



ATVINNUÞRÓUNARFÉLAG  
EYJAFJARÐAR

# Greinargerð um húsnæðismál við utanverðan Eyjafjörð



Mars 2016

Valtýr Sigurbjarnarson

## 1. Inngangur

Atvinnuþróunarfélag Eyjafjarðar (AFE) er byggðasamlag sjö sveitarfélaga við Eyjafjörð. Þau eru: Akureyrarbær, Dalvíkurbyggð, Eyjafjarðarsveit, Fjallabyggð, Grýtubakkahreppur, Hörgársveit og Svalbarðsstrandarhreppur.

Í 3. gr. samþykktu AFE eru verkefni félagsins skilgreind. Þar segir m.a. (6. tl.) „sveitarstjórnarmál og verkefni sem varða héraðið í heild, t.d. á sviði skipulagsmála og tillögur um hvaðeina, sem verða má svæðinu til gagns“.

Það sem hér er fjallað um snýr að skipulags- og byggingamálum, eða öllu heldur húsnæðismálum stöðu þeirra og horfum á næstu misserum. Svæðið er fjölbreytt með Akureyri sem þungamiðju samgangna, verslunar og þjónustu en hér er sjónum aðeins beint að þremur sveitarfélögum við utanverðan Eyjafjörð, Dalvíkurbyggð, Fjallabyggð og Grýtubakkahreppi.

Húsnæðismarkaður í þessum ytri byggðum Eyjafjarðar lýtur í ýmsum efnum öðrum lögmálum en á Akureyri. Þar munar mestu um að mismunur á byggingarkostnaði og markaðsverði er umtalsvert meiri í þessum þremur sveitarfélögum en á Akureyri. Afleiðing þess er sú að byggingarfyrirtæki og einstaklingar veigra sér við að byggja nýtt íbúðarhúsnæði þó að eftirspurn sé umfram framboð, einkum í leiguhúsnæði og minni séreignum.

Það er sameiginleg stefna með þessum útvörðum Eyjafjarðar að fjölga ekki íbúðum í eigu sveitarfélagsins. Á Grenivík hafa verið byggðar nýjar íbúðir á vegum sveitarfélagsins en á móti seldar eldri íbúðir sem hafa verið afskrifaðar til markaðsverðs á staðnum. Þessi leið hefur ekki verið farin í Dalvíkurbyggð og Fjallabyggð, en í báðum sveitarfélögum er stefnan sú að fækka íbúðum í eigin eigu með sölu á almennum markaði.

Þetta er aðeins stutt greinargerð þar sem reynt er að fá örlítið yfirlit yfir stöðu húsnæðismála í þessum þremur sveitarfélögum, ásamt hugleiðingum um hvert sé almennt hlutverk sveitarfélaga á þessu sviði og hvað sé til ráða þegar íbúðarhúsnæði skortir til að svara fyrirbyggjandi eftirspurn.

Í mars 2016

Valtýr Sigurbjarnarson

## 2. Byggð í Eyjafirði

Búseta og byggð við Eyjafjörð hefur fyrst og fremst mótast af grunnatvinnuvegunum landbúnaði og sjávarútvegi. 13 þéttbýlisstaðir eru á svæðinu að meðtalinni byggðinni í Hrísey og Grímsey samkvæmt skilgreiningu Hagstofu Íslands. Þéttbýli utan Akureyrar er í grófum dráttum tvenns konar. Annars vegar sjávarpláss þar sem útgerð og fiskvinnsla eru (eða hafa verið) undirstaða atvinnulífs og búsetu. Þetta eru, talið sólarinnis um fjörðinn: Grenivík, Hauganes Árskógssandur, Dalvík, Ólafsfjörður og Siglufjörður, auk Grímseyjar og Hríseyjar. Hins vegar eru þéttbýliskjarnar sem hafa byggst upp vegna þjónustu eða sérstöðu í gerð búsetu. Þetta eru Svalbarðseyri, Hrafnagilshverfi, Brúnahlíð, Kristnes og þéttbýlið á Lónsbakka, syðst í Hörgársveit, en meginforsenda þess er nábýlið við Akureyri.

<b>Sveitarfélag / staður</b>	<b>Þéttbýli</b>	<b>Dreifbýli</b>	<b>Samtals</b>
	1. jan 2016	1. jan 2016	1. jan 2016
Akureyrarkaupstaður		33	18.294
Akureyri	18.041		
Hrísey	154		
Grímsey	66		
Dalvíkurbyggð		280	1.840
Dalvík	1.362		
Árskógssandur	91		
Hauganes	107		
Eyjafjarðarsveit		630	1.035
Hrafnagilshverfi	260		
Brúnahlíð	90		
Kristnes	55		
Fjallabyggð		35	2.025
Siglufjörður	1.191		
Ólafsfjörður	799		
Grýtubakkahreppur		79	357
Grenivík	278		
Hörgársveit		459	557
Lónsbakki	98		
Svalbarðsstrandarhreppur		141	438
Svalbarðseyri	297		
<b>Samtals</b>	<b>22.889</b>	<b>1.657</b>	<b>24.546</b>

Búsetukostir eru fjölbreyttir í Eyjafirði. Í hnotskurn má segja að þeir séu eftirfarandi:

- Stór kaupstaður.
- Útgerðarbær.
- Sjávarþorp.
- Sveitaþorp.
- Íbúðarbyggð utan þéttbýlis.
- Sveitabær.

Eyjafjörður hefur mikla sérstöðu meðal svæða á landsbyggðinni vegna þess að eitt af sveitarfélögum þar er afgerandi fjölmennast eins og ofangreind tafla sýnir. Akureyrarkaupstaður er með tæplega 75% íbúanna og hlutfallið nálgast 79% ef aðeins er miðað við þéttbýli, eins og það er skilgreint af Hagstofu Íslands. Útgerðarbæirnir, Dalvík, Ólafsfjörður og Siglufjörður eru með tæp 15% íbúanna.

### 3. Dalvíkurbyggð

#### Aðalskipulag 2008-2020

Í aðalskipulagi Dalvíkurbyggðar 2008-2020 kemur fram að bæjarstjórn leggur fyrst og fremst áherslu á fjölbreytta búsetukosti, bæði í sveit og þéttbýli, varðveislu og nýtingu landbúnaðarlands og náttúruvernd. Undirstaða byggðarinnar er landbúnaður, sjávarútvegur og fiskvinnsla. Þungamiðja verslunar og þjónustu er á Dalvík.

Eitt af markmiðunum í skipulaginu er að ætíð verði nægt framboð byggingarlóða, bæði fyrir íbúðarhús og atvinnuhúsnæði. Frístundabyggð skal aðgreina frá annarri byggð með skýrum hætti.

#### Fjöldi íbúa

Íbúar í Dalvíkurbyggð voru 1.840 þann 1. janúar 2016, þar af 1.362 á Dalvík. Önnur þéttbýli eru sjávarþorpin á Árskógsströnd, Árskógssandur og Hauganes með 91 og 107 íbúa. Til samanburðar má nefna að í árslok 2007, þegar vinna við skipulagið stóð yfir voru íbúar í Dalvíkurbyggð 1.951, þar af 1.414 á Dalvík, 132 á Árskógssandi, 138 á Hauganesi og 267 í dreifbýlinu.

Við vinnslu aðalskipulagsins var hugsanleg þróun íbúafjölda reiknuð út með þrennum hætti:

A: Mannfjöldaspá Hagstofu Íslands fyrir landið allt.

B: Sama þróun og árin á undan í sveitarfélaginu öllu. (fækkun verði um 0,5%).

C: Sama þróun og árin á undan á hverjum stað, þ.e. Dalvík, Árskógssandi, Hauganesi og sveitinni.

Sveitarfélagið og staðir í því	Íbúar 2008	Íbúar 2016	2016-2008	2016/2008	Íbúspá aðalskipulags
Dalvíkurbyggð	1.951	1.840	-111	0,94	1800-2200
Dalvík	1.414	1.362	-52	0,96	1300-1600
Árskógssandur	132	91	-41	0,69	130-150
Hauganes	138	107	-31	0,78	120-150
Sveitin	267	280	13	1,05	250-300

