

HÚS



Húsnæðisáætlunir

Húsnæðisáætlun 2025

Sveitarfélagsnúmer: 4200
Áætlunarsvæði: Ísafjarðarbær
Kennitala: 5405962639
Landshluti: Vestfirðir
Heimilisfang: Stjórnsýsluhúsinu



Efnisyfirlit

Mannfjöldaspá	0
Forsendur fyrir mannfjöldaspá	0
Lýsing á atvinnuástandi	0
Íbúðapörf	0
Markmið um hagkvæmar íbúðir	0
Markmið sveitarfélagsins varðandi íbúðaupbyggingu	0
Búsetuform	0
Áætluð þörf eftir búsetuformum	0
Þjónusta og innviðir	0
Samanburður á áætlaðri þörf og þjónustu og getu	0
Markmið sveitarfélagsins í lóðamálum	0
Samanburður	0
Viðauki	0

Lykiltölur

Mannfjöldaspá +5 ár (Miðspá) 202 ↑5,1%	Mannfjöldaspá +10 ár (Miðspá) 416 ↑10,4%	Íbúðir í byggingu (september 2023) 56	Íbúðir í byggingu (september 2024) 14 ↓75,0%
Áætluð íbúðapörf +5 ár (Miðspá) 87 ↑2,2%	Áætluð íbúðapörf +10 ár (Miðspá) 179 ↑4,6%	Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum +5 ár 131	Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum +10 ár 167

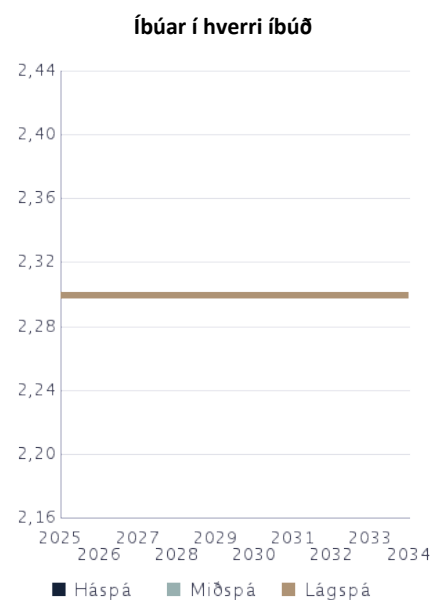
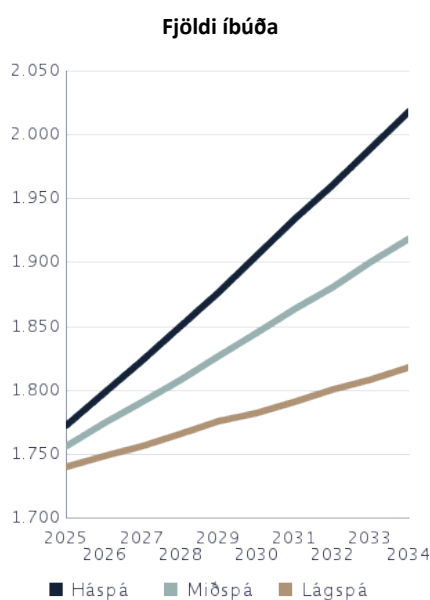
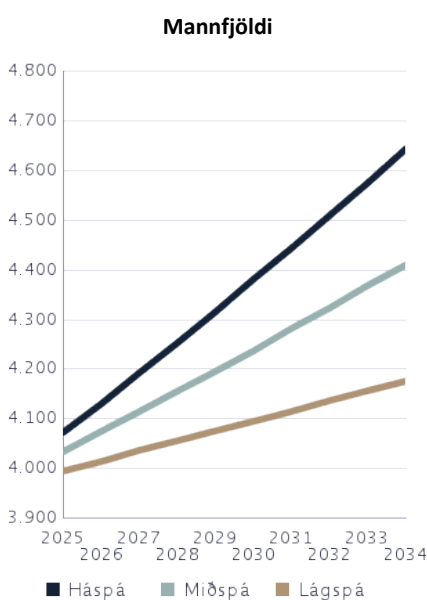
Mannfjöldaspá

Forsendur fyrir mannfjöldaspá

Háspá gerir ráð fyrir fólksfjölgun ef væntingar um atvinnuuppbyggingu ganga eftir, þá sér í lagi ef áhrif fiskeldis fer að gæta í ríkari mæli á Flateyri. Er þar horft til skýrslu KPMG “Greining á áhrifum fiskeldis á Vestfjörðum”, sem unnin var fyrir Vestfjarðarstofu 2021. Miðað er við að í lok spátímans verði alin 30.000 tonn af fiski í sveitarfélaginu. Miðspá gerir ráð fyrir lítilsháttar fólksfjölgun og að væntingar nái ekki að ganga fram að fullu. Lágspá gerir ráð fyrir að væntingar um atvinnuuppbyggingu rætist ekki og byggðapróun verði með sama móti og síðustu ár.

Taflan hér að neðan sýnir áætlun á þróun mannfjölda fram til ársins 2034. Fjöldi íbúða er reiknuð stærð og tekur mið af mannfjölda og fjölda íbúa per íbúð.

