meðan annar kýs að vinna heima, í námi eða í hlutastarfi. Séu tekjur hins útvinnandi viðunandi væri villandi að gefa sér þá forsendu að annað heimilisfólk hafi 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 í Ísafjarðarbæ er mjög sambærileg og fyrir landið í heild sinni. Þannig hafa neðstu fimmtungsmörk heildartekna verið um 2% – 4% hærri í Ísafjarðarbæ en á landsvísu. Önnur fimmtungsmörk eru nánast þau sömu í Ísafjarðarbæ og á landsvísu.¹⁹

4.6 Atvinnulíf í Ísafjarðarbæ

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

Mynd 25 – Fjöldi nýskráðra fyrirtækja í Ísafjarðarbæ



Heimild: Hagstofa Íslands

4.7 Ferðaþjónusta á Vestfirðum

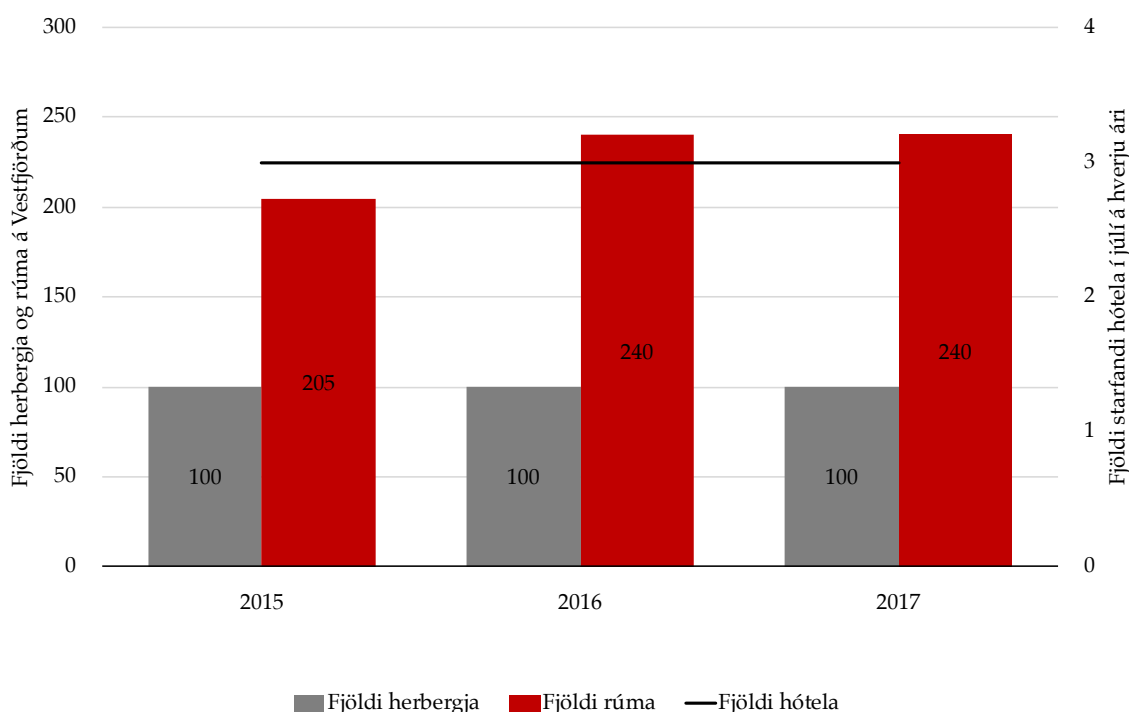
Ferðaþjónusta hefur á undanförunum árum orðið ein af þremur grunnstoðum íslensks efnahagslífs. Vestfirðingar hafa ekki farið varhluta af fjölgun ferðamanna þó að

¹⁹ Gögnin hér miðast við tölur ríkisskattstjóra árið 2015 en nýrri gögn liggja ekki fyrir.

hlutfallslega sé fjölgunin minni þar en á suðvesturhorninu. Hótelherbergjum hefur eitthvað fjölgað en fjöldi hótela hefur staðið í stað.

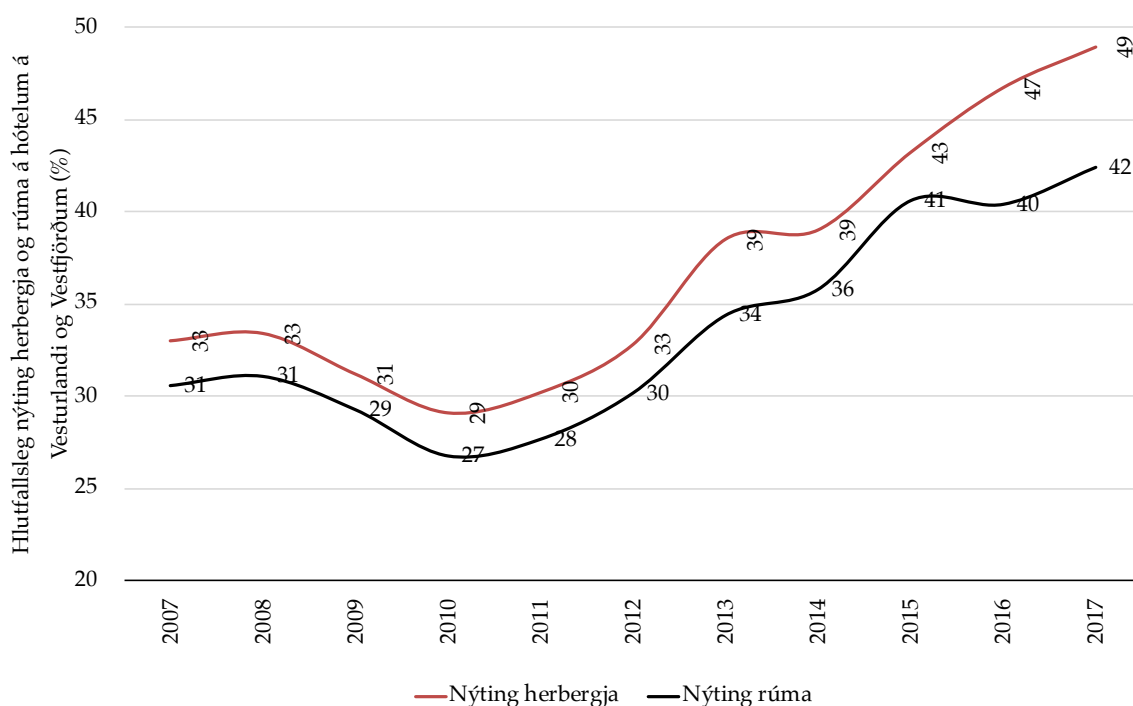
Hlutfallslega mest hefur fjölgun gistirýma verið í heimagistingu en þegar leitað var á vef Airbnb eftir gistingu á Vestfjörðum, án þess að tilgreina dagsetningu, komu upp yfir 300 gistieiningar í fjórðungnum öllum. Sé einungis leitað eftir Ísafirði og nágrenni komu fram um 90 gistimöguleikar. Mismunandi fjöldi gesta getur dvalið í hverju gistirými en í boði er allt frá herbergjum til stórra einbýlishúsa. Að auki má nefna öra fjölgun farþega skemmtiferðaskipa og ferðamanna sem taka húsbíla á leigu og nýta sér ekki hefðbundin gistirými.