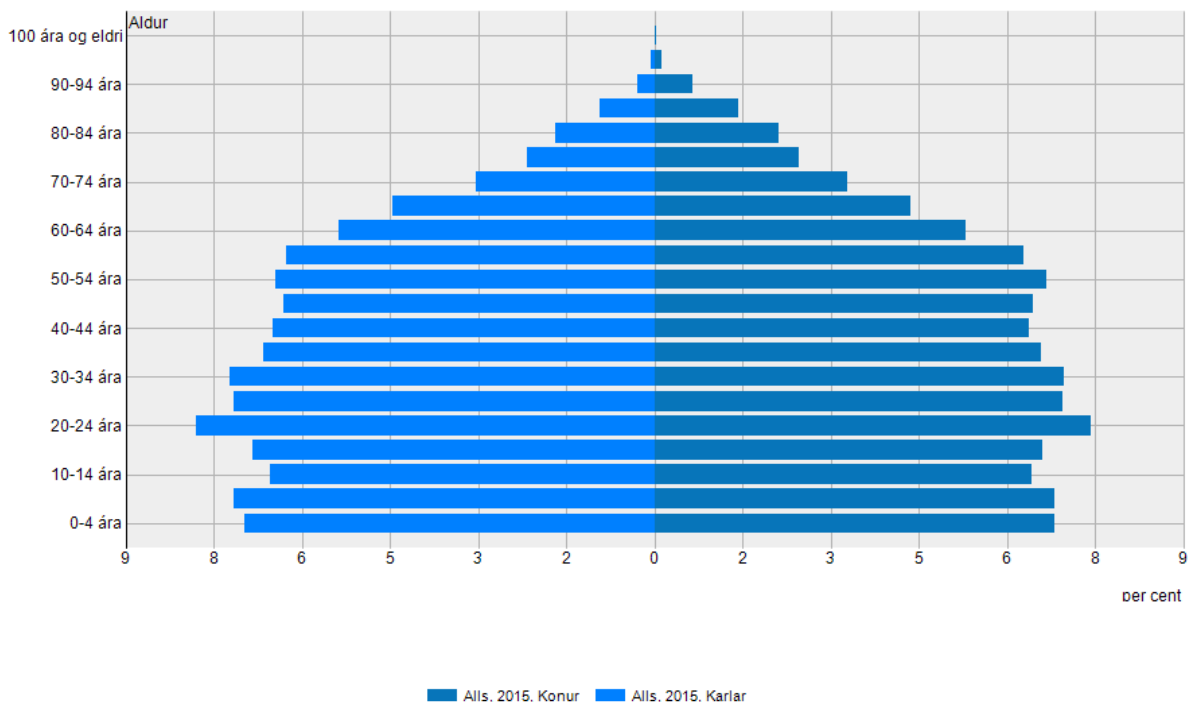
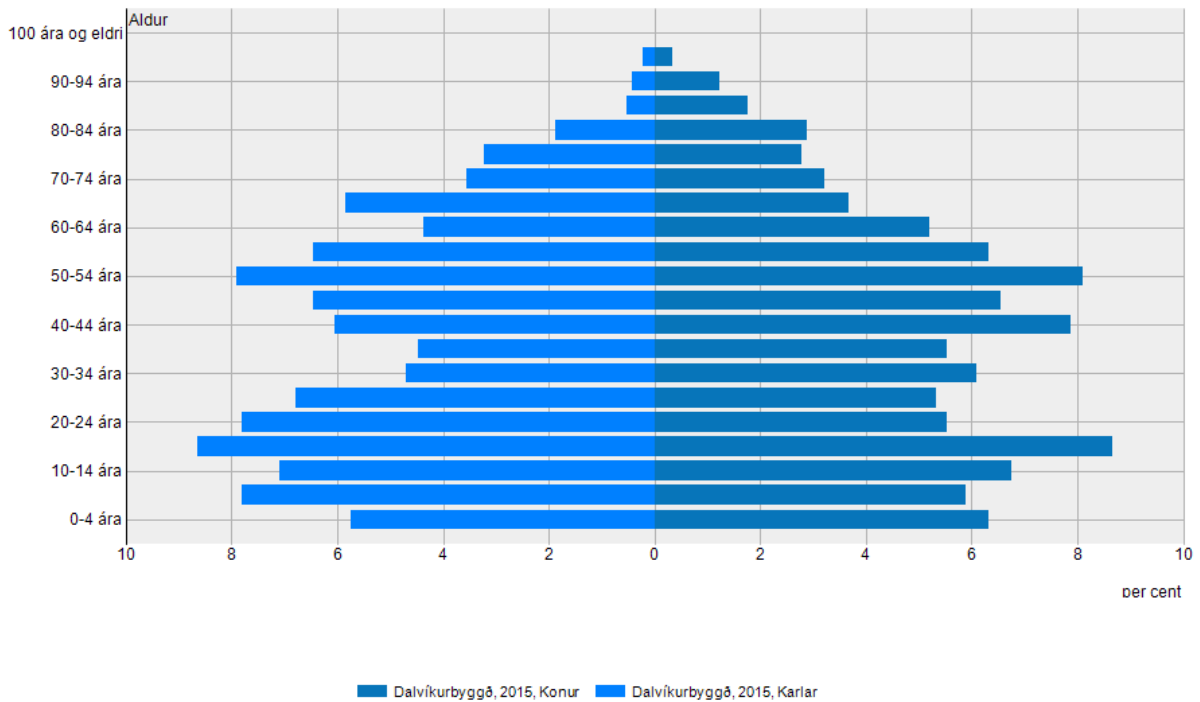
Eins og ofangreind tafla ber með sér liggur íbúafjöldinn í Dalvíkurbyggð og á Dalvík nálægt neðri mörkum þess sem var framreiknað við gerð aðalskipulagsins. Veruleg fækkun hefur orðið í sjávarþorpunum (hlutfallslega mikil), enda er íbúafjöldinn þar umtalsvert undir neðri mörkum spárinnar en sveitin hefur haldið sínu.

Síðustu 10 árin hefur fjöldi íbúa í sveitarfélaginu verið nokkuð stöðugur með tveimur undantekningum. Nokkur fækkun varð milli árána 2011 og 2012 og aftur árið 2013. Síðan hefur fjöldinn nánast staðið í stað þar til aftur fækkaði milli árána 2015 og 2016. Hvað framundan er má reikna út frá ýmsum forsendum en fátt bendir til þess að verulegar breytingar verði næstu árin. Að mati þess sem þetta skrifar eru litlar líkur á að fjöldi íbúa í lok skipulagstímabilsins um áramótin 2020-2021 nálgist efri mörk íbúaspárinnar. Reynsla næstliðinna ára bendir þó ekki sérstaklega til þess að það fækki frekar í sveitarfélaginu.

Í könnun um atvinnulíf í Dalvíkurbyggð frá því í nóvember 2015 kom m.a. fram að 43% fyrirtækja töldu sig þurfa að fjölga starfsfólki á næstu 2 árum. Gangi það eftir ætti íbúum að fjölga og það kallar á aukið íbúðarhúsnæði. Sveitarfélagið er vel sett hvað skipulagsmál varðar og fyrir hendi eru lóðir sem tilbúnar eru til úthlutunar.

## Aldursdreifing

Hagstofa Íslands framreiknar aldursdreifingu landsmanna fram í tímann fyrir landið í heild en ekki fyrir einstök sveitarfélög. Þegar aldursdreifing íbúa landsins alls fyrir árið 2015 er borin saman við aldursdreifingu í Dalvíkurbyggð sést að fram undir tvítugt munar ekki miklu nema hvað hlutfallslega er fámennara í yngsta aldersbilinu í Dalvíkurbyggð. Síðan dettur hlutfallið niður fram að fertugu en eftir það er hlutfall fólks yfir landsmeðaltali í flestum aldurshópum. Allt bendir til að næsta áratuginn muni hlutfall barna og ungmenna af heildarmannfjölda lækka lítillega og hið sama á við um hlutfall fólks á starfsaldri en hlutfall þeirra sem eru á eftirlaunaaldri hækka. Það á reyndar við um landið allt.



### Fjöldi íbúa og íbúða

Samfara breyttri aldursamsetningu og breytingum á lífsháttum hefur meðalfjölskyldan á Íslandi minnkað jafnt og þétt. Um síðustu aldamót voru 2,66 íbúar að meðaltali á hverja íbúð hér á landi. Í töflu hér að neðan kemur fram hver fjöldi íbúa og íbúða var í Dalvíkurbyggð á 10 ára tímabili 2005-2014. Á þessum árum fjölgaði íbúðum um 37 á sama tíma og íbúum fækkaði um 77. Samkvæmt því hefur íbúum á íbúð fækkað úr 2,81 í 2,56 á þessu tímabili meðan landsmeðaltalið hefur breyst úr 2,51 í 2,46.

#### Fjöldi íbúa og íbúða í Dalvíkurbyggð 2005-2014

Ár	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005
Íbúar	1.867	1.864	1.900	1.960	1.949	1.947	1.949	1.958	1.924	1.944
Íbúðir	730	726	726	723	721	717	719	710	698	693

Heimild: Hagstofa Íslands og Þjóðskrá Íslands

### Staða á vinnumarkaði

Staða á vinnumarkaði hefur farið batnandi fyrir landið í heild næstliðin ár. Í janúar 2015 var atvinnuleysi 3,6% en 2,9% í janúar 2016. Tiltækar eru tölur fyrir einstök sveitarfélög fyrir desember 2015. Þá var meðaltalið fyrir landið 2,9% og lægst var það í september 2,3% það árið. Til samanburðar var atvinnuleysi í Dalvíkurbyggð skráð 2,4% í desember 2015 og á því ári var það lægst í október, 2,1%. Þetta er ekki mikið atvinnuleysi og sýnir að staða á vinnumarkaði í Dalvíkurbyggð er góð. Það ætti að stuðla að fjölgun íbúa og aukinni húsnæðisþörf eins og nánar er greint frá hér á eftir þó lítið sé hægt að fullyrða um ákveðnar tölur í því samhengi.

Í nóvember 2015 var gerð könnun um atvinnulíf í Dalvíkurbyggð. Þar kom m.a. fram að 43% fyrirtækja töldu sig þurfa að fjölga starfsfólki á næstu 2 árum, en aðeins 3% reiknuðu með að fækka fólki og 54% töldu að starfsmannafjöldinn mundi standa í stað. Atvinnumöguleikar eru grundvallarþáttur í eflingu byggðar og miðað við þessar niðurstöður má búast við aukinni ásókn í húsnæði í sveitarfélaginu.

### Fasteignamarkaðurinn

Miðað við vefinn fasteign.is þá eru núna í lok febrúar 2016 um 30 íbúðir til sölu á Dalvík, mest einbýlishús, en einnig í parhúsi, raðhúsi og fjölbýli. Utan Dalvíkur, þ.e. á Árskógssandi, Hauganesi og í sveitinni eru 9 húseignir á söluskrá. Samkvæmt því er talsverð hreyfing á fasteignamarkaði, sbr. einnig neðangreinda töflu.

#### Dalvíkurbyggð – fjöldi seldra eigna og fjárhæð samninga 2008-2015

		Fjöldi	Velta þkr		Fjöldi	Velta þkr		Fjöldi	Velta þkr
2015	Sérbýli	34	619.686	Fjölbýli	9	96.319	Annað	6	118.522
2014	Sérbýli	17	276.250	Fjölbýli	5	58.788	Annað	8	101.281
2013	Sérbýli	27	424.430	Fjölbýli	4	32.500	Annað	5	150.000
2012	Sérbýli	19	352.775	Fjölbýli	10	77.623	Annað	4	52.040
2011	Sérbýli	15	239.295	Fjölbýli	2	16.200	Annað	4	39.300
2010	Sérbýli	17	287.995	Fjölbýli	3	27.742	Annað	6	65.046
2009	Sérbýli	17	199.100	Fjölbýli	4	36.290	Annað	8	132.442
2008	Sérbýli	37	562.138	Fjölbýli	12	117.950	Annað	2	32.500
	<b>Samtals</b>	<b>183</b>	<b>2.961.669</b>		<b>49</b>	<b>463.412</b>		<b>43</b>	<b>691.131</b>
	<i>Meðaltal</i>		<i>16.184</i>			<i>9.457</i>			<i>16.073</i>

Heimild: Þjóðskrá Íslands

Annars vegar er íbúðarhúsnæði (sérbýli og fjölbýli) og hins vegar það sem hér er flokkað sem annað, en það er verslunar- og skrifstofuhúsnæði, iðnaðarhúsnæði, vörugeymslur, sérhæfðar eignir og annað.