		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Háspá	Mannfjöldi	4.072	4.132	4.192	4.254	4.316	4.381	4.444	4.510	4.575	4.643
	Mannfjöldabreyting %	1,47	1,47	1,45	1,48	1,46	1,51	1,44	1,49	1,44	1,49
	Fjöldi íbúða	1.773	1.799	1.824	1.851	1.877	1.906	1.934	1.961	1.989	2.019
	Íbúðafjöldi breyting %	1,49	1,47	1,39	1,48	1,40	1,55	1,47	1,40	1,43	1,51
	Íbúar í hverri íbúð	2,30	2,30	2,30	2,30	2,30	2,30	2,30	2,30	2,30	2,30
Miðspá	Mannfjöldi	4.035	4.076	4.116	4.156	4.197	4.238	4.281	4.323	4.367	4.411
	Mannfjöldabreyting %	1,00	1,02	0,98	0,97	0,99	0,98	1,01	0,98	1,02	1,01
	Fjöldi íbúða	1.757	1.775	1.791	1.809	1.827	1.845	1.864	1.881	1.901	1.919
	Íbúðafjöldi breyting %	0,98	1,02	0,90	1,01	1,00	0,99	1,03	0,91	1,06	0,95
	Íbúar í hverri íbúð	2,30	2,30	2,30	2,30	2,30	2,30	2,30	2,30	2,30	2,30
Lágspá	Mannfjöldi	3.996	4.016	4.036	4.056	4.077	4.095	4.116	4.136	4.156	4.177
	Mannfjöldabreyting %	0,53	0,50	0,50	0,50	0,52	0,44	0,51	0,49	0,48	0,51
	Fjöldi íbúða	1.740	1.749	1.757	1.766	1.776	1.782	1.791	1.801	1.809	1.818
	Íbúðafjöldi breyting %	0,58	0,52	0,46	0,51	0,57	0,34	0,51	0,56	0,44	0,50
	Íbúar í hverri íbúð	2,30	2,30	2,30	2,30	2,30	2,30	2,30	2,30	2,30	2,30



Lýsing á atvinnuástandi

Flateyri:

Atvinnuástand hefur verið brothætt en á síðustu árum hafa sést sóknarfæri sem hafa verið vel nýtt. Má þarf nefna þá innspýtingu sem stofnun Lýðskólans var - en nýir nemendagarðar voru teknir í notkun á síðasta ári. Í kjölfar snjóflóðanna í janúar 2020 komst á samningur milli samgöngu- og sveitarstjórnarráðuneytis, Ísafjarðarbæjar og Vestfjarðastofu um ráðningu verkefnastjóra Flateyrar. Hlutverk verkefnastjóra er að leiða nýsköpunar- og þróunarverkæfni í samstarfi við verkefnisstjórn. Nokkur verkefni tengd ferðaþjónustu eru að líta dagsins ljós um þessar mundir. Nýjar tilhneigingar, eins og störf án staðsetningar og ýmis deiliahagkerfi, hafa gert það að verkum að íbúasamsetning, og eðli starfa sem rækt eru á Flateyri, eru orðin fjölbreyttari og flóknari en áður var. Staðreyndin er sú að undanfarin 10 ár hefur fjölmargt aðkomufólk keypt sér hús á Flateyri og stundað þar störf án staðsetningar hluta árs. Ólíkt uppsveiflum á liðnum árum, er nú engin einn yfirgnæfandi atvinnurekandi á staðnum. Stærsti einstaki aðilinn er Vestfiskur sem rekur vinnslu á sjávarafurðum til mann- og dýraeldis með u.þ.b. 24 starfsmenn í vinnu, og svo Ísafjarðarþær sem rekur leikskóla og skóla, sundlaug og íþróttahús. Önnur og minni fyrirtæki eru rekin með 2-5 starfsmenn.

Ísafjörður og Hnífsdalur:

Atvinnuástand á Ísafirði er gott og vöntun á starfsfólki í margar atvinnugreinar, þá fyrst og fremst iðnaðarmenn. Fjöldi starfa tengd fiskeldi hefur aukist verulega á síðustu árum, bæði hjá fiskeldisfyrirtækjunum sjálfum sem og í stoðþjónustu. Þá hefur verið mikill vöxtur í ferðaþjónustu og allt útlit fyrir að sá vöxtur haldi áfram. Hátækniyrirtækið Kerecis hefur fest sig í sessi á Ísafirði og hefur boðað mikinn vöxt á Ísafirði á næstu árum. Samantekið er því ljóst að það vantar fjölda fólks til starfa á Ísafirði á næstu árum.

Suðureyri:

Atvinnuástand á Suðureyri hefur verið stöðugt. Kjölfestan í atvinnulífinu eru fyrirtækin Íslandssaga og Klofningur. Fyrirtæki á Suðureyri hafa gert sig gildandi í þjónustu við ferðamenn með eftirtektarverðum verkefnum eins og Fisherman ehf. heldur úti. Má gera ráð fyrir áframhaldandi sókn Suðureyrar í þjónustu við ferðamenn. Ísafjarðarbær hefur gert samkomulag við einkaaðila um landfyllingu utan við Suðureyri en þar er ráðgert að byggja upp iðngarða á næstu árum.

Þingeyri:

Á Þingeyri aukast umsvif fiskeldis með hverju árinu og fjöldi starfa eru tengd því. T.d. er stórfyrirtækið Arctic Fish með fódurmiðstöð fyrirtækisins á Þingeyri og helstu eldissvæði Arctic Fish eru í Dýrafirði. Það hefur því orðið viðsnúningur í atvinnuástandi á Þingeyri eftir erfiða tíma og horfur á aukinni eldistengdri starfsemi. Íslenskt sjávarfang starfrækir frystihús á Þingeyri og hafa ekki getað bætt við sig starfsmönnum vegna skorts á húsnæðis. Einyrkjum er að fjölga og ýmis önnur starfsemi er í pípunum. Iðnaðarhúsnæði er í byggingu en þörf hefur verið á því. Ísafjarðarbær hefur síðustu ár starfrækt í samstarfi við aðra aðila svonefndan Blábanka á Þingeyri, en hann er miðstöð nýsköpunar í þorpinu. Ferðaþjónusta er vaxandi atvinnugrein á Þingeyri, og þörf á uppbyggingu á því sviði til að mæta aukinni eftirspurn.