Mynd 26 – Fjöldi herbergja og rúma á Vestfjörðum yfir sumartímann



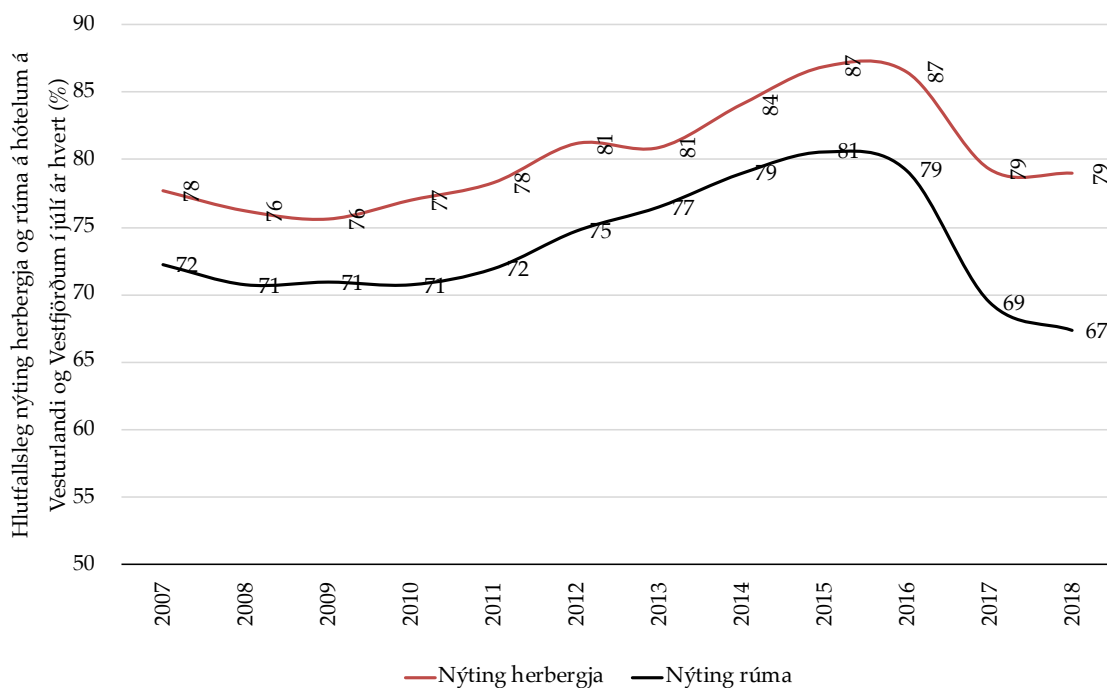
Heimild: Hagstofa Íslands

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



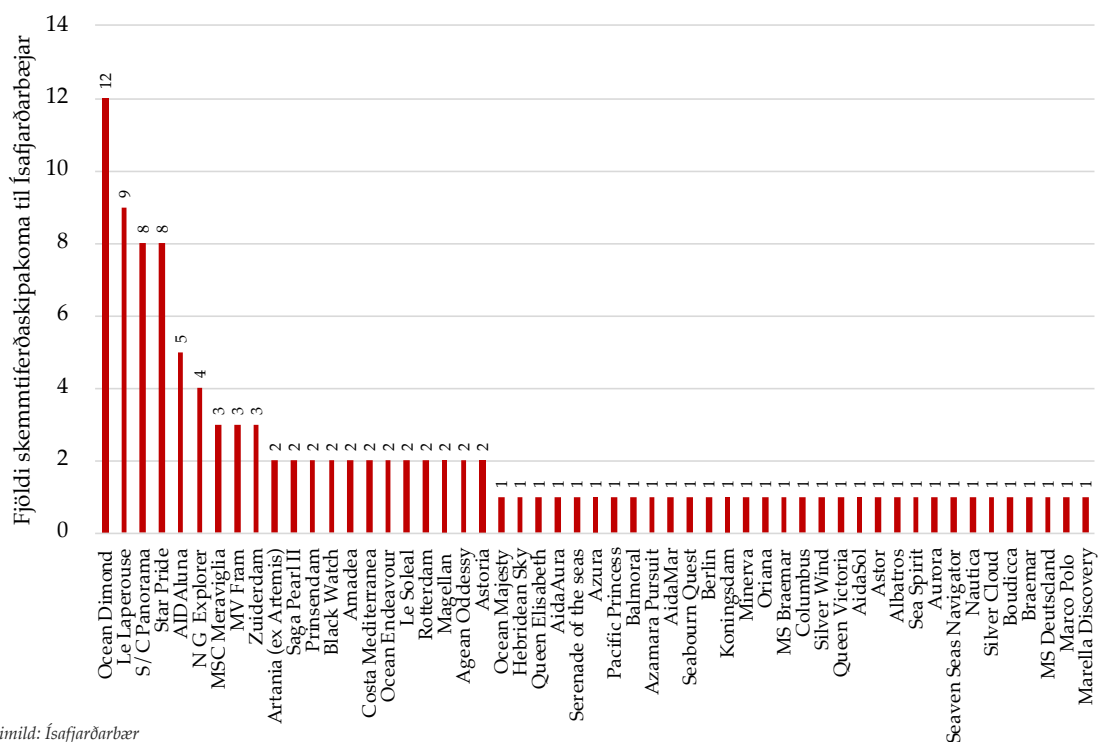
Heimild: Hagstofa Íslands

4.7.1 Mikil fjölgun í komum skemmtiferðaskipa

Samkvæmt upplýsingum frá Ísafjarðarbæ er ætlaða að 111 skemmtiferðaskip hafi legið við bryggju eða akkeri í bæjarfélaginu á frá 13. maí til 25. september 2018 og annaðhvort legið við bryggju eða akkeri. Rétt er að geta þess að sum skipin sigla milli hafna á Vestfjörðum og því er um heildartölur að ræða.²⁰ Samkvæmt upplýsingum frá hafnarstjóra Ísafjarðarbæjar komu 105 skip til hafnar sumarið 2018 með 78.082 farþega. Alls er ætlað að 52 mismunandi skemmtiferðaskip hafi komið og er hið stærsta þeirra MSC Meraviglia sem lagðist við akkeri í júní s.l. Allt að 4.500 farþegar voru um borð í skipinu auk áhafnar sem telur 1.536 manns.²¹

Af ofangreindri umfjöllun er ljóst að ferðaþjónusta er vaxandi atvinnuvegur fyrir Ísafjarðarbæ og skapar fjölda starfa á því sviði. Haldi atvinnuvegurinn áfram að vaxa eru líkur á að eftirspurn eftir vinnuafli aukist.

Mynd 29 – Áætlaður fjöldi skemmtiferðaskipakoma til Ísafjarðarbæjar árið 2018

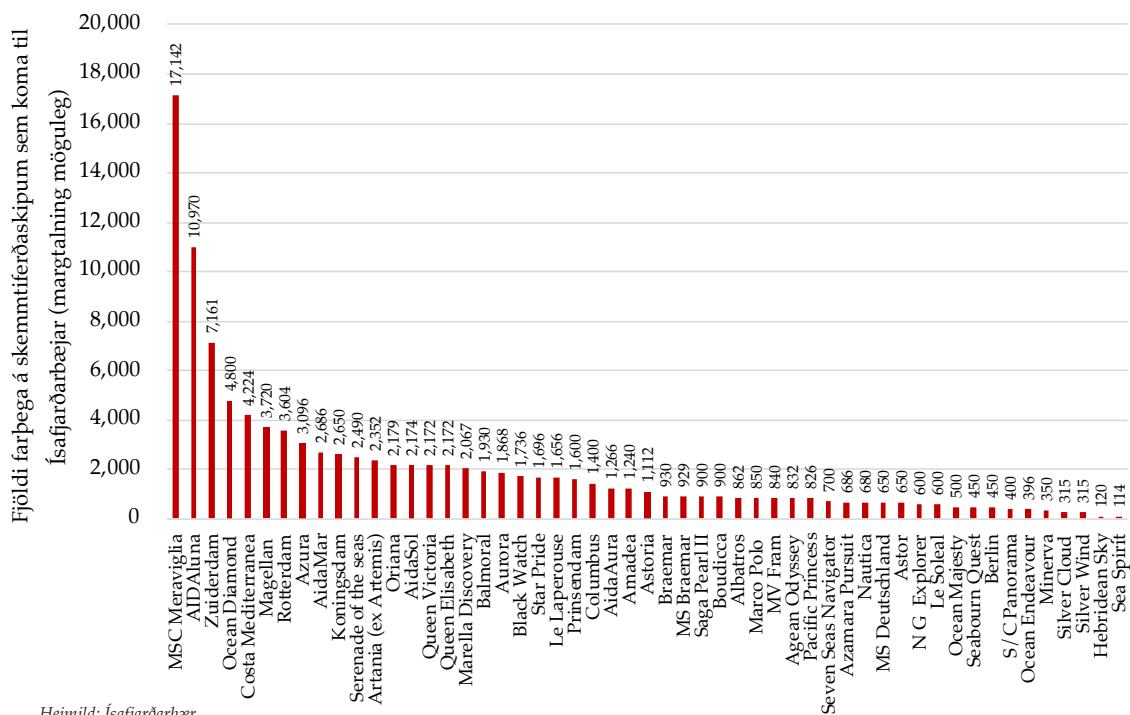


Heimild: Ísafjarðarbær

²⁰ <https://www.isafjordur.is/is/thjonusta/samgongur/hafnir/skemmtiferdarskip/skemmtiferdaskip-2018>

²¹ <https://www.msccruisesusa.com/en-us/Discover-MSCC/Cruise-Ships/MSCC-Meraviglia.aspx>

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



Heimild: Ísafjarðarbær

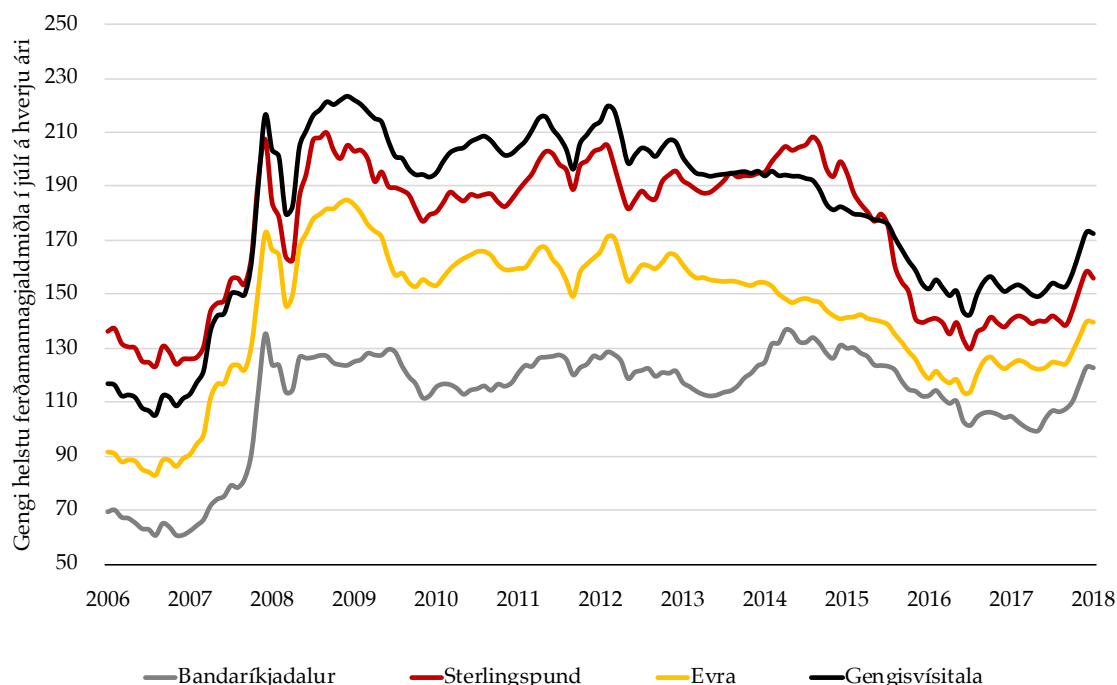
4.7.2 Sterkt gengi íslensku krónunnar ógnar jaðarsvæðum þegar tekið er tillit til fjölda ferðamanna

Helsta ógn ferðapjónustunnar hefur verið 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. Gengi krónunnar gaf eftir á síðasta ársfjórðungi 2018 en ekki er ljóst hvaða áhrif sú veiking mun hafa á ferðamannastraum til norðanverðra Vestfjarða. Á sama tíma hefur óvissa í farþegaflutningum aukist til muna.

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% árin 2016 og 2017 í evrum talið.²² Líkur eru á því að raungengi íslensku krónunnar nái nýju jafnvægi árið 2019 og skapar það betri samkeppnisstöðu útflutningsatvinnugreina en árið 2018.

²² <http://www.visir.is/g/2018180509355>

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



Heimild: Seðlabanki Íslands

4.8 Öflugur sjávarútvegur í Ísafjarðarbæ

Norðanverðir Vestfirðir hafa verið einn mikilvægasti útgerðarstaður landsins í yfir eina öld eða lengur

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 kynnt 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.^{23,24}

Samkvæmt tölum Fiskistofu var um 27 þúsund tonnnum afla landað í höfnum Ísafjarðarbæjar og nam verðmæti hans rúmlega 4,9 milljörðum króna árið 2017.

Hlutdeild hafna Ísafjarðarbæjar, þ.e.a.s. Flateyrar, Ísafjarðar, Suðureyrar og Þingeyrar, var um 2,5% af heildarafla á Íslandsmiðum og rúmlega 4,5% af lönduðum verðmætum árið 2017.