Meðalfjárhæð samninga í Dalvíkurbyggð árið 2015 var 18,2 mkr. fyrir sérbýli, 10,7 mkr. fyrir fjölbýli og 19,8 mkr. fyrir annað. Til samanburðar má nefna að fjöldi þinglýstra kaupsamninga um fasteignir á Norðurlandi í janúar 2016 var 53. Þar af voru 20 samningar um eignir í fjölbýli, 24 samningar um eignir í sérbýli og 9 samningar um annars konar eignir. Heildarveltan var 1.273 milljónir króna og meðalupphæð á samning 24 milljónir króna. Af þessum 53 voru 23 samningar um eignir á Akureyri. Þar af voru 13 samningar um eignir í fjölbýli, 9 samningar um eignir í sérbýli og 1 samningur um annars konar eign. Heildarveltan var 693 milljónir króna og meðalupphæð á samning 30,1 milljón króna.

Töluverð hreyfing er á fasteignamarkaði á Dalvík. Að sögn fasteignasala á Akureyri líður stundum nokkur tími án nokkurra viðskipta. Síðan selst eign og þá hefur það oft keðjuverkun í för með sér. Þetta kemur ekki á óvart, enda er þetta eitt af einkennum á litlum mörkuðum. Þetta á reyndar einnig við um fasteignaviðskipti í fjölmennari byggðum, Akureyri og á höfuðborgarsvæðinu, en þar jafnast sveiflurnar meira út í krafti fjöldans.

Eitthvað er um að íbúðir séu ekki í stöðugri notkun. Bæði eru einstaklingar sem eiga íbúðir án þess að búa í þeim að staðaldri og einnig hefur verið vaxandi ásókn í að leigja íbúðarhúsnæði til ferðaþjónustu. Miðað við öran vöxt ferðaþjónustunnar má búast við vaxandi eftirspurn hennar eftir húsnæði. Að öðru jöfnu ætti það að leiða til hærra verðs á almennum markaði sem aftur ýtir undir að möguleiki skapist á nýbyggingum.

### Húsnæðisþörf næstu ára

Nú eru 5 ár eftir af aðalskipulagstímabilinu, þ.e. 2016-2020 að báðum árum meðtöldum. Íbúum hefur fækkað eins og sjá má í töflu hér að framan meðan íbúðum hefur fjölgað. Síðustu þrjú ár (2013-2015) hefur fjöldi íbúa nánast staðið í stað. Hvort það hefur eitthvert forspárgildi fyrir næstu ár er lítið hægt að fullyrða um. Þar ráða margir samverkandi þættir en trúlega þó fyrst og fremst atvinnuástand eins og áður hefur komið fram.

Hægt er að reikna út frá ýmsum forsendum en hér er gengið út frá íbúaspá aðalskipulagsins, efri og neðri mörkum og að fjöldi íbúa á íbúð verði óbreyttur frá því sem var í árslok 2014, þ.e. 2,56 og hins vegar að hann verði samkvæmt landsmeðaltali á þessum tíma 2,46.

### Fjöldi íbúa og íbúða í Dalvíkurbyggð og á Dalvík – spá aðalskipulags

	Íbúaspá	Íbúðaspá 1	Íbúðaspá 2	Fjöldi íbúða í árslok 2014	Þörf fyrir nýbyggingar
Dalvíkurbyggð	1.800	703	732	730	0 - 2
	2.200	859	894		129 -164
Dalvík	1.300	508	528	526	0 - 2
	1.600	625	650		99 - 124

Þetta sýnir í hnotskurn hversu erfitt er að reikna sig til framtíðar í þessum efnum þegar umtalsverð óvissa er um breytingar á fólksfjölda næstu árin og einnig hvort breytingar halda áfram með fjölda íbúa á hverja íbúð. Þarna skiptir einnig miklu máli hvort sú tilhneiging haldi áfram að aukið hlutfall íbúða verði án þess að þar sé lögheimili einstaklinga, þ.e. að brottfluttir sveitungar eða aðrir eigi húseign sem frístundaheimili. Einnig getur eftirsókn aðila í ferðaþjónustu eftir húsnæði skipt máli.

Undirritaður metur það svo að fjöldi íbúa í Dalvíkurbyggð eigi ekki eftir að breytast mikið á næstu árum. Frekar muni þó fjölga, sbr. það sem áður hefur komið fram um þarfir atvinnulífsins um fleira starfsfólk. Þrátt fyrir það þarf ekki að reikna með mikilli fjárfestingu í gatnagerð og öðrum samhliða

framkvæmdum til að bregðast við vaxandi eftirspurn fyrir nýbyggingar. Nú þegar eru tilbúnar til úthlutunar lóðir við götu sem var frágengin og malbikuð á árunum 2007-2008. Eftir það datt botninn úr framkvæmdagleði byggingarverktaka og einstaklinga í sveitarfélaginu en væntanlega nær markaðurinn jafnvægi þannig að á næstu árum verði byggt íbúðarhúsnæði til að svara eftirspurn.

Mestu máli skiptir að möguleikar séu til staðar, þ.e. að sveitarfélagið sjái til þess að skipulag sé með þeim hætti að hægt sé að bregðast við tiltekinni þörf á hverjum tíma. Aðalskipulag Dalvíkurbyggðar 2010-2020 sýnist vel uppfylla hugsanlegar þarfir eins og fjallað hefur verið um hér að framan. Lóðir eru tilbúnar fyrir þá sem vilja byggja og hægt er að bregðast við frekari eftirspurn með litlum fyrirvara.

### *Hlutverk sveitarfélagsins*

Dalvíkurbyggð á 28 íbúðir en 8 þeirra eru á söluskrá, enda er það stefna sveitarstjórnar að fækka íbúðum í eigu sveitarfélagsins og draga sig sem mest út af almennum leigumarkaði og eiga einungis þann fjölda íbúða sem þarf til að svara félagslegum þörfum. Markvisst hefur verið unnið að því að svo megi verða en margar íbúðir komust í eigu Dalvíkurbyggðar eftir sameiningu sveitarfélaganna sem nú mynda Dalvíkurbyggð. Munaði þar miklu um fjölda íbúða í eigu gamla Ársskógsstrandarhrepps.

Að sögn viðmælenda er skortur á leiguhúsnæði í sveitarfélaginu. Ekki er augljóst hvernig sveitarstjórn getur brugðist við þegar vöntun er á íbúðarhúsnæði. Reynt hefur verið að ýta undir byggingarframkvæmdir með því að fella niður gatnagerðargjöld en markaðsaðstæður eru þannig að einstaklingar treysta sé ekki í nýbyggingar vegna þess að byggingarkostnaður er langt yfir markaðsverði fasteigna á staðnum. Það er því úr vöndu að ráða og takmarkað hvað sveitarstjórn getur gert umfram það sem þegar er til staðar, þ.e. gott skipulag og lausar lóðir til úthlutunar.

Benda má þó á tvennt. Annars vegar að halda lóðagjöldum í lágmarki, eins og gert hefur verið með niðurfellingu gatnagerðargjalda. Hins vegar að þrýsta á stjórnvöld um breytingar á byggingarreglugerð til þess að lækka byggingarkostnað. Í núgildandi reglugerð eru ýmis íþyngjandi ákvæði sem ekki er sjálfsagt að þurfi að gilda um allar íbúðir.

Í þriðja lagi má nefna að sveitarfélagið sjái til þess að deiliskipuleggja svæði fyrir fjölbýli sem gæti hentað ungu fólki sem fyrsta íbúð eða öðrum sem vilja minnka við sig. Fyrir Alþingi liggja frumvörp um húsnæðismál, m.a. félagslega leigukerfið. Verkalýðshreyfingin hefur um nokkurt skeið vakið athygli á því að mikil þörf sé á ódýru húsnæði og í tengslum við gerð síðustu kjarasamninga skuldbatt ríkið sig til að byggðar yrðu 2.300 félagslegar íbúðir á næstu fjórum árum. Ekki er ljóst hvernig útfærslan verður en forseti ASÍ hefur látið hafa eftir sér að einn möguleikinn væri sá að verkalýðshreyfingin kæmi að rekstri húsnæðissamvinnufélags.

Sveitarfélögin þurfa að búa yfir sveigjanleika í sínu skipulagi til að geta brugðist við þeim möguleikum sem á hverjum tíma eru til staðar samkvæmt lögum og reglugerðum.

### *Viðmælendur*

Bjarni Th. Bjarnason, sveitarstjóri.

Björn Guðmundsson, sölustjóri og lögg. fasteignasali.

Börkur Þór Ottósson, sviðsstjóri umhverfis- og tæknisviðs.

Elías Björnsson hjá Promens.

Guðni Kristjánsson, framkvæmdastjóri Varasjóðs húsnæðismála.

Eyrún Rafnsdóttir, sviðsstjóri félagsmálasviðs.

Sigurður S. Sigurðsson, löggiltur fasteignasali.

Þorsteinn Björnsson, sviðsstjóri veitu- og hafnarsviðs.



## 4. Fjallabyggð

### Aðalskipulag 2008-2028

Samkvæmt aðalskipulagi Fjallabyggðar 2008-2028 var gert ráð fyrir 1-1,5% árlegri fjölgun íbúa í sveitarfélaginu á skipulagstímabilinu.

Í landnotkunarflokkun „íbúðarsvæði“ er fyrst og fremst gert ráð fyrir íbúðarhúsnæði. Þó er gert ráð fyrir starfsemi sem eðlileg er til þjónustu við íbúa viðkomandi hverfis svo sem verslunum, hreinlegum iðnaði og þjónustustarfsemi sem hvorki verður ætlað að muni valda óþægindum vegna lyktar, hávaða eða óþrifnaðar né dragi að sér óeðlilega mikla umferð.

Markmið er sett í skipulaginu um að þetta byggð á núverandi íbúðarsvæðisreitum. Víða eru stór opin svæði sem má nýta til frekari uppbyggingar. Með þéttingu byggðar verður hagkvæmari landnýting og nýting á grunnkerfum eins og veitukerfi og gatnakerfi sveitarfélagsins betri og einnig má stytta fjarlægðir á milli íbúa, atvinnusvæða og þjónustusvæða. Það ýtir einnig undir umhverfisvænni og heilsusamlegri lífsstíl þar sem fjarlægðir henta vel gangandi og hjólandi umferð auk þess að auka samfélagskennd.