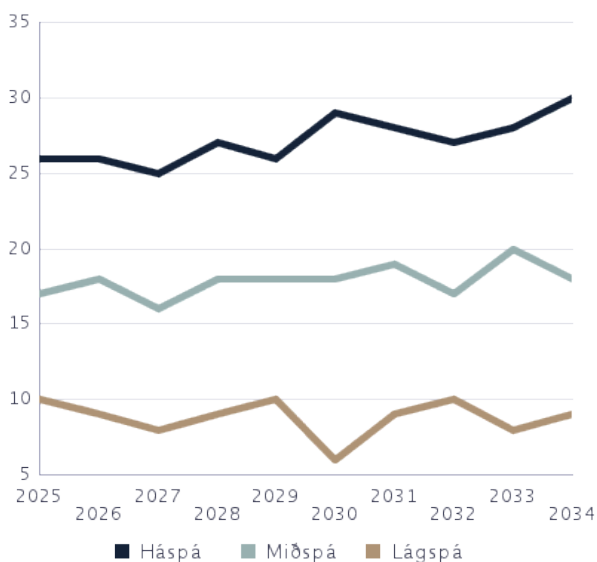
Taflan hér að neðan sýnir áætlaða þróun á mannfjölda á eftirfarandi aldursbilum. Gildin sýna hlutfall fjölda í hverju aldursbili af heildarfjölda í prósentum

Aldur

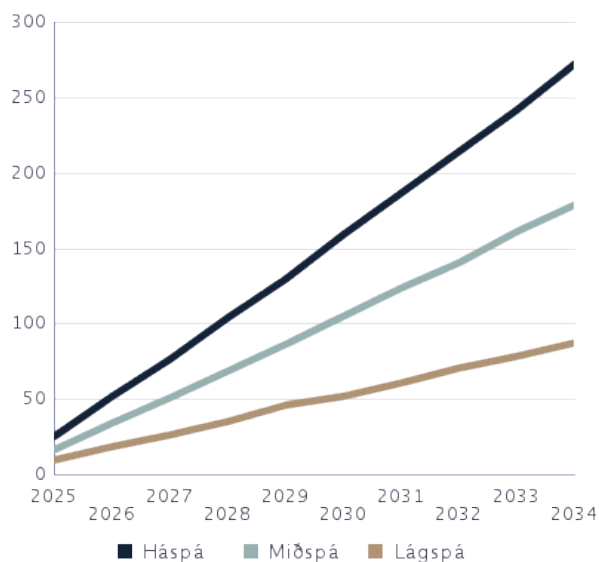
Óuppfyllt íbúðaðörf er mat sveitarfélagsins á fjölda íbúða sem þörf hefði verið á til viðbótar við byggðar íbúðir síðastliðinna ára til þess að mæta íbúðaðörf m.v. þróun mannfjöldaspá. Árleg íbúðaðörf segir til um hversu margar íbúðir þarf að byggja á ári til þess að uppfylla áætlaða íbúðaðörf. Uppsöfnuð þörf segir til um hversu margar íbúðir þurfi að byggja frá árinu 2025 fram að viðkomandi ári til þess að uppfylla áætlaða íbúðaðörf.

		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Háspá	Óuppfyllt íbúðaðörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Íbúðaðörf skv. mannfjöldaspá	26	26	25	27	26	29	28	27	28	30
	Samtals íbúðaðörf	26	26	25	27	26	29	28	27	28	30
	Uppsöfnuð íbúðaðörf	26	52	77	104	130	159	187	214	242	272
Miðspá	Óuppfyllt íbúðaðörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Íbúðaðörf skv. mannfjöldaspá	17	18	16	18	18	18	19	17	20	18
	Samtals íbúðaðörf	17	18	16	18	18	18	19	17	20	18
	Uppsöfnuð íbúðaðörf	17	35	51	69	87	105	124	141	161	179
Lágspá	Óuppfyllt íbúðaðörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Íbúðaðörf skv. mannfjöldaspá	10	9	8	9	10	6	9	10	8	9
	Samtals íbúðaðörf	10	9	8	9	10	6	9	10	8	9
	Uppsöfnuð íbúðaðörf	10	19	27	36	46	52	61	71	79	88