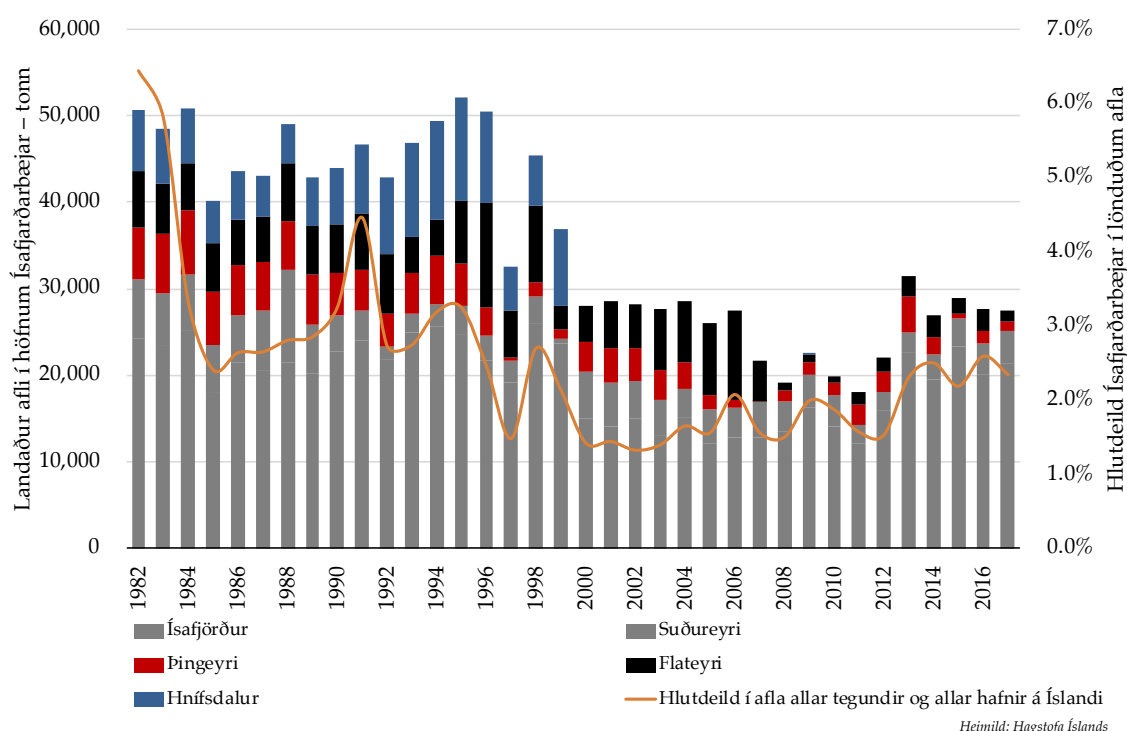
²³ https://www.stjornarradid.is/media/atvinnuvegaraduneyti-media/media/pdf-skjal/2_bindi.pdf

²⁴ 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 og nágrannasveitarfélögin Súðavík og Bolungarvík eiga mikið undir sjávarútvegi sem er ein helsta grunnstoð í verðmætasköpun þeirra. Stærsta útgerðarfyrtækið í sveitarfélaginu er Hraðfrystihúsið Gunnvör hf. Aflamark þess á núverandi fiskveiðiári 2017/2018 er 12.340 þorskígildistonn eða 3,29% af úthlutuðu aflamarki.²⁵

Afleiddar greinar sjávarútvegs eru t.d. tæknifyrirtæki sem starfaá Ísafirði eða annars staðar. Þar má nefna Kerecis ehf., Skagann 3X - 3X Technology ehf. o.fl. Þess má geta að Kerecis hlaut Nýsköpunarverðlaun Íslands árið 2018.²⁶

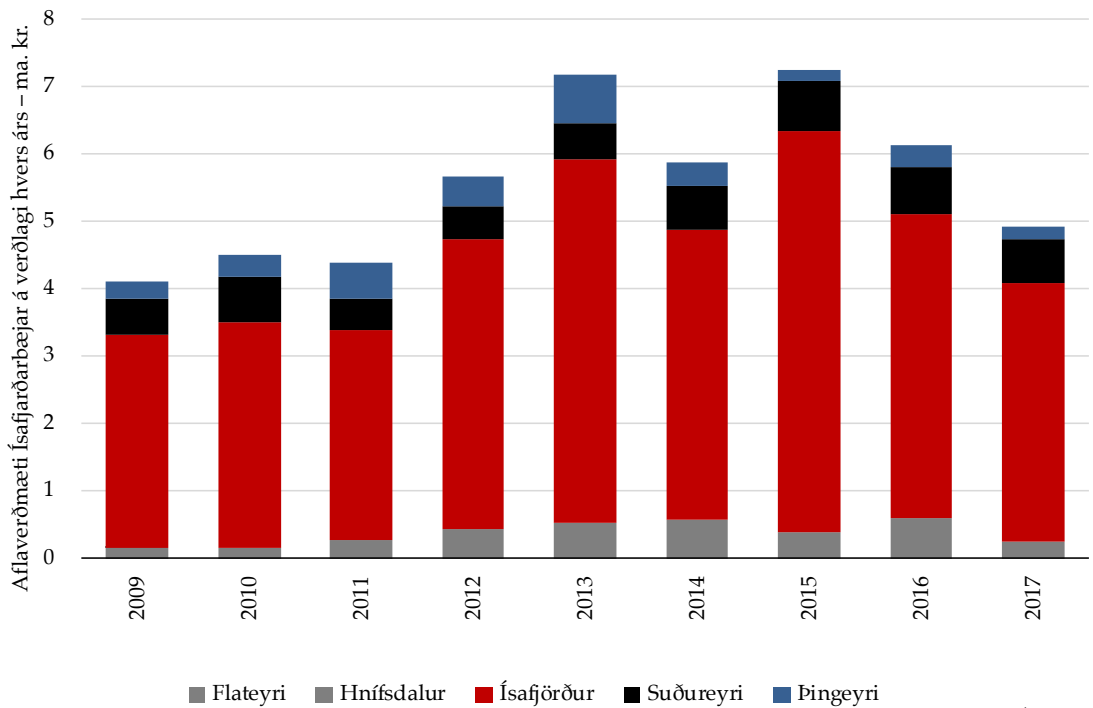
Mynd 32 – Landaður afli í höfnum Ísafjarðarbæjar



²⁵ <http://www.fiskistofa.is/veidar/aflaheimildir/uthlutadaflamark/>

²⁶ https://www.mbl.is/frettir/innlent/2018/10/30/kerecis_hlaut_nyskopunarverdlaunin/

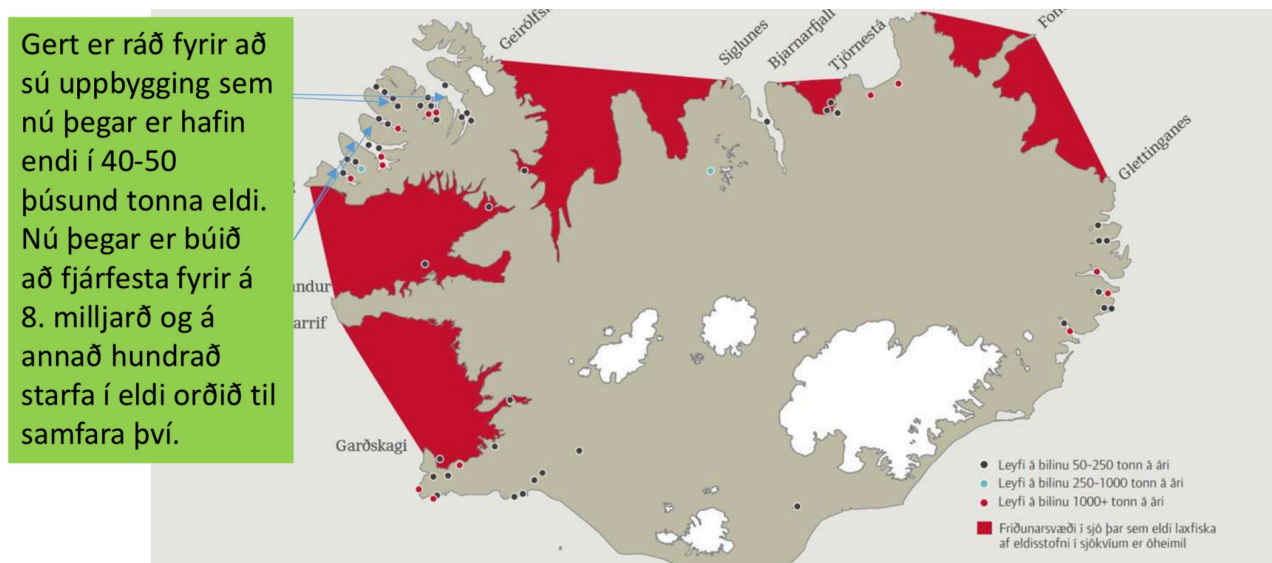
Mynd 33 – Aflaverðmæti sem landað er í höfnum Ísafjarðarbæjar



4.9 Fiskeldi

Fiskeldi er sú atvinnugrein sem hefur verið í einna hröðustum vexti á, 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



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

- Arctic Fish (Arctic Sea Farm) hefur stundað eldi við Gemlufell í Dýrafirði frá 2012. Fyrirtækið áætlað að slátra um 2.500 tonnum af laxi í byrjun árs 2019. Fyrirtækið hefur leyfi til að ala 4.200 tonn af laxi í Dýrafirði.²⁷
- Háafell, sem er dótturfyrirtæki HG í Hnífsdal, hefur undanfarin ár stundað þorskeldi og eldi á regnbogasilungi í Ísafjarðardjúpi . Fyrirtækið slátrar um 300 tonnum regnbogasilungs á ári. Fyrirtækið áætlað að hefja laxeldi og gera áætlanir Háafells ráð fyrir 7.000 tonna framleiðslu í Ísafjarðardjúpi og verður vinnsla fyrirtækisins á Ísafirði, í samstarfi við Arctic Fish.²⁸
- Hábrún ehf. áætlað 700 tonna þorsk- og silungselði í Skutulsfirði í Ísafjarðardjúpi. Eldið verður í sjókvíum.²⁹
- ÍS-47 ehf. hefur þegar fengið leyfi Umhverfisstofnunar á framleiðslu á þorski og regnbogasilungi í sjókvíum í Önundarfirði.³⁰ Núverandi framleiðsla er um 200 tonn af regnbogasilungi en fyrirtækið er með 1.200 tonna fiskeldi í umsóknarferli. Til framtíðar litið er vonast til að framleiðslan verði um 2.500 tonn.³¹

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

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 átta milljarða króna.³³ Til samanburðar framleiddu Skotar 189.707 tonn af eldisfiski árið 2017 og nam framleiðsluverðmætið yfir einum milljarði sterlingspunda.³⁴ Samtals voru 1.431 stöðugildi í framleiðslunni og nam framleiðslan 132,6 tonnum á hvert stöðugildi. Sé miðað við 40 þúsund tonna eldi á Vestfjörðum ætti starfsmannafjöldi, m.v. framleiðsluna í Skotlandi, að vera um 300 fyrir utan afleidd störf.³⁵ Í dag starfa á fimmta hundrað manns við fiskeldi á Íslandi, sbr. mynd 35 hér að neðan.