### Fjöldi íbúa

Í upphafi skipulagstímabilsins árið 2008 voru 2.195 íbúar í Fjallabyggð en 1. janúar 2016 voru þeir 2.025. Forsendur um fjölgun hafa því ekki gengið eftir en í aðalskipulagsvinnunni var nefnt að miðað við 1% fjölgun á ári yrði íbúafjöldinn 2.626 árið 2028 í lok skipulagstímans og miðað við 1,5% fjölgun yrði íbúafjöldinn 2.844 sama ár. Fjölggi verulega frá því sem nú er þá kallar það á stækkun/fjölgun íbúðarsvæða í báðum þéttbýliskjörnunum, Ólafsfirði og Siglufirði. Samkvæmt skipulaginu eru slíkir möguleikar til staðar.

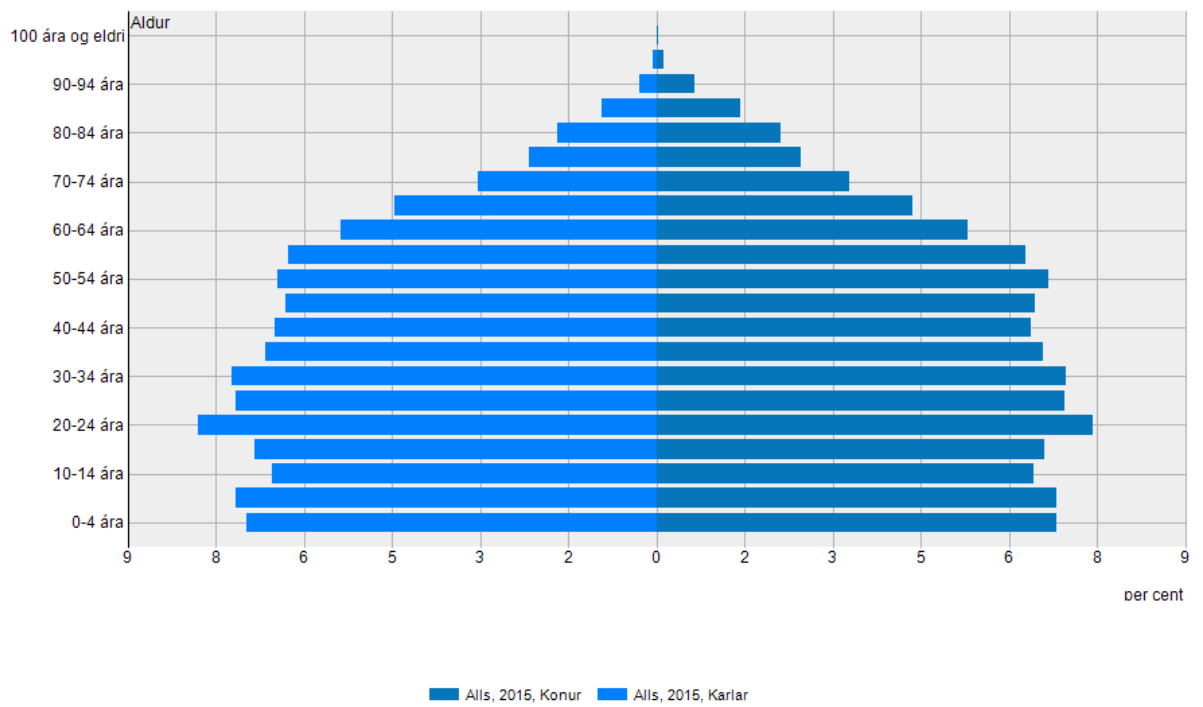
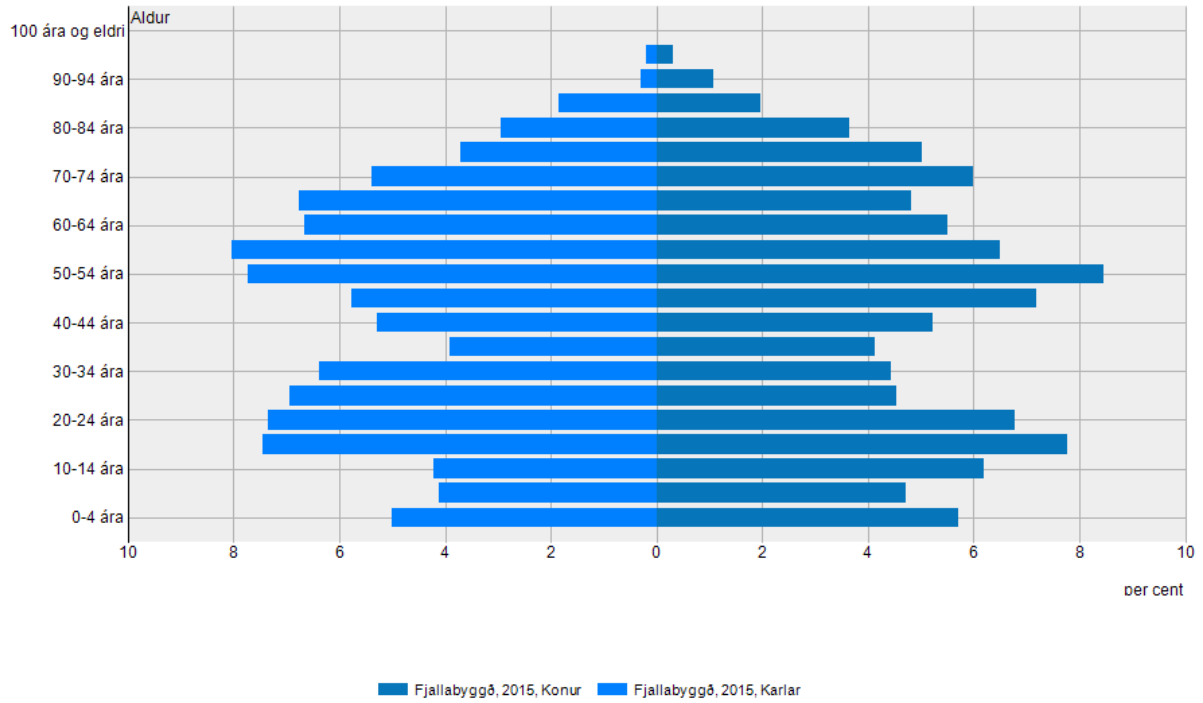
### Fjöldi íbúa í Fjallabyggð 2008 - 2016

Ár	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Fjallabyggð	2.195	2.127	2.066	2.030	2.035	2.012	2.010	2.037	2.025
Siglufjörður	1.311	1.277	1.214	1.206	1.217	1.202	1.201	1.230	1.203
Ólafsfjörður	884	850	852	824	818	810	809	807	822

Heimild: Hagstofa Íslands

### Aldursdreifing

Hagstofa Íslands framreiknar aldursdreifingu landsmanna fram í tímann fyrir landið í heild en ekki fyrir einstök sveitarfélög. Þegar aldursdreifing íbúa landsins fyrir árið 2015 er borin saman við aldursdreifingu í Fjallabyggð sést að hlutfall þriggja yngstu aldursbilanna er lægra þar. Síðan hækkar hlutfallið og er nálægt landsmeðaltali þar til mikið hrap verður á aldursbilinu 35-39 ára. Eftir það hækkar hlutfallið í Fjallabyggð og er um eða yfir landsmeðaltali. Fólk á vinnualdri í sveitarfélaginu er því undir landsmeðaltali. Allt bendir til að næsta áratuginn muni hlutfall barna og ungmenna af heildarmannfjölda lækka lítillga og hið sama á við um hlutfall fólks á starfsaldri en hlutfall þeirra sem eru á eftirlaunaaldri hækka. Það á reyndar við um landið allt.



### Fjöldi íbúa og íbúða

Samfara breyttri aldursamsetningu og breytingum á lífsháttum hefur meðalfjölskyldan á Íslandi minnkað jafnt og þétt. Um síðustu aldamót voru 2,66 íbúar að meðaltali á hverja íbúð hér á landi. Í töflu hér að neðan kemur fram hver fjöldi íbúa og íbúða var í Fjallabyggð á 9 ára tímabili 2006-2014. Á þessum árum hefur fjöldi íbúða nánast staðið í stað meðan íbúum fækkaði um 286. Samkvæmt því hefur íbúum á íbúð fækkað úr 2,16 í 1,88 á þessu tímabili meðan landsmeðaltalið hefur breyst úr 2,51 í 2,46.

#### Fjöldi íbúa og íbúða í Fjallabyggð 2006-2014

Ár	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006
Íbúar	2.010	2.012	2.035	2.030	2.066	2.127	2.195	2.080	2.296
Íbúðir	1.068	1.066	1.066	1.066	1.068	1.065	1.063	1.064	1.062

Heimild: Hagstofa Íslands og Þjóðskrá Íslands

### Staða á vinnumarkaði

Staða á vinnumarkaði hefur farið batnandi fyrir landið í heild næstliðin ár. Í janúar 2015 var það 3,6% en í janúar 2016 2,9%. Tiltækar eru tölur fyrir einstök sveitarfélög fyrir desember 2015. Þá var meðaltalið fyrir landið 2,9% og lægst var það í september 2,3%. Til samanburðar var atvinnuleysi í Fjallabyggð skráð 2,5% í desember 2015 og á því ári var það lægst í maí, júní og september 2,2%. Þetta er ekki mikið atvinnuleysi og sýnir að staða á vinnumarkaði í Fjallabyggð er góð. Það ætti að stuðla að fjölgun íbúa og aukinni húsnæðisþörf eins og nánar er greint frá hér á eftir þó lítið sé hægt að fullyrða um ákveðnar tölur í því samhengi.

### Fasteignamarkaðurinn

Miðað við vefinn fasteign.is þá eru núna í lok febrúar 2016 um 40 íbúðir til sölu í Fjallabyggð og skiptist það nær jafnt á milli Ólafsfjarðar og Siglufjarðar. Samkvæmt því er talsverð hreyfing á fasteignamarkaði, sbr. einnig neðangreinda töflu.

Annars vegar er íbúðarhúsnæði (sérbýli og fjölbýli) og hins vegar það sem hér er flokkað sem annað, en það er verslunar- og skrifstofuhúsnæði, iðnaðarhúsnæði, vörugeymslur, sérhæfðar eignir og annað.