Samtals íbúðaðörf



Uppsöfnuð íbúðaðörf

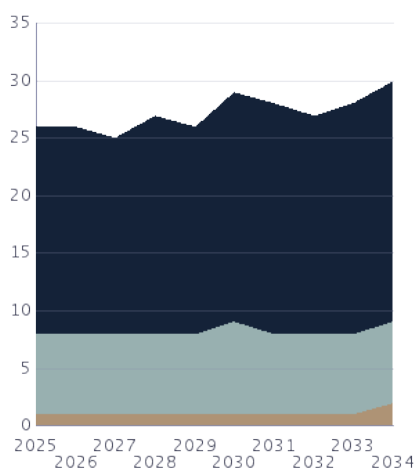


Markmið um hagkvæmar íbúðir

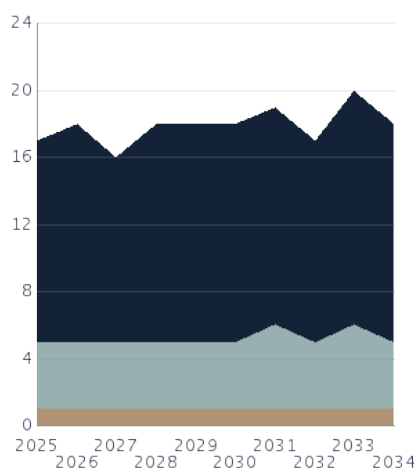
Taflan hér að neðan sýnir fjölda íbúða samkvæmt markmiðum rammisamnings milli ríkis og sveitarfélaga um íbúðauppbyggingu á árunum 2025-2034.

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	
Háspá	Samtals íbúðarþörf	26	26	25	27	26	29	28	27	28	30
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga										
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %	8	8	8	8	8	9	8	8	8	9
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði										
Miðspá	Samtals íbúðarþörf	17	18	16	18	18	18	19	17	20	18
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga										
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %	5	5	5	5	5	5	6	5	6	5
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði										
Lágspá	Samtals íbúðarþörf	10	9	8	9	10	6	9	10	8	9
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %	1	0	0	0	1	0	0	1	0	0
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga										
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %	3	3	2	3	3	2	3	3	2	3
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði										

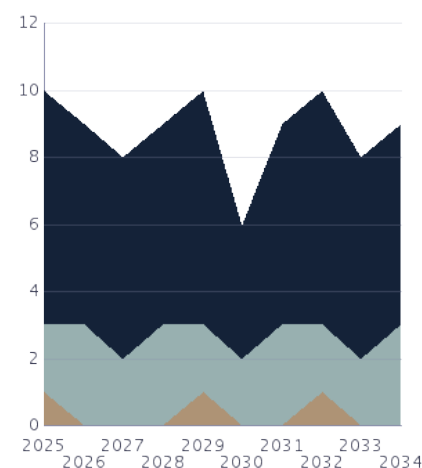
Háspá



Miðspá



Lágspá



■ Samtals íbúðarþörf
 ■ Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %
 ■ Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %

■ Samtals íbúðarþörf
 ■ Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %
 ■ Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %

■ Samtals íbúðarþörf
 ■ Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %
 ■ Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %

Markmið sveitarfélagsins varðandi íbúðauppbyggingu

Á næstu árum verður horft til þess að fjölga lóðum fyrir fjölbýlishús, en vöntun er á þeim víða í sveitarfélaginu þó sérstaklega á Ísafirði.

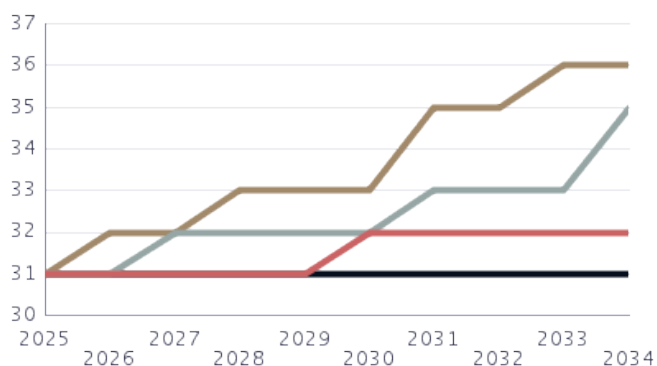
Búsetuform

Taflan hér að neðan sýnir fjölda íbúða eftir búsetuformum árið 2025 og fjölda einstaklinga á biðlistum.

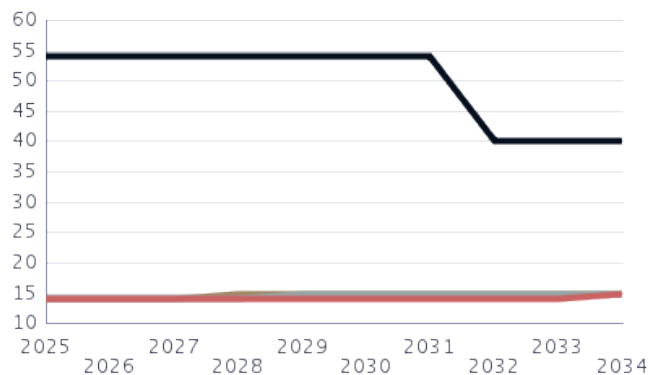
Þjónustutegund	Núverandi fjöldi	Á biðlista
Leiguíbúðir fyrir eldri borgara	31	0
Námsmannaíbúðir	14	0
Félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélags eða íbúðir sem sveitarfélagið framleigir til skjólstæðinga félagsþjónustu	13	0
Búseturéttaríbúðir	0	0
Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága	0	0
Sértæk búsetuúrræði	0	0