Sé einungis horft til Ísafjarðardjúps mat Hafrannsóknarstofnunar 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.³⁶ Samkvæmt greiningu Landssambands

²⁷ „Hafin slátrun á laxi úr Dýrafirði“ (2019, 11. janúar) *Morgunblaðið*, bls. 14.

²⁸ <http://www.lf.is/is/fiskeldi-a-islandi-2/fyrirtaekin-i-fiskeldi-a-islandi/>

²⁹ <https://www.ust.is/einstaklingar/frettir/frett/2018/10/02/Habrun-ehf.-Skutulsfirdi/>

³⁰ <https://www.ust.is/library/Skrar/Atvinnulif/Starfsleyfi/Starfsleyfi-i-gildi/Fiskeldi/Starfsleyfi%20fyrir%20Is%2047%20Onundarfirdi.pdf>

³¹ <http://www.lf.is/oflokkad-is/ur-200-tonna-eldi-a-regnbogasilungi-i-1-200-tonna-framleidslu/>

³² <http://www.visir.is/g/2018180509477/fiskeldi-stefnir-i-igildi-storidju-a-vestfjordum-med-hundrudum-starfa->

³³ http://www.atvest.is/upplýsingar/vaxvest_utgefing_efni/skra/56/

³⁴ <https://www.bbc.com/news/uk-scotland-45863179>

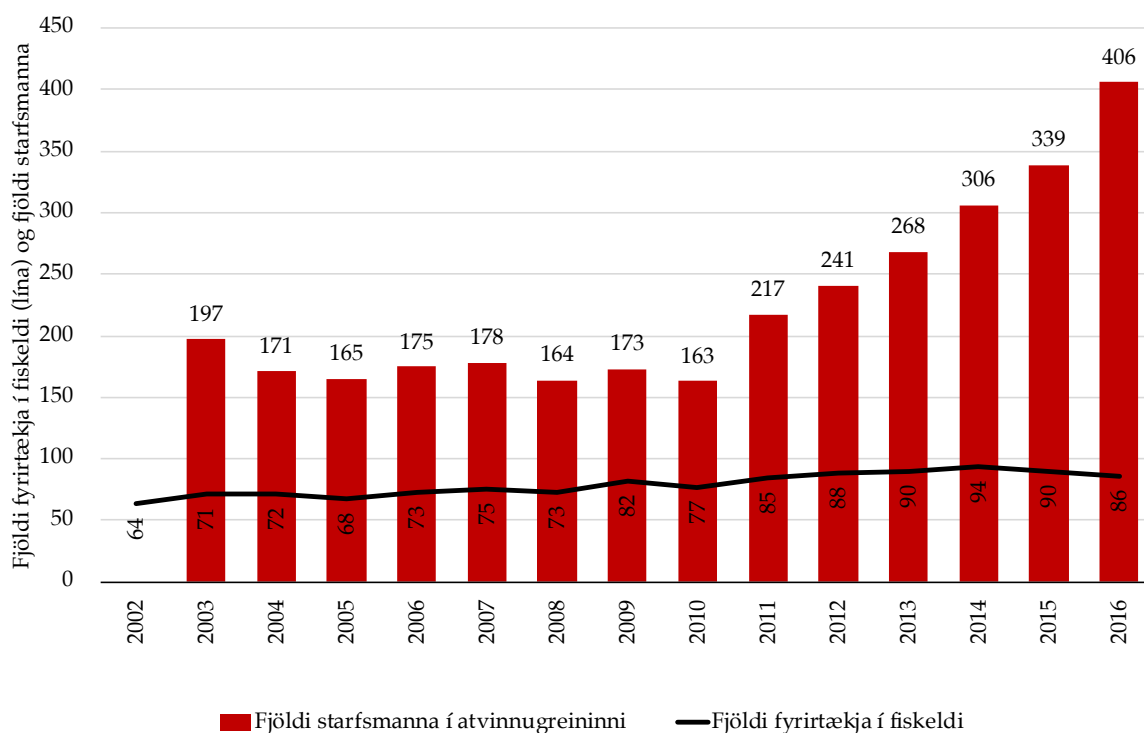
³⁵ <https://www.gov.scot/Resource/0054/00541860.pdf>

³⁶ <http://www.lf.is/oflokkad-is/fiskeldi-i-isafjarardjupi-folk-laxar-og-sameiginleg-framtid/>

fiskeldisstöðva myndi eldi á laxi skapa um 400 til 600 störf, m.v. sambærilega starfsemi í norskum fiskeldisiðnaði.³⁷ Ætla má að störf tengd fiskeldi á Vestfjörðum séu um 300 í dag.³⁸

Erfitt er að meta áhrif fiskeldis á vinnumarkað í Ísafjarðarbæ en líklegt er að starfsmannafjöldinn verði sambærilegur og greining Landssambands fiskeldisstöðva gerir ráð fyrir.

Mynd 35 – Fjöldi starfsmanna og fyrirtækja í fiskeldi á Íslandi



Heimild: Þjóðskrá Íslands

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 þörf á vinnuafli innan fiskeldisgeirans. Hér má nefna nákvæmari fóðrun, eftirlit með mengun, vélmenni sem greina og lagfæra fiskeldiskvíar o.s.frv.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

³⁷ <http://www.lf.is/oflokkad-is/fiskeldi-i-isafjardardjupi-folk-laxar-og-sameiginleg-framtid/>

³⁸ <http://www.lf.is/oflokkad-is/fjoldi-folks-samfagnadi-arctic-fish-a-isafirdi/>

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-eftr-aramot>

Rammagrein um uppbyggingu fiskeldis í Færeyjum og í heiminum

Samkvæmt nýrri skýrslu International Salmon Farmers Association framleiddi laxeldisiðnaðurinn í heiminum 17,5 milljarða máltíða á hverju ári og skapaði 52 þúsund bein og 80 þúsund óbein störf út 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.⁴¹

Í Færeyjum eru þrjú framleiðendur á laxeldisafurðum:

- Bakkafrost.⁴²
- P/F Marine Harvest Faroes.⁴³
- HiddenFjord (P/F Luna).⁴⁴

Samkvæmt upplýsingum frá Seðlabanka Danmerkur, færeysku landsstjórninni og landssambandi fiskeldisstöðva í Færeyjum skapar laxeldi um helming útflutningstekna Færeyja ásamt því að hafa skapað fjölda starfa í ýmsum byggðarlögum eyjanna.⁴⁵

Kjöraðstæður eru fyrir hendi í Færeyjum til að stunda laxeldi í sjó. Það skapast einkum vegna sterkra hafstrauma og stöðugs hitastigs sjávar.⁴⁶

Upphaf laxeldis í Færeyjum má rekja til 7. áratugar síðustu 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 markaði. Markaðsstarf hefur gengið vel og í dag er færeyskur lax seldur víða um heim.

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

Verð á eldislaxafurðum Færeyja hækkaði um 100% frá fyrsta helmingi ársins 2012 til fyrsta helmings 2017.⁴⁷

Eitt stærsta fyrirtæki Færeyja, Bakkafrost, var með um 960 starfsmenn í vinnu árið 2017, þá er bæði átt við starfsmenn í fullu sem og hlutastarfi. Rekstrartekjur fyrirtækisins á árinu 2017 námu 3,8 milljörðum danskra króna.⁴⁸

⁴¹ <http://www.salmonfarming.org/new-report-17-5-billion-meals-and-132600-jobs/>

⁴² http://www.bakkafrost.com/media/1772/bakkafrost_annual_report_2017.pdf

⁴³ <http://www.marineharvest.com/>

⁴⁴ <http://www.hiddenfjord.com/>

⁴⁵ <https://www.faroeislands.fo/economy-business/aquaculture/>

⁴⁶ <http://salmon-from-the-faroe-islands.com/myfiles/files/Salmon%20from%20the%20Faroe%20Islands.pdf>

⁴⁷ https://www.nationalbanken.dk/en/publications/Documents/2017/09/Analysis_the%20faroeese%20economy.pdf

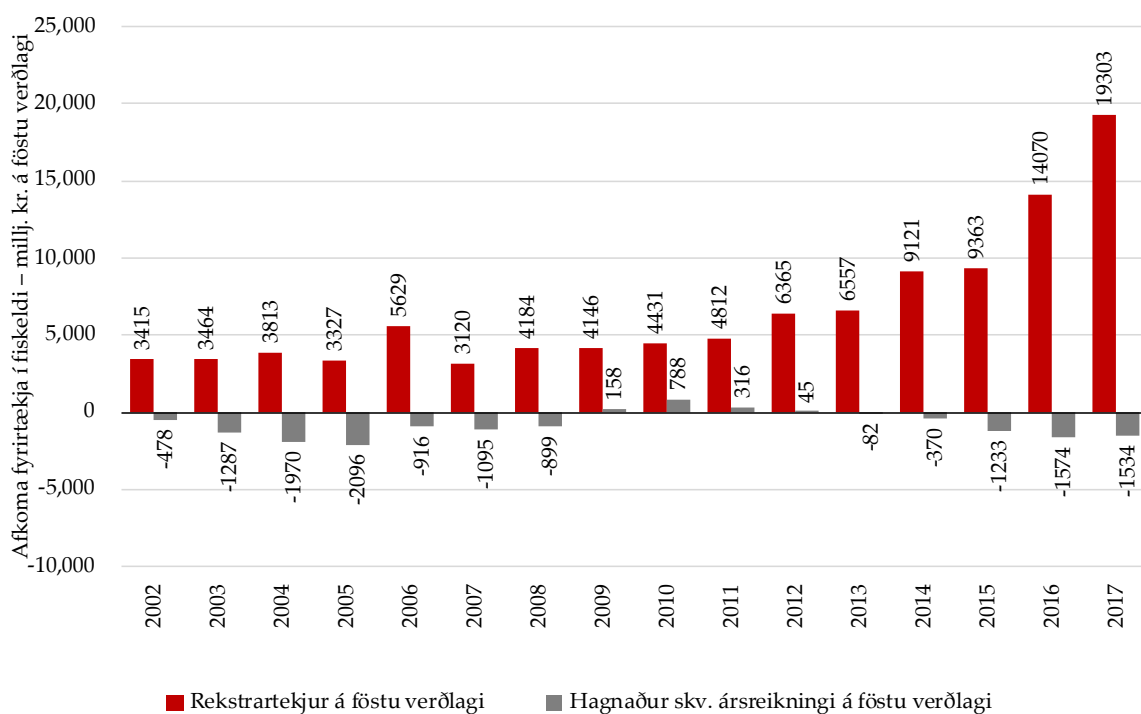
⁴⁸ <https://markets.businessinsider.com/stocks/bakkafrost/financials>