#### Fjallabyggð - fjöldi eigna og fjárhæð samninga

		Fjöldi	Velta þkr		Fjöldi	Velta þkr		Fjöldi	Velta þkr
2015	Sérbýli	33	551.913	Fjölbýli	12	88.468	Annað	6	29.450
2014	Sérbýli	23	313.690	Fjölbýli	18	113.823	Annað	10	101.980
2013	Sérbýli	15	148.975	Fjölbýli	9	56.180	Annað	4	23.600
2012	Sérbýli	21	238.655	Fjölbýli	17	101.849	Annað	7	78.780
2011	Sérbýli	23	302.800	Fjölbýli	20	158.870	Annað	8	57.250
2010	Sérbýli	8	96.300	Fjölbýli	6	34.750	Annað	9	56.814
2009	Sérbýli	10	110.963	Fjölbýli	15	123.814	Annað	5	18.790
2008	Sérbýli	23	241.539	Fjölbýli	16	97.250	Annað	6	13.898
	<b>Samtals</b>	<b>156</b>	<b>2.004.835</b>		<b>113</b>	<b>775.004</b>		<b>55</b>	<b>380.562</b>
	<i>Meðaltal</i>		<i>12.852</i>			<i>6.858</i>			<i>6.919</i>

Heimild: Þjóðskrá Íslands

Meðalfjárhæð samninga í Fjallabyggð árið 2015 var 16,7 mkr. fyrir sérbýli, 7,4 mkr. fyrir fjölbýli og 4,9 mkr. fyrir annað. Til samanburðar má nefna að fjöldi þinglýstra kaupsamninga um fasteignir á Norðurlandi í janúar 2016 var 53. Þar af voru 20 samningar um eignir í fjölbýli, 24 samningar um eignir

í sérbylí og 9 samningar um annars konar eignir. Heildarveltan var 1.273 milljónir króna og meðalupphæð á samning 24 milljónir króna. Af þessum 53 voru 23 samningar um eignir á Akureyri. Þar af voru 13 samningar um eignir í fjölbýli, 9 samningar um eignir í sérbylí og 1 samningur um annars konar eign. Heildarveltan var 693 milljónir króna og meðalupphæð á samning 30,1 milljón króna.

Töluverð hreyfing er á fasteignamarkaði í Fjallabyggð. Að sögn fasteignasala á Akureyri líður stundum nokkur tími án nokkurra viðskipta. Síðan selst eign og þá hefur það oft keðjuverkun í för með sér. Þetta kemur ekki á óvart, enda er þetta eitt af einkennum á litlum mörkuðum. Þetta á reyndar einnig við um fasteignaviðskipti í fjölmennari byggðum, Akureyri og á höfuðborgarsvæðinu, en þar jafnast sveiflurnar meira út í krafti fjöldans.

Töluvert er um að íbúðir séu ekki í stöðugri notkun. Bæði eru einstaklingar sem eiga íbúðir án þess að búa í þeim að staðaldri og einnig hefur verið vaxandi ásókn í að leigja íbúðarhúsnæði til ferðaþjónustu. Miðað við öran vöxt ferðaþjónustunnar má búast við vaxandi eftirspurn hennar eftir húsnæði. Að öðru jöfnu ætti það að leiða til hærra verðs á almennum markaði sem aftur ýtir undir að möguleiki skapist á nýbyggingum.

### Húsnæðisþörf næstu ára

Nú eru 13 ár eftir af aðalskipulagstímabilinu, þ.e. 2016-2028 að báðum árum meðtöldum. Íbúum hefur fækkað eins og fram hefur komið en síðan 2011 eru ekki verulegar breytingar. Miðað við aukin umsvif, einkum á Siglufirði, t.d. í ferðaþjónustu má ætla að á næstu árum fjölgi íbúum og það kallar á fleiri íbúðir. Erfitt er að segja fyrir um hve þörfin er mikil á næstu árum, hvað þá til loka skipulagstímabilsins en eins og fram hefur komið er staða skipulagsmála góð.

Hægt er að reikna út frá ýmsum forsendum en hér er gengið út frá því að til loka skipulagstímabilsins fjölgi íbúum annars vegar um 10% og hins vegar um 15% frá því sem nú er, þ.e. 2.025 þann 1. janúar 2016 og að íbúar á íbúð verði 1,88 eins og var í Fjallabyggð í árslok 2014 (íbúðaspá 2) og hins vegar miðað við landsmeðaltal, 2,46, (íbúðaspá 1).

**Fjöldi íbúa og íbúða í Fjallabyggð**

	Íbúaspá	Íbúðaspá 1	Íbúðaspá 2	Fjöldi íbúða í árslok 2014	Þörf fyrir nýbyggingar
Fjallabyggð	2.228	906	1.185	1.068	0 - 117
	2.329	947	1.238	1.068	0 - 170

Þetta sýnir í hnotskurn hve erfitt er að áætla þörfina fyrir nýbyggingar íbúðarhúsnæðis. Ekki er nóg með að rennt sé frekar blint í sjóinn með fjölgun íbúa heldur eru forsendur um fjölda íbúa á íbúð jafnvel ennþá meiri óvissu háðar. Fjöldi íbúða frá 2006 til 2014 stóð nánast í stað þó að íbúum fækkaði um 286 eins og fram hefur komið. Allt bendir því til að talan 1,88 íbúi á íbúð sé afar villandi og hljóti að skýrast af því að fjöldi íbúða sé án fólks með lögheimili þar, með öðrum orðum þá má leiða líkur að því að mikill fjöldi frístundahúsa sé innan þéttbýlisins, sennilega einkum á Siglufirði. Það gæti átt eftir að aukast enn frekar með vaxandi ferðaþjónustu sem setur strik í reikninginn um þörf á að byggja nýtt íbúðarhúsnæði fyrir fasta búsetu.

Mestu máli skiptir að möguleikar séu til staðar, þ.e. að sveitarfélagið sjái til þess að skipulag sé með þeim hætti að hægt sé að bregðast við tiltekinni þörf á hverjum tíma. Aðalskipulag Fjallabyggðar 2010-2028 sýnist vel uppfylla hugsanlegar þarfir eins og fjallað hefur verið um hér að framan. Lóðir eru tilbúnar fyrir þá sem vilja byggja og hægt er að bregðast við frekari eftirspurn með litlum fyrirvara, bæði í Ólafsfirði og á Siglufirði.

### *Hlutverk sveitarfélagsins*

Fjallabyggð á 26 íbúðir, 15 í Ólafsfirði og 11 á Siglufirði. Töluvert hefur verið selt af húseignum á næstliðnum árum, enda hefur það verið stefna sveitarstjórnar að fækka íbúðum í eigu sveitarfélagsins sem m.a. komust í eigu þess vegna kaupskyldu á félagslegu húsnæði.

Að sögn viðmælenda er skortur á leiguhúsnæði í sveitarfélaginu. Ekki er augljóst hvernig sveitarstjórn getur brugðist við þegar vöntun er á íbúðarhúsnæði. Reynt var fyrir fáeinum árum að ýta undir byggingarframkvæmdir með því að fella niður gatnagerðargjöld en það skilaði litlu þar sem markaðsaðstæður eru þannig að einstaklingar treysta sé ekki í nýbyggingar vegna þess að byggingarkostnaður er langt yfir markaðsverði fasteigna á staðnum. Það er því úr vöndu að ráða og takmarkað hvað sveitarstjórn getur gert umfram það sem þegar er til staðar, þ.e. gott skipulag og lausar lóðir til úthlutunar.

Benda má þó á tvennt. Annars vegar að halda lóðagjöldum í lágmarki, eins og gert hefur verið með niðurfellingu gatnagerðargjalda í einstökum tilvikum. Hins vegar að þrýsta á stjórnvöld um breytingar á byggingarreglugerð til þess að lækka byggingarkostnað. Í núgildandi reglugerð eru ýmis íþyngjandi ákvæði sem ekki er sjálfsagt að þurfi að gilda um allar íbúðir.

Í þriðja lagi má nefna að sveitarfélagið sjái til þess að deiliskipuleggja svæði fyrir fjölbýli sem gæti hentað ungu fólki sem fyrsta íbúð eða öðrum sem vilja minnka við sig. Fyrir Alþingi liggja frumvörp um húsnæðismál, m.a. félagslega leigukerfið. Verkalýðshreyfingin hefur um nokkurt skeið vakið athygli á því að mikil þörf sé á ódýru húsnæði og í tengslum við gerð síðustu kjarasamninga skuldbatt ríkið sig til að byggðar yrðu 2.300 félagslegar íbúðir á næstu fjórum árum. Ekki er ljóst hvernig útfærslan verður en forseti ASÍ hefur látið hafa eftir sér að einn möguleikinn væri sá að verkalýðshreyfingin kæmi að rekstri húsnæðissamvinnufélags.

Sveitarfélögin þurfa að búa yfir sveigjanleika í sínu skipulagi til að geta brugðist við þeim möguleikum sem á hverjum tíma eru til staðar samkvæmt lögum og reglugerðum.

### *Viðmælendur*

Ármann Viðar Sigurðsson, deildarstjóri tæknideildar.

Björn Guðmundsson, sölustjóri og lögg. fasteignasali.

Guðni Kristjánsson, framkvæmdastjóri Varasjóðs húsnæðismála.

Gunnar I. Birgisson, bæjarstjóri.

Gunnlaugur Jón Magnússon, rafvirkjameistari.

Ólafur Þór Ólafsson, deildarstjóri stjórnsýslu- og fjármáladeildar.

Sigurður S. Sigurðsson, löggiltur fasteignasali.

Þorsteinn Ásgeirsson, aðalbókari.

## 5. Grýtubakkahreppur

### *Aðalskipulag 2010-2022*

Í aðalskipulagi Grýtubakkahrepps 2010-2022 er sett fram stefna um þróun byggðar, landnotkun, samgöngur, þjónustukerfi og umhverfismál. Grenivík verður áfram eini þéttbýlisstaðurinn í hreppnum samkvæmt skipulaginu og sett eru fram markmið um byggðamynstur, þ.e. gerð og eiginleika byggðarinnar. Í skipulaginu er gert ráð fyrir byggingarlandi á Grenivík innan núverandi marka, sem er talsvert umfram reiknaða eða áætlaða landþörf fyrir nýja byggð næstu áratugi. Sett eru ákvæði um nýtingu landbúnaðarlands og stefnt er að því að gott slíkt land verði áfram notað til búvöruframleiðslu. Einnig er skilgreint ákveðið svigrúm fyrir aðrar atvinnugreinar en landbúnað á bújörðum svo sem ferðaþjónustu. Ekki er gert ráð fyrir nýjum svæðum fyrir frístundahús í sveitarfélaginu en settar eru reglur um byggingu slíkra húsa í sveitinni. Einnig eru skilgreindar heimildir til byggingar íbúðarhúsa á lögbýlum.