Samanburður á áætlaðri þörf eftir búsetuformum og getu

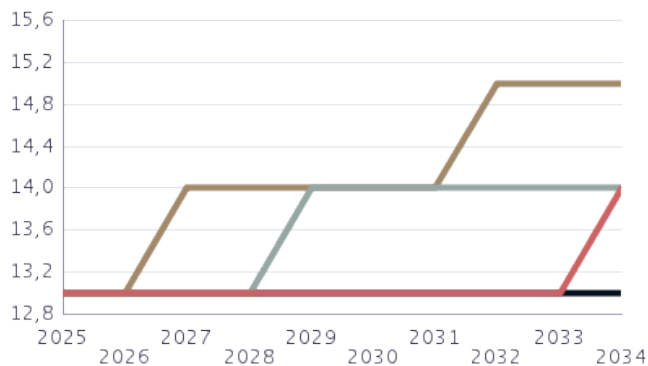
Leiguíbúðir fyrir eldri borgara



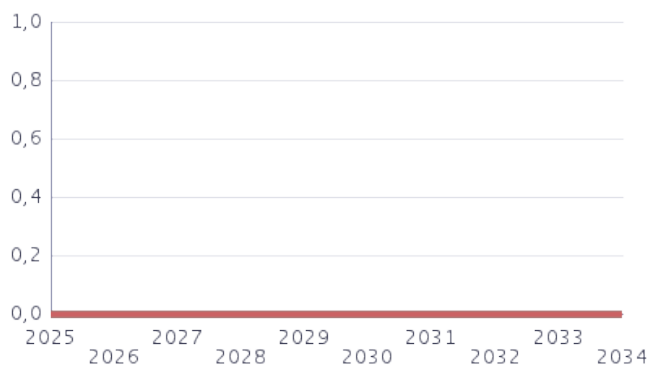
Námsmannaíbúðir



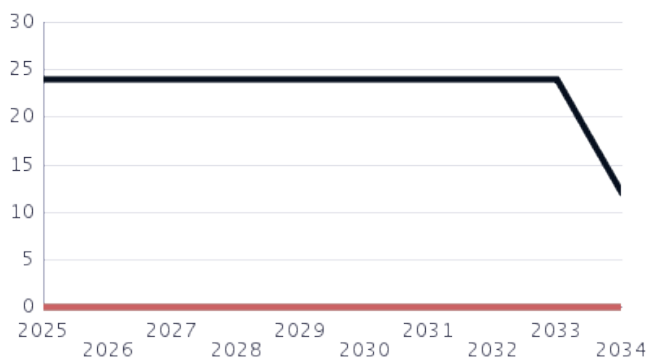
Félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélags eða íbúðir sem sveitarfélagið framleiðir til skjólstæðinga félagsþjónustu



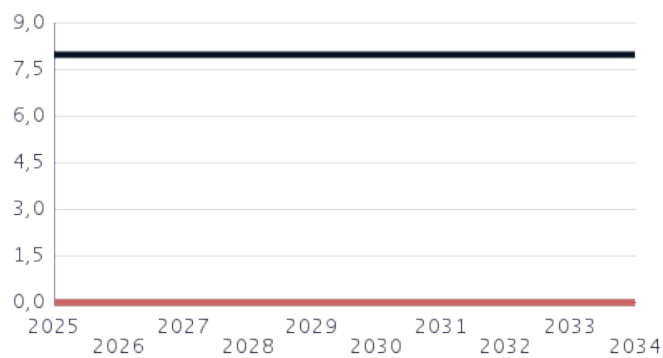
Búseturéttaríbúðir



Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága



Sértæk búsetuúrræði

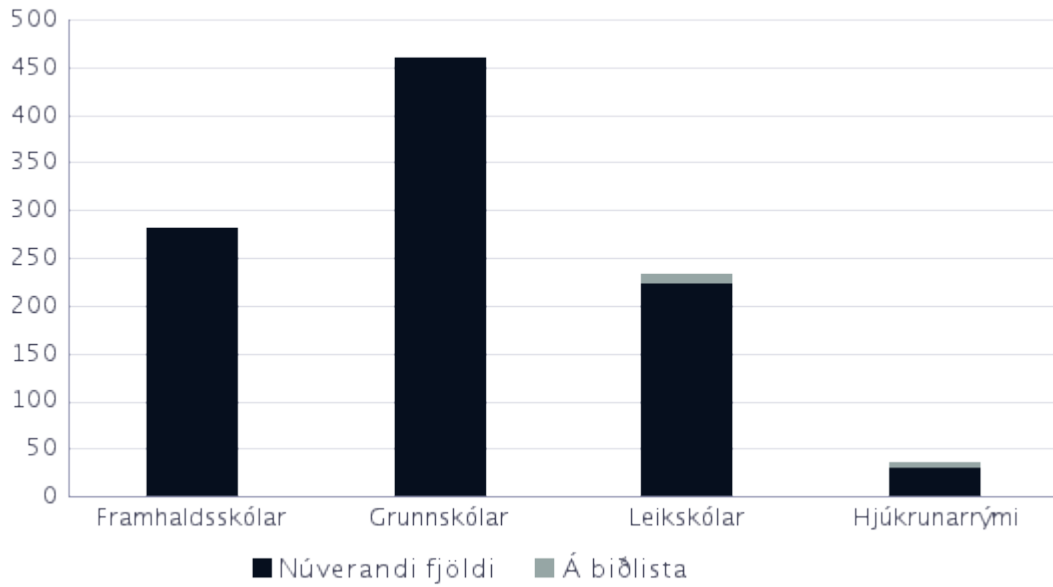


- Núverandi rými eftir búsetuformum
- Þörf fyrir mismunandi búsetuform - Háspá
- Þörf fyrir mismunandi búsetuform - Miðspá
- Þörf fyrir mismunandi búsetuform - Lágspá

Þjónusta og innviðir

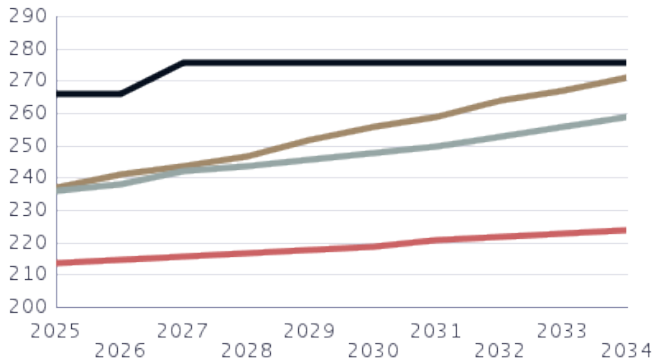
Taflan hér að neðan sýnir fjölda einstaklinga sem nota tiltekna þjónustu árið 2025 og fjölda einstaklinga á biðlistum.