4.9.1 Vaxandi tekjur af fiskeldi

Rekstrartekjur fiskeldis á Íslandi hafa vaxið gríðarlega en á árinu 2017 er áætlað að tekjur greinarinnar hafi numið rúmum 19 milljörðum króna, sbr. mynd 36. Neikvæð afkoma hefur verið í greininni á undanförunum árum, skv. upplýsingum Hagstofu Íslands.* Má leiða líkum að það sé tímabundin staða vegna mikilla fjárfestinga í greininni. Samtals störfuðu 83 fyrirtæki í greininni árið 2017 samkvæmt atvinnugreinaflokkun Hagstofu Íslands. Störfín voru 435 talsins á því ári.

Fiskeldi í Ísafjarðardjúpi myndi auka tekjur greinarinnar enn frekar, eins og áður var komið að.

Mynd 36 – Rekstrartekjur og afkoma fyrirtækja í fiskeldi á Íslandi



Heimild: Hagstofa Íslands

4.10 Áætlun um íbúðauppbyggingu vegna efnahagsþróunar og svæðisbundinnar atvinnustefnu í sveitarfélaginu

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

4.10.1 Áætlun um íbúðauppbyggingu 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

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

ferðaþjónustunnar hefur verið í mikilli sókn á undanförunum árum.⁵⁰ Eins og annars staðar á landinu hefur töluverður fjöldi íbúða verið leigður til ferðamanna á undanförunum misserum. Eins og komið hefur fram fyrr í þessari skýrslu er fjöldi íbúða í eigu aðila sem eiga lögheimili utan sveitarfélagsins og því gæti þurft að bæta við íbúðarhúsnæði til að veða á móti orlofshúsum sem ekki nýtast núverandi og aðfluttum íbúum Ísafjarðarbæjar.

4.10.2 Áætlun um íbúðauppbyggingu vegna fólksflutninga á milli svæða

Töluverðrar 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.

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 þetta 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 er að reisa við Sindragötu. Ný deiliskipulagstillaga fyrir íbúðarbyggð á Suðurtanga liggur einnig fyrir.

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

4.12 Þarfir ólíkra þjóðfélagshópa

Vísað er til umfjöllunar hér að framan um aldurssamsetningu íbúa Ísafjarðarbæjar. Áður hefur verið komið að könnun Varasjóðs húsamála og upplýsingum úr öðrum greiningum sem sveitarstjórn hefur framkvæmt á stöðu ólíkra hópa innan sveitarfélagsins. Hér má nefna þörf fyrir félagslegt húsnæði en áætlað er að bráðaþörf leysist með uppbyggingu áður nefndra 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 húsnæði eru enn langir, sbr. könnun Varasjóðs húsamála frá því fyrir um ári síðan.

⁵⁰ <http://www.visir.is/section/media98?fileid=CLP62791>

5 MARKMIÐ OG AÐGERÐAÁÆTLUN ÍSAFJARÐARBÆJAR Í HÚSNÆÐISMÁLUM

Eins og komið var að hér að framan er mikill vöxtur í ferðapjónustu í Ísafjarðarbæ. Þá er bæði um að ræða erlenda og innlenda ferðamenn. Einnig færast 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 íbúðamarkaði vegna íbúðarleigu til ferðamanna en það 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. Eitt atvinnuleikhús á starfar 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.⁵¹

Tónlistarlíf er einnig öflugt í sveitarfélaginu, en nefna má hátíðir eins og *Rokkhátíð alþýðunnar – Aldrei fór ég suður*⁵², *Við Djúpið*⁵³ og margt fleira mætti telja. Jafnframt hafa margar þekktar hljómsveitir og tónlistarmenn komið frá Ísafirði.

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.⁵⁴ 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 en það 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 eru 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 náttúruvegurð en einnig mikil náttúrugæði. Ísafjarðardjúp er „alþekkt uppeldissvæði fyrir ýmsar tegundir nytjafiska“.⁵⁵

⁵¹ <https://www.isafjordur.is/is/mannlif/menning-og-listir/leiklist-og-leikhus>

⁵² <https://www.aldrei.is>

⁵³ <http://www.samband.is/vidburdir/baejarhatidir/atburdir/2014/6/21/eventnr/543>

⁵⁴ <https://lydflat.is>

⁵⁵ <http://firdir.hafro.is/firdir-a-island/vestfirdir/isafjardardjup/lif/>

Ísfirðingar kalla Djúpið jafnan *Gullkistuna*, bæði þegar kemur að sjávarnyttjum og fiskeldi í sjó.⁵⁶ Í Önundarfirði veiðist þó nokkuð af ýsu og þorski.⁵⁷

5.2.2 *Sjókvíaeldi*

Stór áform eru uppi um laxeldi í sjókvíum í Ísafjarðardjúpi, Dýrafirði og Önundarfirði, 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 fólksflotta í afskekktum byggðum. Í sumum tilfellum efla samgöngubætur bæjarfélög og má nefna lagningu Hvalfjarðargangna til dæmis um slíka framkvæmd. Gröftur Dýrafjarðargangna ásamt lagningu nýs vegar stytta Vestfjarðaveg um 27,4 km en í dag eru um 400 km frá Reykjavík til Þingeyrar eftir suðurleiðinni. Hafa ber í huga að hún er lokuð stóran hluta vetrar en mun lengra er að fara um Ísafjörð. 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. Styttling á Vestfjarðarvegi verður 27,4 km.⁵⁸

Verklök eru áætluð í september 2020.⁵⁹

5.4 Áætluð uppbygging í Ísafjarðarbæ til mæta húsnæðisþörf til framtíðar

Nú þegar er ráðgerð uppbygging við Sindragötu, það er að segja við þéttingarsvæði á Suðurtanga 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, bæði og utan við miðbæ Ísafjarðar og í öðrum bæjarhlutum. Í ljósi þessa má bregðast við væntanlegri fólksfjölgun tímanlega með því að reisa íbúðarhúsnæði samhliða fjárfestingu í fiskeldi og öðrum skyldum eða óskyldum atvinnugreinum.

5.4.1 *Áætlaður kostnaður við uppbyggingu íbúðarhúsnæðis*

Áætlaður kostnaður við uppbyggingu þeirra 13 íbúða, sem eru í smíðum á Sindragötu (þar af tvær á vegum einkaaðila, eins og áður var rætt), er um 360 milljónir króna eða kr. 301 þúsund krónur á fermetra. Hér er einnig tekið tillit til hliðarkostnaðar eins og

⁵⁶ Tilvitnun í samtal við embættismann Ísafjarðarbæjar.

⁵⁷ <http://firdir.hafro.is/firdir-a-island/vefdir/onundafjordur/nytjar/>

⁵⁸ <http://www.vegagerdin.is/Verkefnavefir/Dyrafjardargong.nsf>

⁵⁹ <http://www.efla.is/frettir/halfnud-med-dyrafjardargong>

gatnagerðargjalda o.þ.h. Hafa ber í huga að húsnæðið er hannað með aðgengi fatlaðra í huga.

Í smíðum eru þrjú einbýlishús við Fífutungu 1 og Ártungu 2 og 7. Þær framkvæmdir eru á vegum einkaaðila og því liggur ekki fyrir kostnaðaráætlun.⁶⁰

5.4.2 *Áætluð uppbygging vegna mannfjöldaþróunar*

Mikil óvissa hefur einkennt uppbyggingaráform atvinnulífs á norðanverðum Vestfjörðum, sérstaklega í ljósi úrskurðar úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála um sjókvíaeldi á laxi. Þeirri óvissu var að mestu eytt þegar lögum nr. 71/2008 var breytt á þá lund að sjávarútvegs- og landbúnaðarráðherra geti gefið út rekstrarleyfi til bráðabirgða.

Aukið sjókvíaeldi kallar á töluverða uppbyggingu á íbúðarhúsnæði vegna fyrirsjáanlegrar fólksfjölgunar. Jafnvel þó að sjókvíaeldi verði minna í sniðum en áætlanir gera ráð fyrir eru líkur á að aðrir atvinnuvegir, svo sem ferðaþjónusta, komi að einhverju leyti í staðinn. Ísafjarðarbær er nú þegar í sókn en fólksfjölgun hefur verið nokkur, sbr. umfjöllun í kafla 2.

Eins og áður hefur verið vikið að er markaðsbrestur í húsnæðismálum í Ísafjarðarbæ sem helgast af því að söluverð íbúðarhúsnæðis stendur ekki undir byggingarkostnaði. Sveitarfélagið hefur þegar fengið stofnframlög til uppbyggingar á þeim grundvelli, og er fyrirsjáanlegt að meira þarf að koma til ef af frekari uppbyggingu og fólksfjölgun verður. Stofnframlög til kaupa eða smíða á almennum íbúðum eru eingöngu veitt sveitarfélögum og/eða lögaðilum sem uppfylla skilyrði Íbúðalánasjóðs, sbr. lög nr. 52/2016.⁶¹

5.5 Sérstakur húsnæðisstuðningur Ísafjarðarbæjar

Samkvæmt 45. gr. laga nr. 40/1991 skulu sveitarfélög veita sérstakan húsnæðisstuðning og setja 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.“⁶²

Áætlaður kostnaður vegna sérstaks húsnæðisstuðnings á því tímabili sem húsnæðisáætlunin nær til er í samræmi við gildandi fjárhagsáætlun sveitarfélagsins.