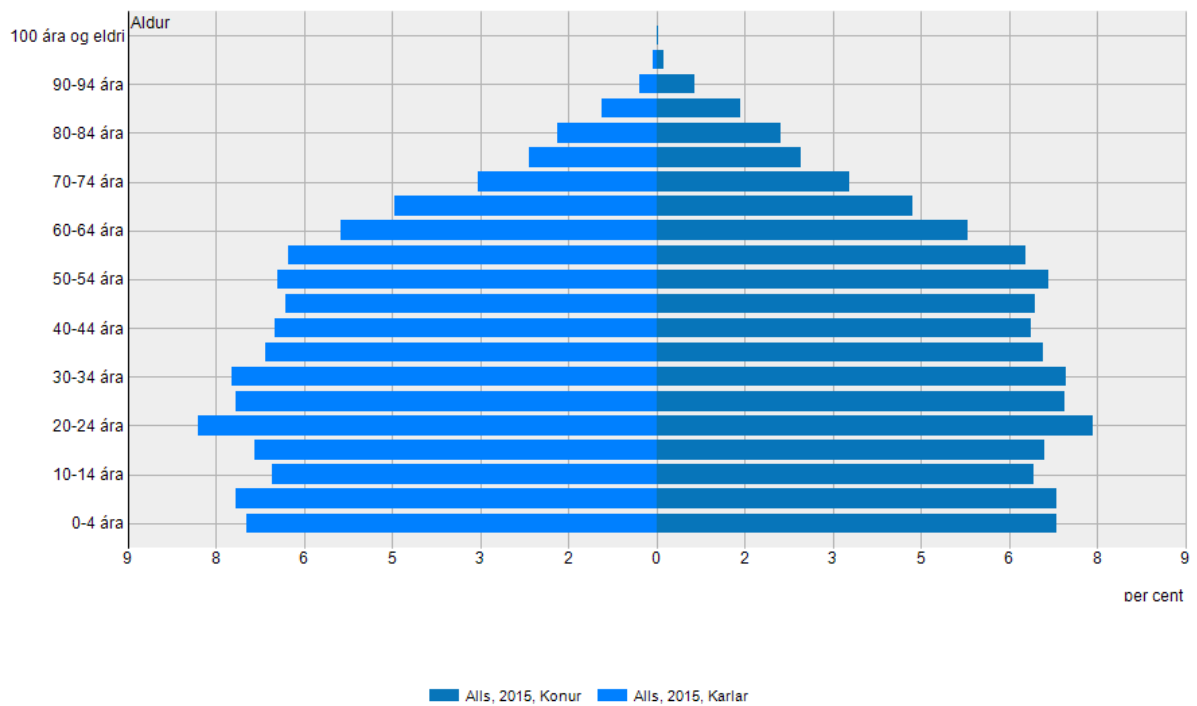
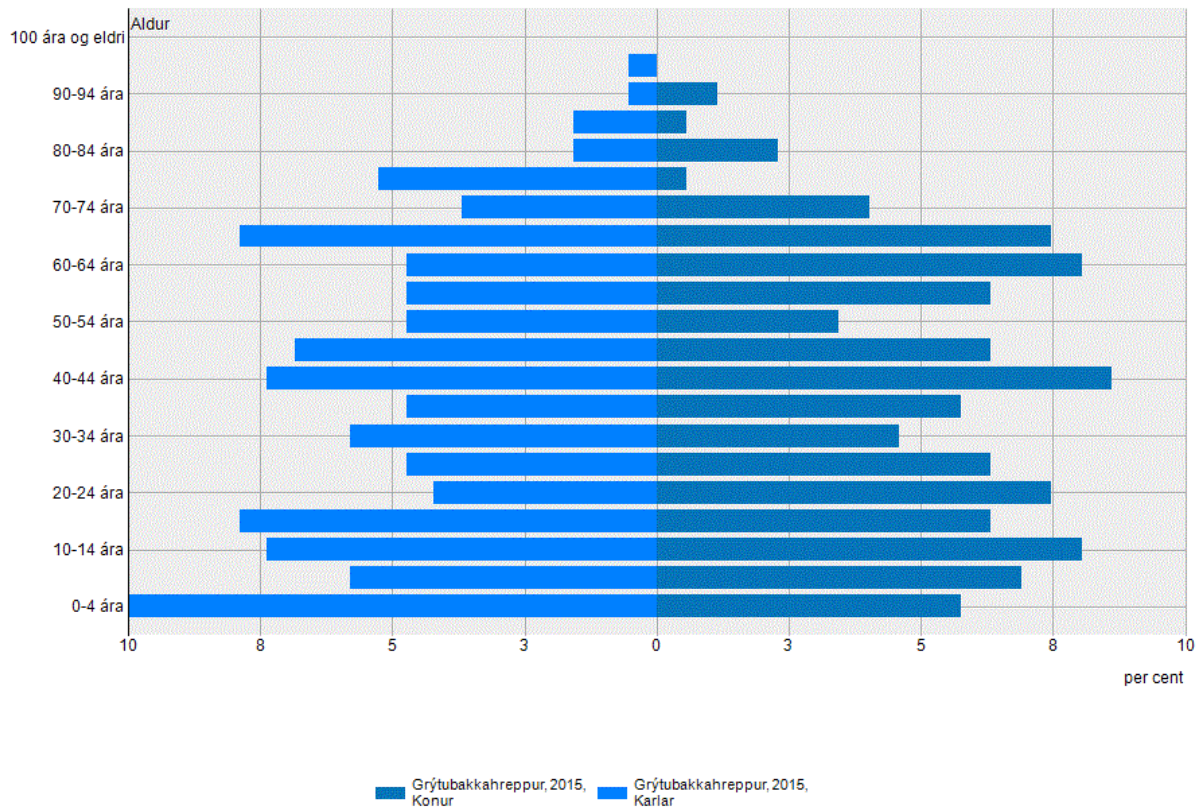
### *Fjöldi íbúa*

Við vinnslu aðalskipulagsins var hugsanleg þróun íbúafjölda reiknuð út með tvennum hætti. Annars vegar að íbúafjöldi mundi breytast á sama hátt og spá Hagstofu Íslands fyrir landið allt og hins vegar voru íbúatölur Grýtubakkahrepps frá 2000-2008 framreiknaðar til 2020. Ef íbúapróunin fylgdi landsmeðaltali var reiknað út að íbúar í sveitarfélaginu yrðu um 360 árið 2020 en framreikningur á breytingu íbúfjöldans í hreppnum gaf um 300 sama ár.

Miðað við meðaltal þessara reikningsaðferða var í grófum dráttum áætlað að íbúar í sveitarfélaginu yrðu nálægt  $330 \pm 30$  í lok skipulagstímabilsins árið 2022. Reyndin er sú að núna er íbúatalan nálægt efri mörkum því 1. janúar 2016 voru íbúar í Grýtubakkahreppi 357, þar af 278 í þéttbýlinu á Grenivík.

### *Aldursdreifing*

Aldursdreifing er oft notuð til að reyna að sjá fyrir væntanlegar breytingar næstu ára. Hagstofa Íslands framreiknar aldursdreifingu landsmanna fram í tímann fyrir landið í heild en ekki einstök sveitarfélög. Aldursdreifing íbúa Grýtubakkahrepps fyrir árið 2014 er þekkt og með því að byggja á þeim tölum og spá Hagstofunnar fyrir landið í heild má áætla aldursdreifingu íbúa fyrir skipulagstímabilið. Þetta er þó ónákvæmt, sérstaklega í fámennum byggðum og gefur ekki öruggar vísbendingar þar sem búferlaflutningar geta breytt myndinni umtalsvert þó aðeins fáeinar fjölskyldur eigi í hlut. Þegar aldursdreifing íbúa landsins árið 2015 er borin saman við aldursdreifingu í Grýtubakkahreppi sést að hlutfall yngra fólks fram undir tvítugt er ívið hærra en landsmeðaltalið. Sveiflur milli árganga eru þó umtalsverðar og vafasamt að draga miklar ályktanir í svo fámennu samfélagi. Aldursbilið frá 20 til 39 ára er hlutfallslega umtalsvert lægra en landsmeðaltalið og þar af leiðandi fólk á atvinnualdri en hlutfall fólks á eftirlaunaaldri er hærra í sveitarfélaginu en á landsvísu. Flest bendir til að næsta áratuginn muni hlutfall barna og ungmenna af heildarmannfjölda lækka lítillega og hið sama á við um hlutfall fólks á starfsaldri en hlutfall þeirra sem eru á eftirlaunaaldri hækka.



### Fjöldi íbúa og íbúða

Samfara breyttri aldursamsetningu og breytingum á lífsháttum hefur meðalfjölskyldan á Íslandi minnkað jafnt og þétt. Á landinu öllu voru um 2,66 íbúar að meðaltali á hverja íbúð um síðustu aldamót. Um áramótin 2014-2015 var samsvarandi tala 2,46.

#### Fjöldi íbúa og íbúða í Grýtubakkahreppi 2005-2014

Ár	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005
Íbúar	353	360	350	334	337	338	354	369	367	387
Íbúðir	145	143	141	142	143	142	140	139	140	140

Heimild: Hagstofa Íslands og Þjóðskrá Íslands

Samkvæmt þessu hefur íbúum á íbúð fækkað úr 2,77 í 2,43 á þessu tímabili meðan landsmeðaltalið hefur breyst úr 2,51 í 2,46.

### Fasteignamarkaðurinn

Eins og sjá má í neðangreindri töflu er nokkuð um viðskipti á húsnæðismarkaði í Grýtubakkahreppi. Annars vegar er íbúðarhúsnæði og hins vegar það sem hér er flokkað sem annað, en það er verslunar- og skrifstofuhúsnæði, iðnaðarhúsnæði, vörugeymslur, sérhæfðar eignir og annað. Á þessum átta árum voru gerðir 20 samningar um íbúðarhúsnæði og 19 um annað. Meðalfjárhæðir samninga voru 12,3 mkr. og 16,4 mkr. Fjöldi samninga er breytilegur milli ára einkum í íbúðarhúsnæði.

Miðað við vefinn fasteign.is þá eru núna í lok febrúar 8 íbúðarhús til sölu á Grenivík, 7 einbýlishús og ein parhúsi íbúð. Samkvæmt því er einhver hreyfing á fasteignamarkaði, sbr. einnig neðangreinda töflu.