Þjónustutegund	Núverandi fjöldi	Á biðlista
Framhaldsskólar	280	0
Grunnskólar	459	0
Leikskólar	223	11
Hjúkrunarrými	30	5

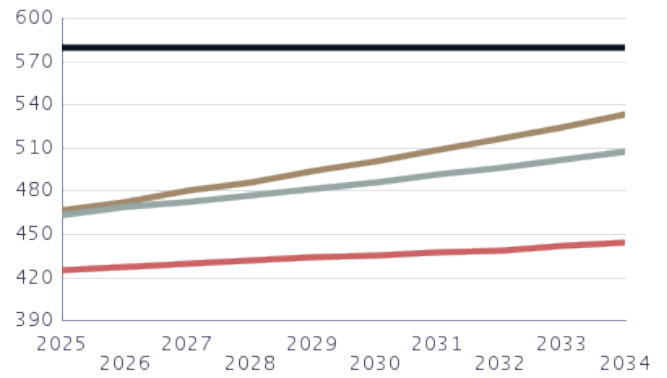


Samanburður á áætlaðri þörf og þjónustu og getu

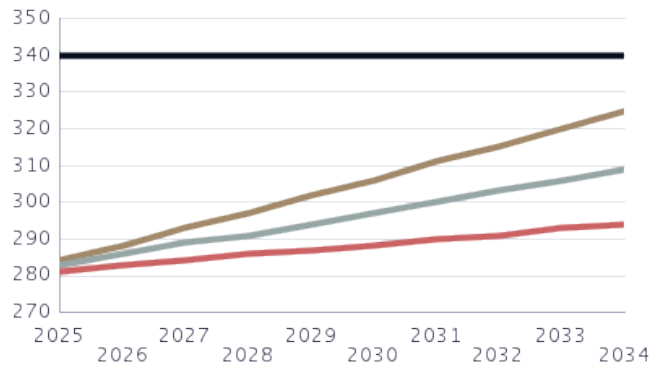
Leikskólar



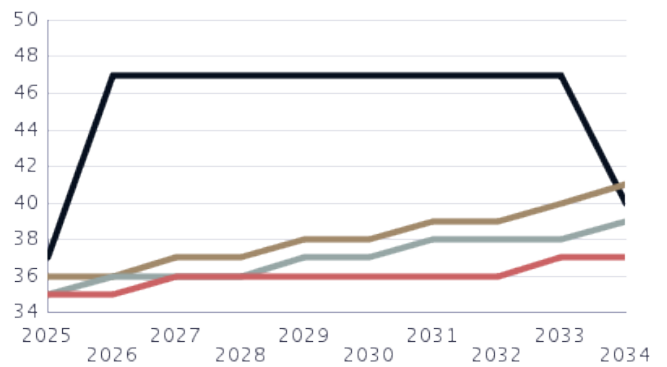
Grunnskólar



Framhaldsskólar



Hjúkrunarrými



- Núverandi rými eftir þjónustu
- Þörf fyrir mismunandi þjónustu - Háspá
- Þörf fyrir mismunandi þjónustu - Miðspá
- Þörf fyrir mismunandi þjónustu - Lágspá