⁶⁰

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

<https://www.isafjordur.is/is/stjornsysla/stjornsyslan/fundargerdir/skipulags-og-mannvirkjanefnd/838>

⁶¹ <https://www.ils.is/stofnframlog/stofnframlog/>

⁶²

https://www.isafjordur.is/static/files/ReglurOgSamthykkir/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 reisa um 26 íbúðir á næstu misserum, þ.a. eru 16 nú þegar í smíðum.

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 framþróun 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, og er þá einkum litið til ferðaþjónustu og sjókvíaldis á laxi. Nái hluti af áformum sveitarfélagsins fram að ganga má leiða líkum að því að eftirspurn eftir vinnuafli á svæðinu muni vaxa og skapa afleidda eftirspurn eftir húsnæði.

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 en þar má nefna fæðingartíðni, aldursdreifingu, atvinnustig, almannþjónustu, aðgengi að þjónustu, framboð húsnæðis, o.m.fl. Nokkur líkön koma til greina við að 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 um uppbyggingu atvinnuvega, t.d. fiskeldis í sjókvíum. Við gerð líkansins þótti skynsamlegast að horfa til íbúðapróunar Fjarðabyggðar á Austfjörðum eftir uppbyggingu Fljótsdalsvirkjunar og álvers Alcoa á Reyðarfirði, sem hafði mikil áhrif á nærliggjandi bæjarfélög. Sé miðað við að stórrekstur í fiskeldi og önnur atvinnuuppbygging á Vestfjörðum verði sambærileg og í Fjarðabyggð getum við notast við einfalt spálíkan sem gefur okkur hugmynd um vöxt til næstu ára. Hér skiptir einnig máli hvort fiskeldi á norðanverðum Vestfjörðum verði með vinnslu eða án, þ.e.a.s. framreikningur sem er byggður á framtíðarvæntingum um atvinnustig. Áður en komið er að niðurstöðu líkansins er vert að skoða vöxt og viðgang atvinnulífs í Ísafjarðarbæ til að leggja grunn undir frekari fólksfjölgun á svæðinu.⁶³

⁶³ Hér má einnig nefna mögulega uppbyggingu kalkþörungaverksmiðju á Súðavík sem er á sama atvinnusvæði og Ísafjarðarbær. Áætlað er að verksmiðjan skapi 42 störf. <http://www.ruv.is/frett/kalkthorungaverksmidja-vid-langeyri-i-sudavik>

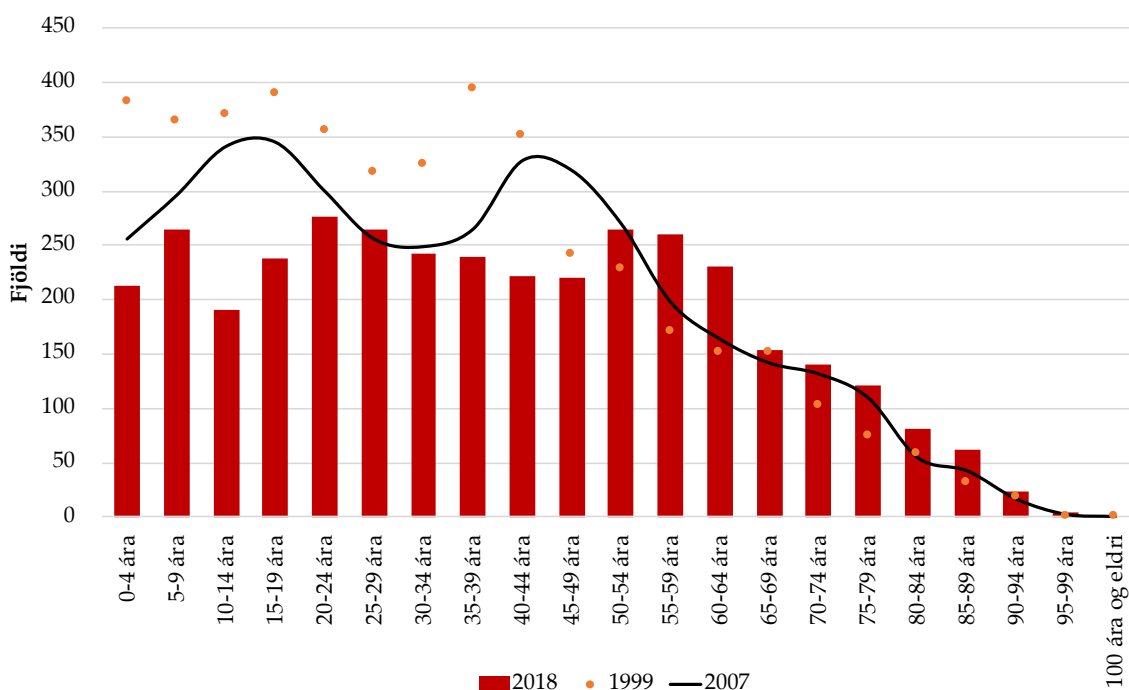
6.3.1 Fólksfjölgun og aldursdreifing

Á síðastliðnum tveimur áratugum (1999-2018) hefur orðið fólksfækkun í sveitarfélaginu Ísafjarðarbæ um sem nemur 17,3%. Þar af hefur karlmönnum fækkað um 14,9% og konum um 19,6%. Þessi fækkun er mjög ójöfn eftir aldursþópum. 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 byggðapróun sveitarfélagsins. Því má gera ráð fyrir fólksfækkun, nema aðflutningur ungs fólks verði meiri í kjölfar atvinnuuppbyggingar, t.d. í fiskeldi og ferðapjónustu. 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 s.l. 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 aldursþópnum 15-24 ára eru 46 fleiri karlmenn en konur en hópurinn telur alls 514 manns. Ekki liggja fyrir haldbærar skýringar á þessu ósamræmi en möguleiki er að konur sækji 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 um Netið. Einnig má horfa til þeirra áhrifa sem fjórða iðnbyltingin mun hafa á byggðir sem eru fjarri höfuðborgarsvæði.

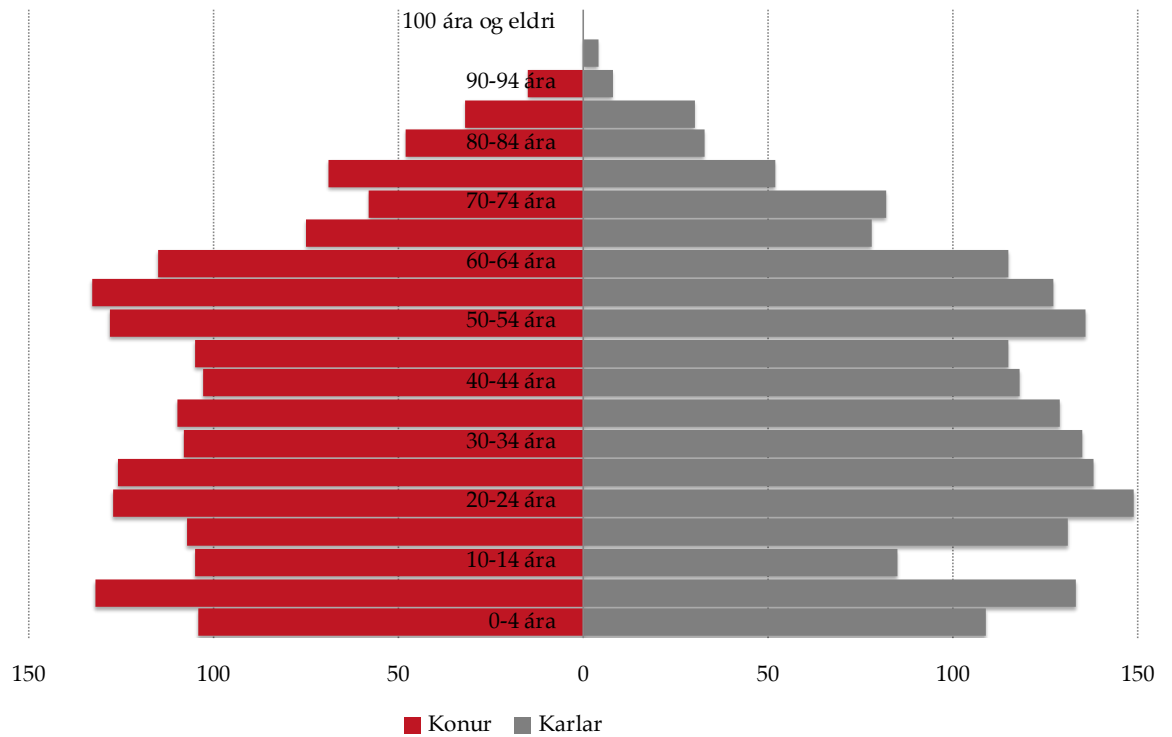
Mynd 37 - Aldursdreifing mannfjölda innan Ísafjarðarbæjar



Heimild: Hagstofa Íslands

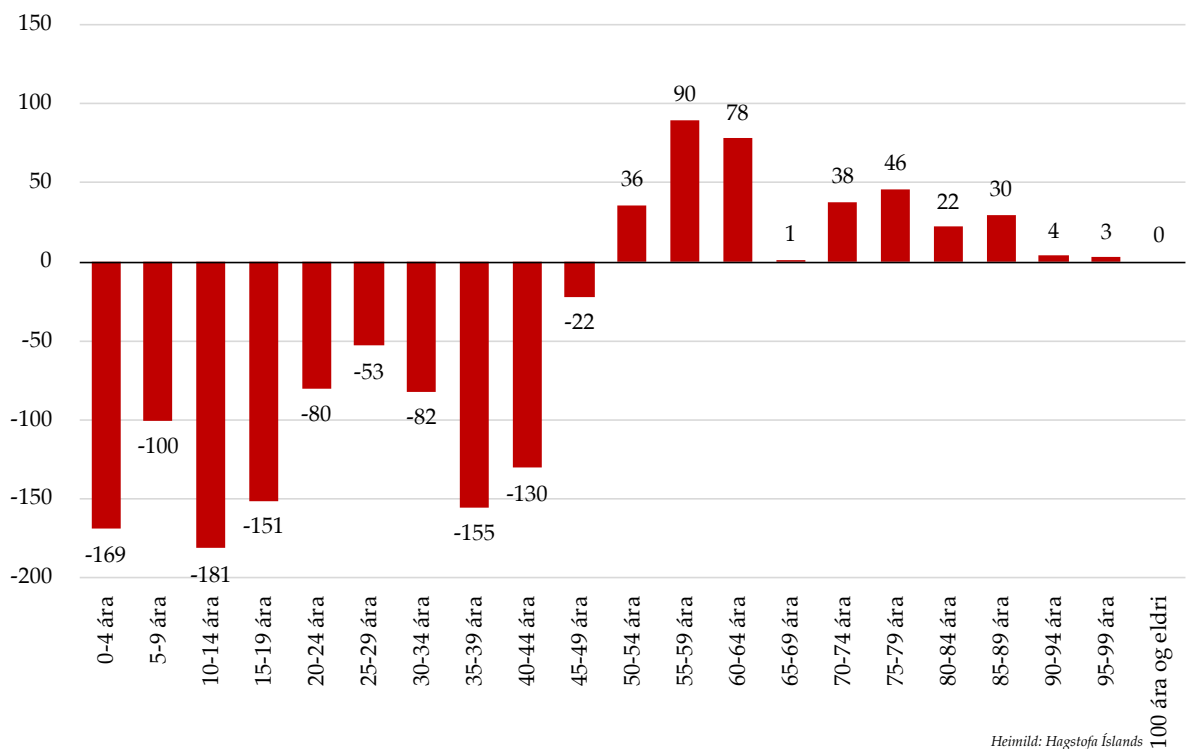
Þótt nokkur brottflutningur hafi verið frá sveitarfélaginu varð jafnframt töluverður aðflutningur fólks. Árið 2017 fluttu 80 fleiri til sveitarfélagsins en frá því. Athygli vekur að skv. mynd 39 hér að neðan er mikil hreyfing á fólki í sveitarfélaginu, þ.e.a.s.