#### Grýtubakkahreppur - fjöldi seldra eigna og fjárhæð samninga 2008-2015

		Fjöldi	Velta þkr		Fjöldi	Velta þkr		Fjöldi	Velta þkr
2015	Sérbýli	3	20.800	Fjölbyli	0	0	Annað	3	56.500
2014	Sérbýli	0	0	Fjölbyli	0	0	Annað	3	89.675
2013	Sérbýli	1	17.600	Fjölbyli	0	0	Annað	1	19.000
2012	Sérbýli	8	149.611	Fjölbyli	0	0	Annað	4	26.500
2011	Sérbýli	1	450	Fjölbyli	0	0	Annað	4	107.110
2010	Sérbýli	2	12.950	Fjölbyli	0	0	Annað	2	6.500
2009	Sérbýli	2	13.440	Fjölbyli	0	0	Annað	1	3.500
2008	Sérbýli	3	31.500	Fjölbyli	0	0	Annað	1	3.500
	<b>Samtals</b>	<b>20</b>	<b>246.351</b>		<b>0</b>	<b>0</b>		<b>19</b>	<b>312.285</b>
	<i>Meðaltal</i>		<i>12.318</i>			<i>0</i>			<i>16.436</i>

Heimild: Þjóðskrá Íslands

Meðalfjárhæð samninga í Grýtubakkahreppi árið 2015 var 6,9 mkr. fyrir sérbýli og 18,8 mkr. fyrir annað. Gæta þarf þess að fáir sölusamningar eru flest árin og því óvarlegt að draga miklar ályktanir. Þó má geta þess að árið 2012 voru 8 sérbýli seld og meðalverðið 18,7 mkr. Til samanburðar má nefna að fjöldi þinglýstra kaupsamninga um fasteignir á Norðurlandi í janúar 2016 var 53. Þar af voru 20 samningar um eignir í fjölbyli, 24 samningar um eignir í sérbýli og 9 samningar um annars konar eignir. Heildarveltan var 1.273 milljónir króna og meðalupphæð á samning 24 milljónir króna. Af þessum 53 voru 23 samningar um eignir á Akureyri. Þar af voru 13 samningar um eignir í fjölbyli, 9 samningar um eignir í sérbýli og 1 samningur um annars konar eign. Heildarveltan var 693 milljónir króna og meðalupphæð á samning 30,1 milljón króna.



## *Staða á vinnumarkaði*

Staða á vinnumarkaði hefur farið batnandi fyrir landið í heild næstliðin ár. Í janúar 2015 var það 3,6% en í janúar 2016 2,9%. Tiltækar eru tölur fyrir einstök sveitarfélög fyrir desember 2015. Þá var meðaltalið fyrir landið 2,9% og lægst var það í september 2,3%. Til samanburðar var atvinnuleysi í Grýtubakkahreppi skráð 2,1% í desember 2015 og á því ári var það lægst í maí 0% og 1% í júní og júlí. Í raun og veru segja þessar tölur að það er tæplaga hægt að tala um að það sé nokkurt atvinnuleysi í sveitarfélaginu og að staða á vinnumarkaði sé góð. Það ætti að stuðla að fjölgun íbúa og aukinni húsnæðisþörf eins og nánar er greint frá hér á eftir þó lítið sé hægt að fullyrða um ákveðnar tölur í því samhengi.

## *Húsnæðisþörf næstu ára*

Nú eru 7 ár eftir af aðalskipulagstímabilinu, þ.e. 2016-2022 að báðum árum meðtöldum. Fjöldi íbúa hefur sveiflast svolítið á næstliðnum árum og ef lítið er til 7 síðustu ára hefur þeim fjölgað úr 338 í 357. Verði hliðstæð breyting næstu 7 árin verða íbúar Grýtubakkahrepps 376 í lok árs 2022 þegar skipulagstímabilinu lýkur. Þegar skipulagið var unnið var um þetta fjallað og m.a. kom eftirfarandi fram: „Út frá þælingum um íbúafjölda í sveitarfélaginu þarf að gera ráð fyrir svigrúmi fyrir um 20 nýjar íbúðir fyrir árið 2020 og 30-35 íbúðir fyrir árið 2030. Ef svo færi að íbúum fækkaði eða íbúatala stæði í stað yrði vitanlega ekki þörf fyrir nýjar íbúðir nema vegna endurnýjunar. Gera má ráð fyrir að flestar íbúðirnar verði byggðar á Grenivík.“

Hægt er að reikna út frá ýmsum forsendum og ein þeirra gæti verið sú að gera ráð fyrir 376 íbúum í Grýtubakkahreppi í lok skipulagstímabilsins og 2,4 íbúum á íbúð. Miðað við það þyrfti 157 íbúðir. Í árslok 2014 voru 145 íbúðir í sveitarfélaginu. Þörf er fyrir 12 nýjar íbúðir fyrir árslok 2022 samkvæmt framangreindum forsendum sem er heldur minna en gert var ráð fyrir í aðalskipulaginu, þó ekki muni miklu.

Þetta sýnir í hnotskurn hversu erfitt er að reikna sig til framtíðar í þessum efnum. Mestu máli skiptir að möguleikarnir séu til staðar, þ.e. að sveitarfélagið sjái til þess að skipulag sé með þeim hætti að hægt sé að bregðast við tiltekinni þörf á hverjum tíma með stuttum fyrirvara. Aðalskipulag Grýtubakkahrepps 2010-2022 sýnist vel uppfylla hugsanlegar þarfir eins og reifað hefur verið hér að framan.

## *Hlutverk sveitarfélagsins*

Að sögn sveitarstjóra er skortur á leiguhúsnæði. Mikilvægt er að geta mætt þörfum og óskum þeirra sem hugsanlega vildu flytja í sveitarfélagið. Það á ekki síst við um barnafólk m.a. vegna þess að fjöldi barna í grunnskólanum er komin að neðri mörkum þess sem hagkvæmt er talið en þar eru nú 50 börn. Í leikskóla eru 26 börn og hann er vel nýttur.

Sveitarfélagið á 10 íbúðir sem allar eru í útleigu. Á síðasta ári var hafin bygging á tveimur íbúðum í eigu sveitarfélagsins. Sú fyrri var afhent í janúar sl. en hin seinni verður afhent núna í mars. Á móti hafa verið seldar tvær eldri íbúðir enda er það ekki stefna sveitarstjórnar að fjölga íbúðum í eigu sveitarfélagsins.

Hitt er svo annað mál hvernig sveitarstjórn getur brugðist við þegar vöntun er á íbúðarhúsnæði en markaðsaðstæður eru þannig að einstaklingar treysta sé ekki í nýbyggingar vegna þess að byggingarkostnaður er langt yfir markaðsverði fasteigna á staðnum. Þar getur verið úr vöndu að ráða en ein leið er að bjóða lóðir á hagstæðu verði og önnur er sú sem farin hefur verið í Grýtubakkahreppi, þ.e. að sveitarfélagið byggi og selji á móti eldra húsnæði í sinni eigu á frjálsum markaði. Samkvæmt reynslunni

frá Grenivík má segja að þetta geti verið skynsamleg leið. Hún hefur leitt til þess að fólk hefur flutt á staðinn í leiguhúsnæði til að byrja með en að fenginni reynslu síðan keypt sér húsnæði.

Eitthvað er um að íbúðir séu ekki í stöðugri notkun. Bæði eru einstaklingar sem eiga íbúðir án þess að búa í þeim að staðaldri og einnig hefur verið vaxandi ásókn í að leigja íbúðarhúsnæði til ferðaþjónustu. Miðað við öran vöxt ferðaþjónustunnar má búast við vaxandi eftirspurn hennar eftir húsnæði. Það ætti að leiða til hærra verðs á almennum markaði sem ýtir undir að möguleiki skapist á nýbyggingum.

Fyrir Alþingi liggja frumvörp um húsnæðismál, m.a. félagslega leigukerfið. Verkalýðshreyfingin hefur um nokkurt skeið vakið athygli á því að mikil þörf sé á ódýru húsnæði og í tengslum við gerð síðustu kjarasamninga skuldbatt ríkið sig til að byggðar yrðu 2.300 félagslegar íbúðir á næstu fjórum árum. Ekki er ljóst hvernig útfærslan verður en forseti ASÍ hefur látið hafa eftir sér að einn möguleikinn væri sá að verkalýðshreyfingin kæmi að rekstri húsnæðissamvinnufélags.

Sveitarfélögin þurfa að búa yfir sveigjanleika í sínu skipulagi til að geta brugðist við þeim möguleikum sem á hverjum tíma eru til staðar samkvæmt lögum og reglugerðum.

Eftirfarandi eru áherslupunktur úr aðalskipulaginu.

- Sveitarstjórn leggur áherslu á fjölbreytt og öflugt atvinnulíf sem nýtir sérstöðu svæðisins. Stuðlað verði að framförum, sem byggjast m.a. á fullvinnslu sjávarafurða, landbúnaði, iðnaði, ferðaþjónustu og öðrum þjónustugreinum.
- Stutt verði við atvinnulífið með eftirsóknarverðum búsetukostum. Lögð verði áhersla á gott búsetuumhverfi í sveitarfélaginu öllu.
- Í sveitarfélaginu skal gefinn kostur á áhugaverðum búsetukostum í sveit annars vegar og í þéttbýli á Grenivík hins vegar. Ekki verði gert ráð fyrir samfelldri íbúðarbyggð í sveitinni.
- Í aðalskipulagi verði gert ráð fyrir mögulegri stækkun Grenivíkur innan núverandi marka þéttbýlisins.
- Lögð verði áhersla á landbúnað á því landi sem vel hentar til búskapar. Í aðalskipulagi verði skilgreint svigrúm fyrir byggð og atvinnulíf í sveitinni.
- Í skipulagi Grenivíkur er stefnt að samfelldri og hæfilega þéttri byggð. Gert skal ráð fyrir svigrúmi fyrir u.þ.b. 500 manna byggð í þéttbýlinu (fullbyggður bær innan núverandi marka). Áfangaröð skal taka mið af hagkvæmni í uppbyggingu.
- Stefnt er að því að móta miðkjarna á Grenivík með blöndu atvinnufyrirtækja og íbúðarbyggðar. Unnið verði deiliskipulag miðsvæðis sem miði að því að þar verði smám saman mótuð skjólgóð bæjarmynd og fallett bæjarumhverfi.
- Nýbygging íbúðarhúsa án tengsla við búrekstur á núverandi lögbýlum verði heimil í takmörkuðum mæli eftir ákveðnum reglum sem settar verði í aðalskipulagi.
- Þar sem aðstæður leyfa kemur til álita að afmarka allt að þrjár lóðir fyrir stakstæð sumarhús á núverandi lögbýlum. Bygging fjögurra eða fleiri frístundahúsa verður einungis á svæðum, sem merkt eru sem frístundabyggð í aðalskipulagi.
- Taka skal tillit til náttúru og umhverfissjónarmiða við skipulag frístundabyggðar. Gott landbúnaðarland verði ekki nýtt undir frístundabyggð nema sérstakar ástæður gefi tilefni til þess.
- Gert verði ráð fyrir stækkun frístundabyggðar ofan Grenivíkur.