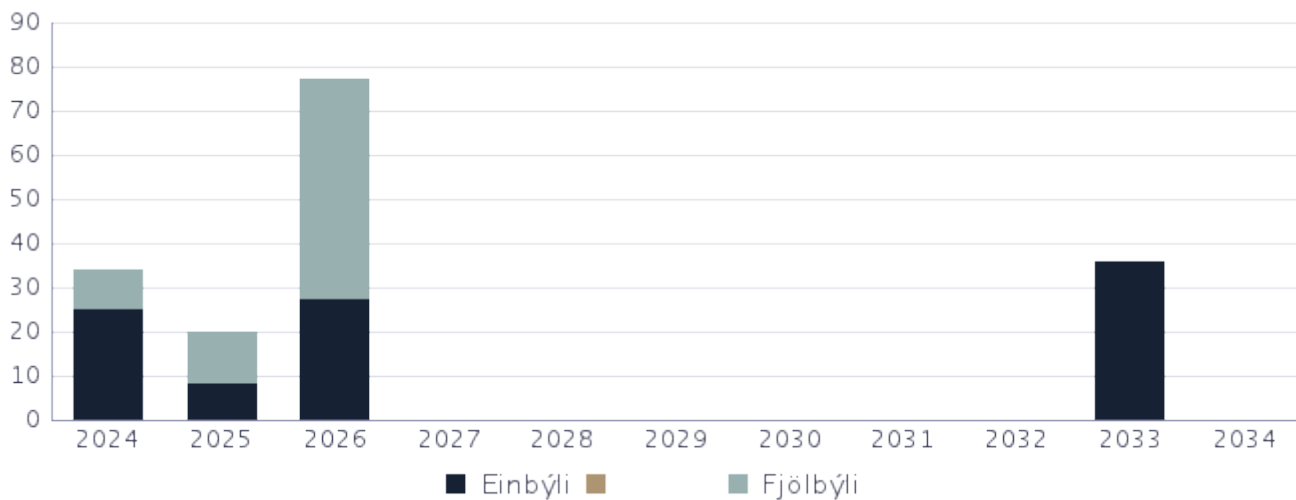
Markmið sveitarfélagsins í lóðamálum

Unnið er að nýju deiliskipulagi á Eyrinni á Ísafirði þar sem gert verður ráð fyrir 4-6 fjölbýlishúsum. Fyrirsjáenlegt er að mest eftirspurn verði eftir íbúðum í fjölbýli innan fárra ára. Búið er að úthluta einni lóð fyrir níu íbúða fjölbýlishúsi á Ísafirði og eru ekki fleiri lausar lóðir að svo stöddu. Við skipulagsvinnu þarf að huga að byggingu íbúða fyrir tekjulaga.

Taflan hér að neðan sýnir áætlanir sveitarfélagsins fyrir skipulag lóða/lóðasvæða og stöðu þeirra í skipulagsferlinu. Einnig má sjá hvort lóð/lóðasvæði sé byggingarhæf, hvenær sveitarfélagið stefnir á að hefja úthlutun á tiltekinni lóð/lóðasvæði og hversu margar íbúðir eru áætlaðar á úthlutuðum lóðum fram til ársins 2034.

Tegund lóða	Áætlunarsvæði	Lóðasvæði	Staða	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Einbýli	Flateyri	Flateyri	Samþykkt deiliskipulag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12	0
Einbýli	Þingeyri	Hlíðargata - Þingeyri	Samþykkt deiliskipulag	23	0	0	0	0	0	0	0	0	23	0
Einbýli	Ísafjörður og Hnífsdalur	Seljaland	Samþykkt deiliskipulag	0	0	12	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Ísafjörður og Hnífsdalur	Tunguhverfi	Byggingarhæf lóð	2	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Suðureyri	Suðureyri	Byggingarhæf lóð	0	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Flateyri	Flateyri	Byggingarhæf lóð	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0
Einbýli	Ísafjörður og Hnífsdalur	Tunguhverfi	Samþykkt deiliskipulag	0	0	15	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Ísafjörður og Hnífsdalur	Eyrin	Byggingarhæf lóð	9	12	50	0	0	0	0	0	0	0	0
Samtals				34	20	77	0	0	0	0	0	0	36	0

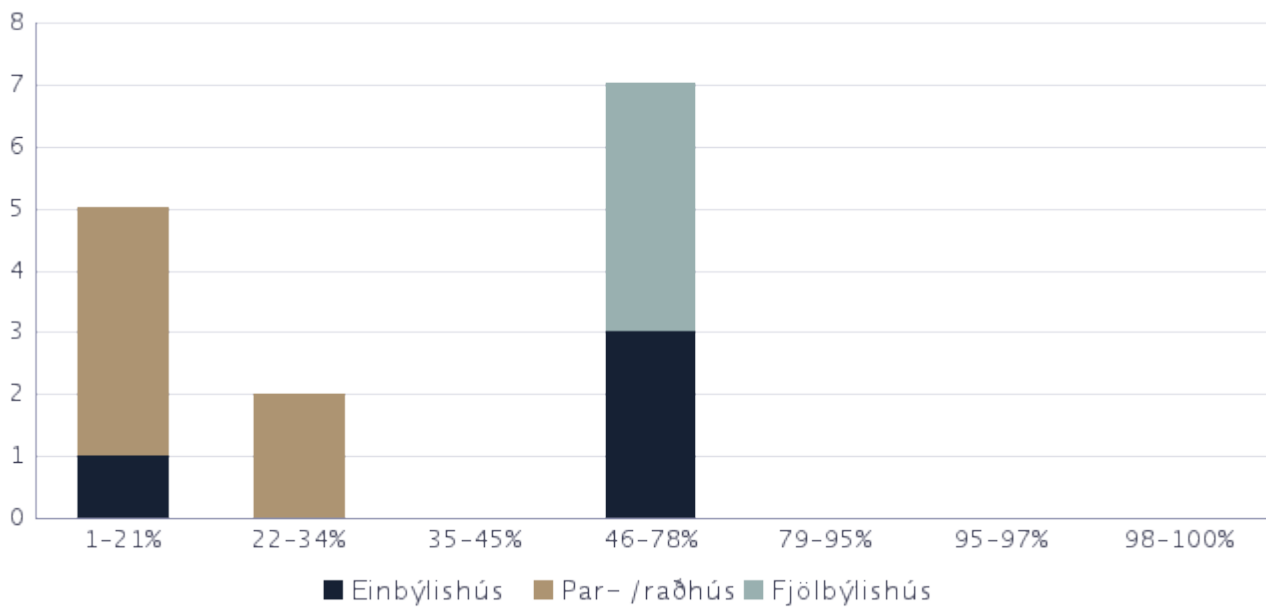
Skipulagðar lóðir - Fjöldi íbúða



Taflan hér að neðan sýnir niðurstöður úr talningu HMS á íbúðum í byggingu sem framkvæmd var í september 2024. Framvindan er sett fram sem hlutfall af fullbúnu m.t.t. hefðbundins framkvæmdartíma íbúðarhúsnæðis þar sem gefið er upp ákveðið prósentubíl sökum þess að byggingaframkvæmdir, aðstæður og aðferðir eru mismunandi.