Mynd 38 - Aldursdreifing eftir kyni í Ísafjarðarbæ



Heimild: Hagstofa Íslands

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

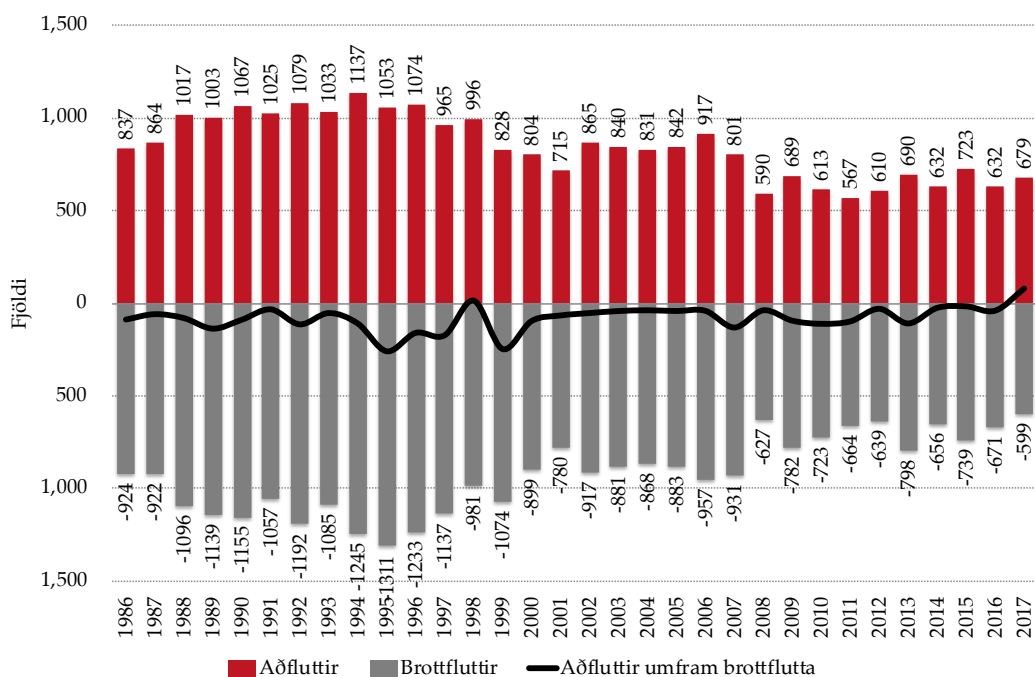


Heimild: Hagstofa Íslands

aðflutningur og brottflutningur. Sveitarfélag með svo breytilegan flutningsjöfnuð þarf alla jafna að vera með virkari leigumarkað en sveitarfélög þar sem búseta er meira viðvarandi.

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

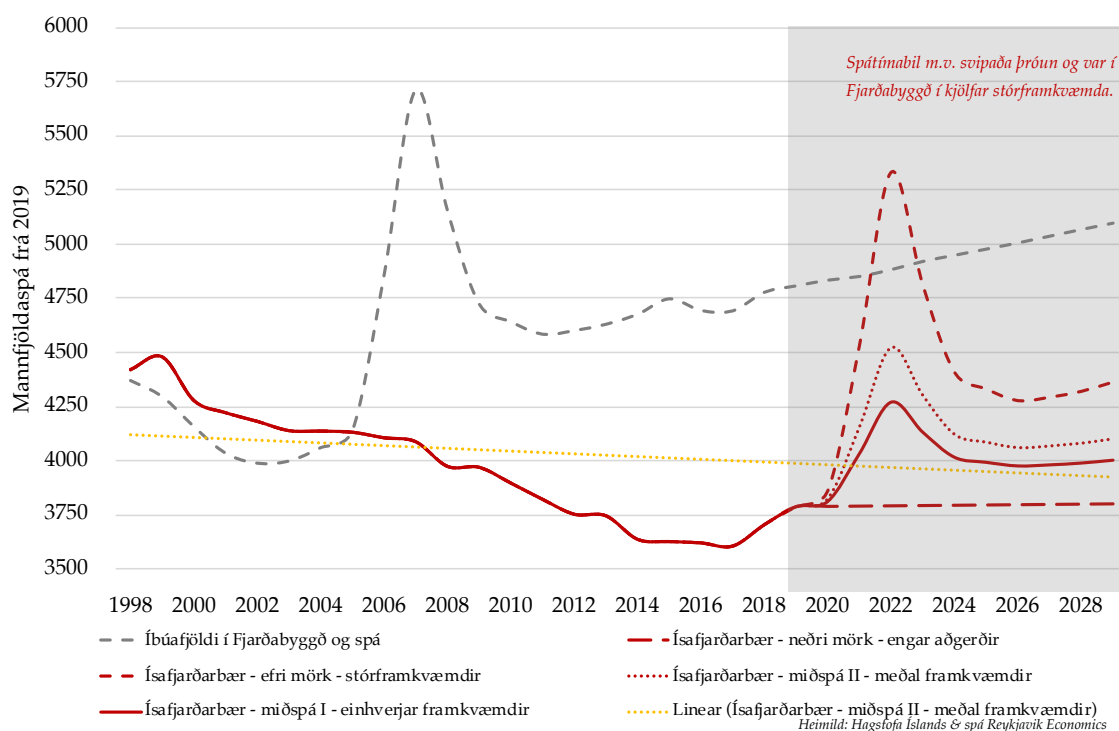
6.4 Mannfjöldaspá fyrir Ísafjarðarbæ

Standist allar forsendur um atvinnuuppbyggingu eins og fyrirhugað eru á norðanverðum Vestfjörðum, eins og fjallað var um hér að framan, er ljóst talsverður fjöldi fólks mun flytja á svæðið. Enn eru þó álitamál sem lúta að umhverfissjónarmiðum vegna fiskeldis í Djúpinu.

Eins og áður segir byggjast forsendur mannfjöldaspárinnar á reynslu þeirrar uppbyggingar sem varð á Austfjörðum á síðasta áratug, annars vegar vegna uppbyggingar Alcoa Fjarðaráls og hins vegar vegna virkjunar Fljótisdalsstöðvar.⁶⁴ Miðað við þær forsendur var metið spálíkan um mögulega fólksfjölgun í Ísafjarðarbæ sem byggir á viðurkenndum aðferðum.⁶⁵

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 II fyrir Ísafjarðarbæ um uppbyggingu í meðallagi.

Mynd 41 – Mannfjöldaspá fyrir Ísafjarðarbæ miðað við mismunandi forsendur



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 þegar árin 2019 og 2020 og að fólksfjölgun verði tímabundið mikil og hlutfallslega sú sama og í Fjarðabyggð árin 2005 og 2006. Þá myndi fólksfjölgun, m.a. vegna farandverkamanna, vaxa um 17,4% árið 2021 og rúmlega 17,6% árið 2022. Við miðspá I gilda sömu forsendur um atvinnuuppbyggingu

⁶⁴ <https://www.landsvirkjun.is/fyrirtaekid/aflstodvar/fljotsdalsstod>

⁶⁵ Booth, Heather. 2006. "Demographic Forecasting: 1980 to 2005 in Review." International Journal of Forecasting 22:547–81.

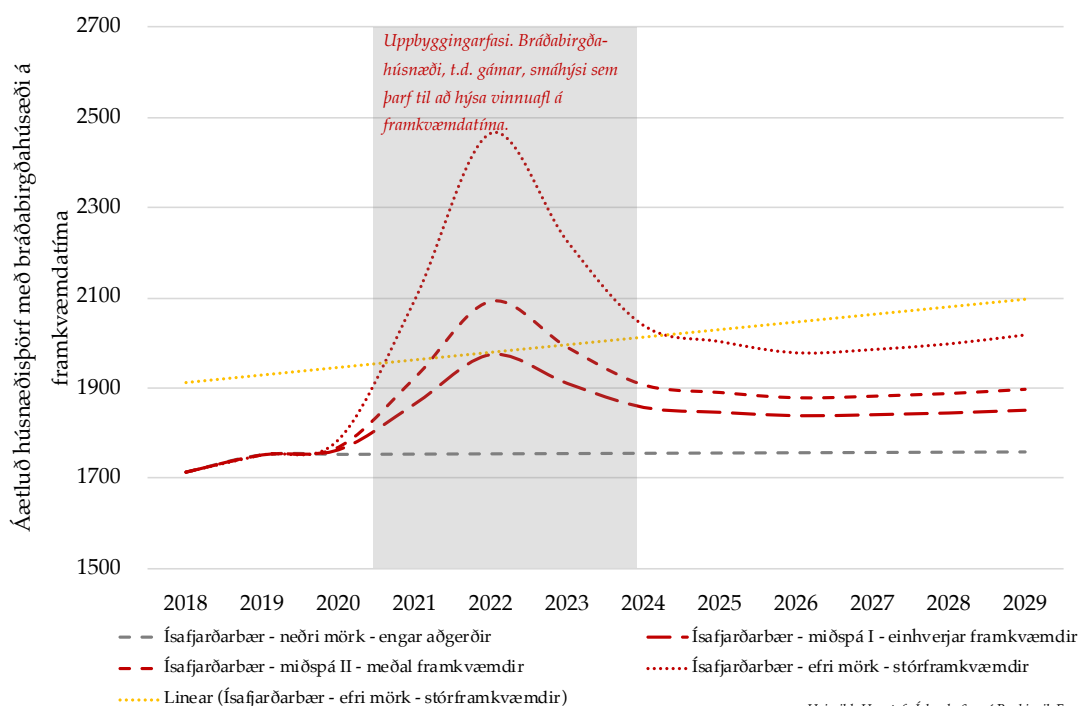
http://www.unb.ca/fredericton/arts/nbirdt/_resources/pdfs/report-small-area-population-forecasts.pdf

og að fólksfjölgun yrði tæplega 8,7% árið 2021 og um 8,8% árið 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. Sjónræn framsetning spárinnar er sýnd á mynd 41 sem lýsir þessari hugsanlegu mannfjöldaþróun betur. Til samanburðar er sýnd mannfjöldaþróun Fjarðarbyggðar á tímum uppbyggingar.