### *Viðmælendur*

Björn Guðmundsson, sölustjóri og lögg. fasteignasali.

Guðný Sverrisdóttir, fyrrverandi sveitarstjóri.

Sigurður S. Sigurðsson, löggiltur fasteignasali.

Þórður Stefánsson, framkvæmdastjóri.

Þróstur Friðfinnsson, sveitarstjóri.

## 6. Samantekt

Augljóst er af framansögðu að ekki er auðvelt að benda á leiðir til að örva húsnæðismarkað og byggingarframkvæmdir þar sem byggingarkostnaður er langt yfir markaðsverði húseigna. Einnig er það stór spurning hvort sveitarstjórnir eigi yfirleitt að grípa inn í lögmál markaðarins og reyna að breyta þeim. Það er alls ekki sjálfsagt.

Fyrir Alþingi liggja frumvörp um húsnæðismál, m.a. félagslega leigukerfið. Á þeim vettvangi eru teknar ákvarðanir sem ráða úrslitum um margt sem snertir þennan málaflokk. Í mars 2014 kom út skýrsla *Tillögur að framtíðarskipan húsnæðismála* sem unnin var af KPMG, Analytica og EC Consulting fyrir verkefnisstjórn um framtíðarskipan húsnæðismála. Þar er lagt til að útfært verði nýtt húsnæðislánakerfi að danskri fyrirmynd og byggt verði á því að húsnæðislán verði veitt af húsnæðislánafélagum. Tekið er fram að tryggja þurfi að lán til húsnæðiskaupa standi til boða á landinu öllu og að stjórnvöld styðji við svæði á landsbyggðinni sem ekki njóta lánaþingreiðslu eins og stjórnvöld telja æskilegt með því að veita ábyrgðir á hluta lána. Þetta gæti breytt miklu um möguleika á nýbyggingum íbúðarhúsnæðis víða á landsbyggðinni.

Aðkoma ríkissjóðs að félagslegu húsnæði hefur fyrst og fremst verið sú að greiða niður vexti af lánnum ÍLS til félagslegs húsnæðis. Að mati höfunda nefndrar skýrslu jafngildir þessi stuðningur 23-28% stofnframlagi og lagt er til að í stað niðurgreiddra vaxta komi 25% stofnframlag til félagslegs húsnæðis og að auki komi a.m.k. 10% stofnframlag frá sveitarfélögum. Með þessu er talið að leiguverð í félagslegu húsnæði gæti lækkað um 10-20%.

Í könnun meðal sveitarstjórna sem gerð var við vinnu skýrslunnar kom m.a. fram að 100% svarenda (svarhlutfall 68,6%) töldu vanta leiguhúsnæði og 74,4% (svarhlutfall 76,5%) töldu ekki skort á félagslegu húsnæði í sveitarfélaginu. Það kemur því ekki á óvart að þau sveitarfélög sem hér eru til umfjöllunar hafi á næstliðnum árum selt slíkar húseignir enda hafa þau notir framlaga úr *Varasjóði húsnæðismála* sem hefur skipt sköpum þegar söluverð fasteignar hefur verið lægra en áhvílandi lán.

Í skýrslunni segir m.a. eftirfarandi um leigumarkað: „Mikill skortur er á leiguhúsnæði víða á landsbyggðinni, en ástæðurnar eru að einhverju leyti frábrugðnar því sem þær eru á höfuðborgarsvæðinu. Eðlilegt er að stjórnvöld (ríki og sveitarfélög) leiti leiða til þess að stuðla að því að framboði leiguhúsnæðis aukist á landsbyggðinni. Aðgerðir í þessa veru þurfa að vera í nánú samstarfi ríkis og sveitarfélaga. Jafnframt er bent á að Byggðastofnun hefur unnið að verkefnum sem snúa að framboði húsnæðis á landsbyggðinni og gæti haft aðkomu að sérstökum leigufélögum með eigið fé og/eða lánsfé.“ Eins og þarna kemur fram er lögð áhersla á samvinnu ríkis og sveitarfélaga í þessum þætti húsnæðismála. Þarna er um stórt viðfangsefni að ræða og ekki á færi einstakra sveitarfélaga að taka af skarið í þessum efnum þó vissulega kunni þau að geta haft áhrif með því að koma tilteknum sjónarmiðum á framfæri.

Í ársskýrslu *Varasjóðs húsnæðislána* 2014 kemur fram að hlutverk hans er skilgreint í lögum um húsnæðismál nr. 44/1998. Eitt af hlutverkum sjóðsins er að veita framlög til sveitarfélaga vegna sölu félagslegra eignar- og leiguíbúða á almennum markaði. Mikill árangur hefur náðst í sölu eigna og í sumum sveitarfélögum höfðu þær staðið auðar mánuðum saman og verið mjög íþyngjandi fyrir fjárhag viðkomandi sveitarfélaga. Þarna skiptu sköpum söluframlög frá *Varasjóði húsnæðismála* og draga má í efa að án þeirra hefðu þau sveitarfélög sem í hlut áttu getað losað sig við þessar eignir. Árið 2014 voru söluframlög vegna tveggja eigna í Dalvíkurbyggð, samtals kr. 5.461.409 og vegna fjögurra eigna í Fjallabyggð, samtals kr. 20.470.973.

Könnun á leiguíbúðum sveitarfélaga var framkvæmd árið 2014 á vegum *Varasjóðs húsnæðismála*. Í upphafi spurningarlistans var spurt hvort í gildi væri húsnæðisáætlun í sveitarfélaginu. Aðeins fimm

sveitarfélög sögðust vera með slíka áætlun. Þau sveitarfélög sem hér eru til umfjöllunar tilgreindu öll vandamál við rekstur leiguíbúða m.a. að leigutekjur stæðu ekki undir rekstrinum. Staðan á leigumarkaði var misjöfn á milli þeirra. Í Grýtubakkahreppi var talinn nokkur skortur á félagslegu húsnæði, í Dalvíkurbyggð var markaðurinn sagður í jafnvægi en í Fjallabyggð var talið nokkuð offramboð félagslegs húsnæðis. Ákvörðun leiguverðs í þessum sveitarfélögum er með misjöfnum hætti. Í Grýtubakkahreppi er innheimt full markaðsleiga eins og hún er á Grenivík en í hinum sveitarfélögum er leigan ákvörðuð af sveitarstjórn. Almennt séð var ástand leiguíbúða talið gott þó að í öllum þremur sveitarfélögum væru tilgreindar íbúðir sem þarfnast viðhalds.

Greiningardeildir bankanna hafa birt ýmsar gagnlegar upplýsingar um húsnæðismál. Í ágætri samantekt Íslandsbanka frá því í október 2015, *Íslenskur íbúðamarkaður*, kemur m.a. fram að hvergi á landinu er jafn mikill munur á fermetraverði íbúða eins og í Eyjafirði. Þar er greint frá því að fermetraverð á Akureyri sé að meðaltali um 220 þkr. en aðeins um 50 þkr. í Ólafsfirði. Það er að vísu tekið fram að einungis sex íbúðir í fjölbýli séu að baki þeirri tölu og talan því tæplega marktæk. Á Siglufirði er samsvarandi tala um 80 þkr. Þar eru fleiri samningar að baki og talan því líklega marktækari. Þetta sýnir að hægt er að gera verulega hagkvæm íbúðakaup við utanverðan Eyjafjörð, en jafnframt stendur lágt íbúðaverð í vegi fyrir því að einstaklingar sjái sér fært að byggja nýtt húsnæði.

Eftir því sem undirritaður best fær séð eru skipulagsmál í góðu horfi í öllum framangreindum sveitarfélögum. Þó má hugsa til þess að deiliskipuleggja tiltekin byggingarsvæði þannig að ætíð séu til staðar lóðir fyrir fjölbreytt íbúðaform, einbýlishús, parhús, raðhús og fjölbýlishús. Með því móti sinnir sveitarfélagið því að geta brugðist við eftirspurn eins og hún er á hverjum tíma.

Áður hefur komið fram hvernig sveitarstjórnir geta brugðist við þegar vöntun er á íbúðarhúsnæði en markaðsaðstæður eru þannig að einstaklingar treysta sér ekki í nýbyggingar vegna þess að byggingarkostnaður er langt yfir markaðsverði fasteigna á staðnum. Ein leið er að bjóða lóðir á hagstæðu verði og önnur er sú sem farin hefur verið í Grýtubakkahreppi, þ.e. að sveitarfélagið byggji og selji á mótí eldra húsnæði í sinni eigu á frjálsum markaði. Samkvæmt reynslunni frá Grenivík má segja að þetta geti verið skynsamleg leið sem gefist hefur vel þar. Hún hefur leitt til þess að fólk hefur flutt á staðinn í leiguhúsnæði til að byrja með en að fenginni reynslu síðan keypt sér húsnæði.

Miðað við öran vöxt ferðaþjónustunnar má búast við vaxandi eftirspurn hennar eftir húsnæði. Það ætti að leiða til hærra verðs á almennum markaði sem ýtir undir að möguleiki skapist á nýbyggingum.

Fyrir Alþingi liggja frumvörp um húsnæðismál, m.a. félagslega leigukerfið. Í tengslum við gerð síðustu kjarasamninga skuldbatt ríkið sig til að byggðar yrðu 2.300 félagslegar íbúðir á næstu fjórum árum. Ekki er ljóst hvernig útfærslan verður en full ástæða er til að hvetja sveitarstjórnir til að fylgjast vel með framgangi mála.

Að síðustu má benda á að sveitarstjórnir mættu almennt setja sér stefnu í húsnæðismálum, sbr. það sem fram hefur komið um að aðeins örfá þeirra hafa þegar gert það.

Undirritaður hefur átt samtöl við nokkra einstaklinga eins og nafnalistar bera með sér. Öllum er þeim þakkað fyrir gagnlegar upplýsingar. Einnig er þakkað fyrir góðar ábendingar frá starfsfólki Atvinnuþróunarfélags Eyjafjarðar og ágæta vinnuaðstöðu þar.

Í mars 2016.

Valtýr Sigurbjarnarson.