Framvindumat	Einbýlishús	Par- /raðhús	Fjölbýlishús	Samtals
1-21%	1	4		5
22-34%		2		2
35-45%				
46-78%	3		4	7
79-95%				
95-97%				
98-100%				
Samtals	4	6	4	14

Fjöldi íbúða í byggingu



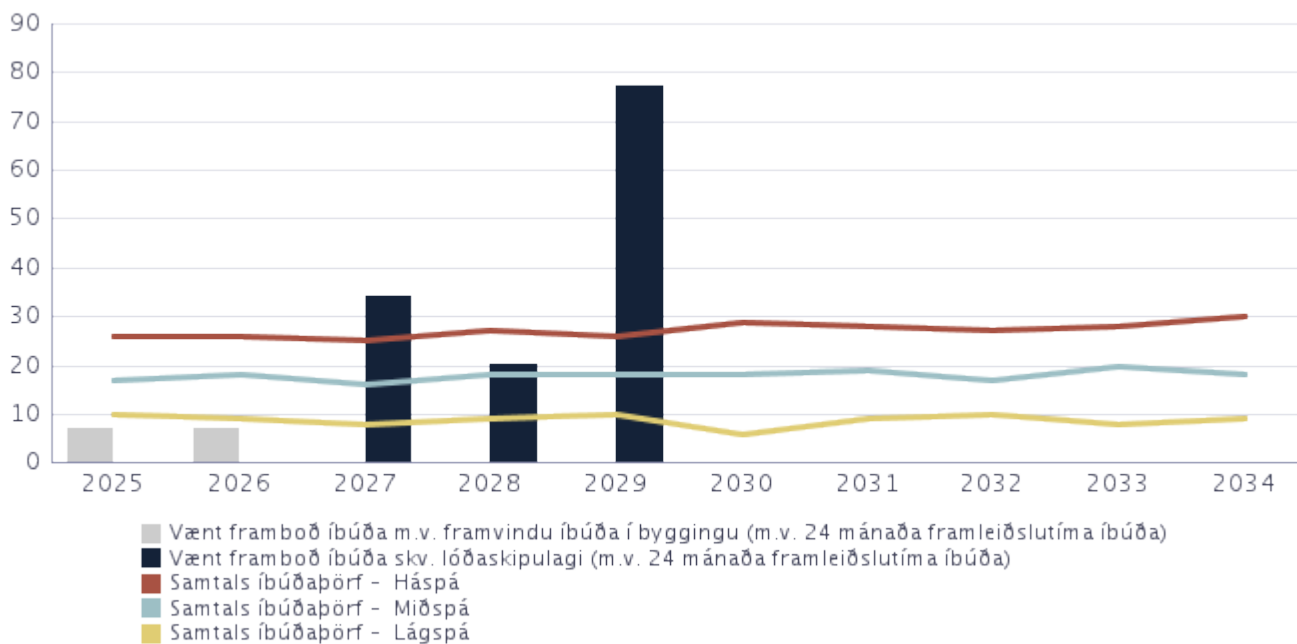
Taflan hér að neðan sýnir opinber gjöld og önnur gjöld sem kæmu til vegna nýbygginga í sveitarfélaginu. Húsið sem notað er til viðmiðunar er raðhús og inniheldur tvær íbúðir sem eru 93,2 m² á stærð og aðrar tvær íbúðir sem eru 94,5 m² að stærð. Heildarstærð hússins er 375,4 m² og 1.197,2 m³. Gert er ráð fyrir að lóð undir raðhúsinu sé 1.000 m² og nýtingarhlutfallið því 0,38.

Gjöld	Upphæð
Byggingaleyfisgjald	792.560
Byggingaréttargjald/lóðaverð	41.250
Gatnagerðargjald	7.214.500
Tengigjald vatnsveitu	395.850
Tengigjald hitaveitu	345.571
Tengigjald rafveitu	266.418
Tengigjald fráveitu	0
Opinber gjöld samtals	9.056.149
Opinber gjöld pr. m ²	24.124

Taflan hér að neðan sýnir hvernig vænt framboð íbúða og vænt framboð íbúða samkvæmt lóðaskipulagi mætir áætlaðri íbúðapörf.

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Háspá										
Samtals íbúðapörf	26	26	25	27	26	29	28	27	28	30
Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	7	7	0	0	0	0	0	0	0	0
Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)			34	20	77	0	0	0	0	0
Árleg þörf	19	19	-9	7	-51	29	28	27	28	30
Uppsöfnuð þörf	19	38	29	36	-15	14	42	69	97	127
Miðspá										
Samtals íbúðapörf	17	18	16	18	18	18	19	17	20	18
Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	7	7	0	0	0	0	0	0	0	0
Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)			34	20	77	0	0	0	0	0
Árleg þörf	10	11	-18	-2	-59	18	19	17	20	18
Uppsöfnuð þörf	10	21	3	1	-58	-40	-21	-4	16	34
Lágspá										
Samtals íbúðapörf	10	9	8	9	10	6	9	10	8	9
Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	7	7	0	0	0	0	0	0	0	0
Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)			34	20	77	0	0	0	0	0
Árleg þörf	3	2	-26	-11	-67	6	9	10	8	9
Uppsöfnuð þörf	3	5	-21	-32	-99	-93	-84	-74	-66	-57

Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)



Viðauki

Spurningar úr áætlanagerfi