Sé mið tekið af ytrustu forsendum Atvinnuþróunarfélags Vestfjarða er efri spá líkansins líklegri en þá verður taka tillit til þess að áhrifa fiskeldis 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 mannfjöldaþróun 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.

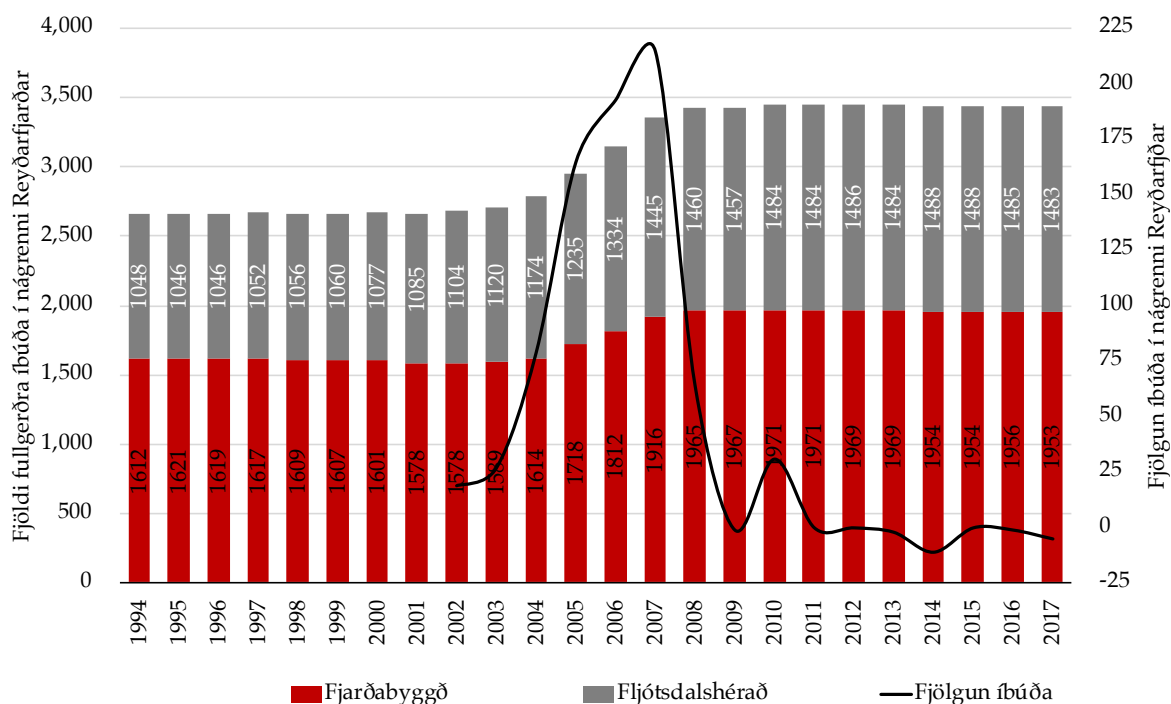
Mynd 42 – Spá um íbúðaþörf á framkvæmdatíma með bráðabirgðahúsnæði sem yrði flutt af svæðinu eftir að uppgangi lýkur



Heimild: Hagstofa Íslands & spá Reykjavík Economics

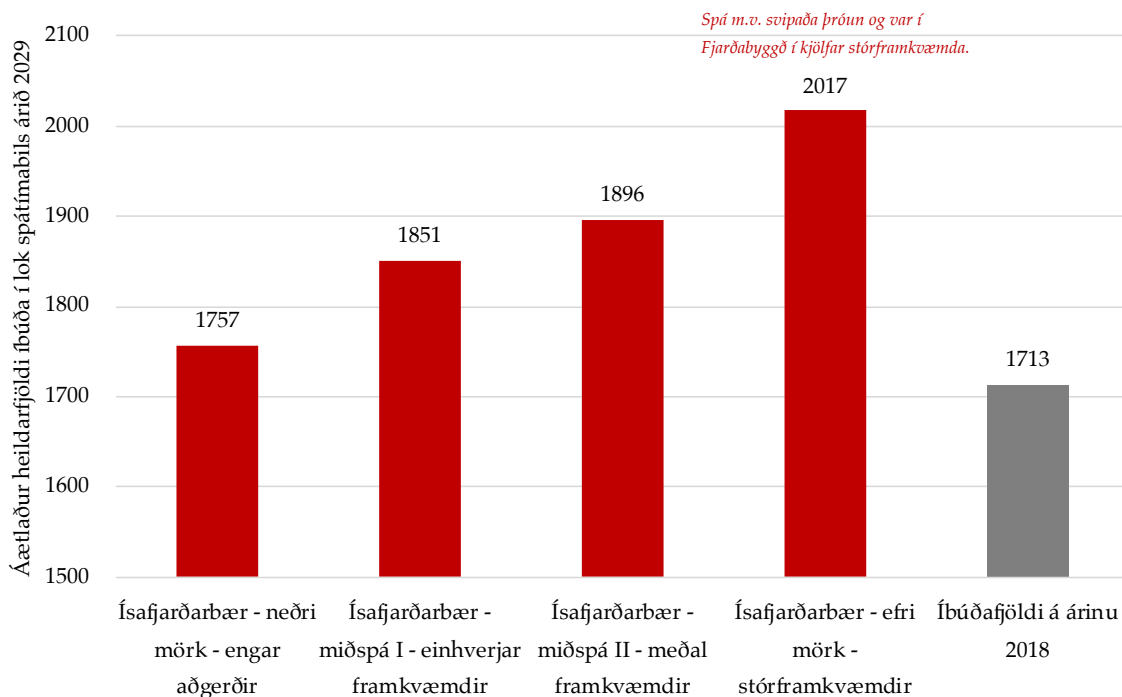
Meiri íbúafjöldi kallar á aukna íbúðaþörf. Til einföldunar er gert ráð fyrir að þörf á smíði íbúða sé fullkomlega í takt við fjölgun íbúa. Ekki er tekið tillit til þess að nú þegar geti verið uppsöfnuð þörf á húsnæði eða hins að líklegt er að fjöldi íbúa í hverri íbúð muni frekar minnka en aukast. Því er líklegra að um vanmat á íbúðaþörf 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.⁶⁶ Áætlaður kostnaður vegna húsnæðisstuðnings er um 4,4 milljónir árið 2019.

6.6 Byggingarkostnaður og íbúðaverð

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

Í 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.⁶⁷

Byggingarkostnaður í Ísafjarðarbæ er hærri vegna fjarlægðar sveitarfélagsins frá aðföngum. 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.⁶⁸ Lítil hvati er því fyrir verktaka að hefja byggingu smíði 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.

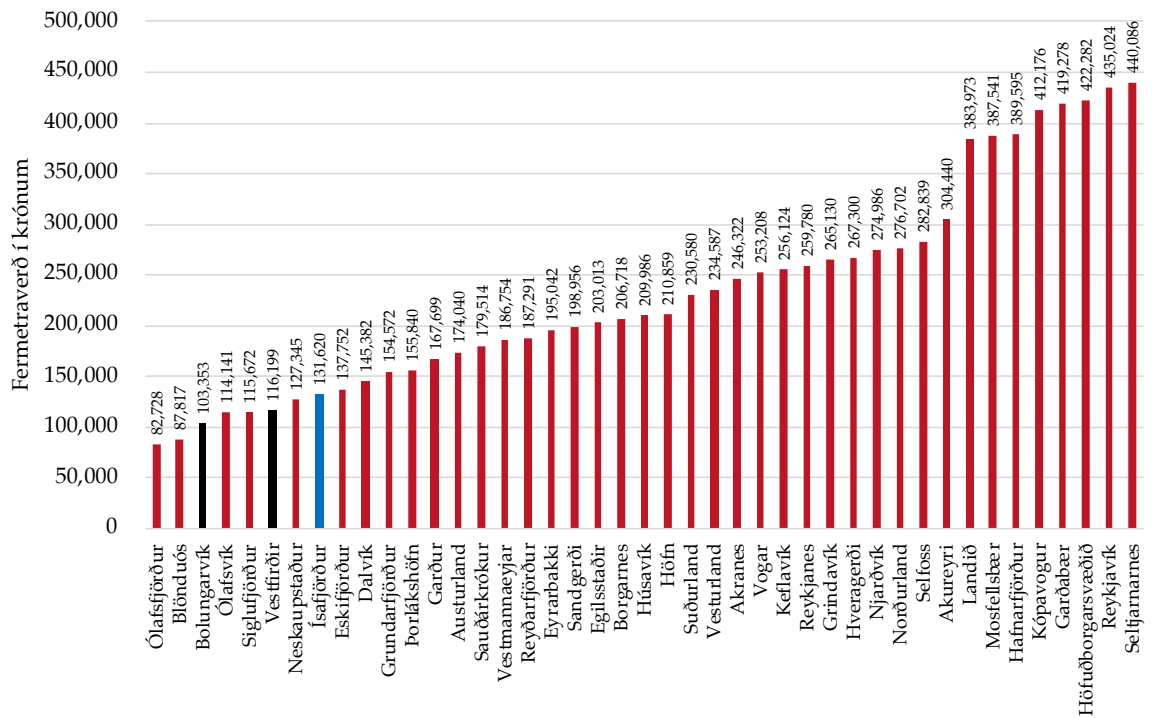
⁶⁶

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

⁶⁷ https://hagstofa.is/media/43557/hag_100208.pdf

⁶⁸ 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

REYKJAVIK ECONOMICS
— NÓNO EHF —