



Dagsetning: 27. desember 2023  
Málsnúmer: 2310039/2.2

## Til bæjarráðs

### Um forsendur í húsnæðisáætlun 2024 sem nær til árunna 2024 - 2033

Samkvæmt lögum nr. 44/1998 um húsnæðismál og reglugerð nr. 1248/2018 um húsnæðisáætlunir ber Fjarðabyggð að gera húsnæðisáætlun árlega fyrir næstu 10 ár og eða endurnýja síðustu húsnæðisáætlun sveitarfélagsins árlega. Áætlunina skal uppfæra m.v. nýjustu upplýsingar og gögn og bæta einu ári við 10 ára áætlunartímamann. Nú þarf að gera nýja áætlun sbr. afgreiðslu bæjarráðs frá 9. október 2023. Vinnan við áætlunina hefur vikið fyrir öðrum verkefnum en þarf að klárast fyrir 20. janúar 2024.

Nokkrar breytur eru í áætluninni sem hafa töluverð áhrif á húsnæðisáætlunina s.s. lóðaframboð, markmið í lóðaframboði, þróun meðalfjölda íbúa í íbúð, áform Fjarðabyggðar sjálfrar um húsnæðisuppbyggingu s.s. vegna félagslegra íbúða o.s.frv. Það atriði sem skiptir þó mestu máli við gerð húsnæðisáætlunarinnar er spá um fólksfjölgun á áætlunartímabilinu.

Við gerð húsnæðisáætlunar fyrir árið 2023 var gert ráð fyrir að meðaltalsfjölgun íbúa yrði 1,6% á ári næstu 10 árin. Niðurstaða fyrir árið 2023 er fjölgun íbúa um 2,4% frá árinu 2022 eða 0,8% fjölgun umfram spá í húsnæðisáætlun ársins 2023. Hér er tafla sem lýsir raunbreytingunni sem varð á milli árunna 2022 og 2023 og til samanburðar við spá í húsnæðisáætlun ársins 2023 fyrir Fjarðabyggð.

Miðspá Tegund	Raun 2022	Raun 2023	Spá 2023	Frávik í spá	% Breyt
Breiðdalsvík	209	216	210	6	3,3%
Eskifjörður	1102	1.162	1.117	45	5,4%
Fáskrúðsfjörður	812	802	823	-21	-1,2%
Mjóifjörður	18	16	18	-2	-11,1%
Neskaupstaður	1528	1.552	1.549	3	1,6%
Reyðarfjörður	1391	1.422	1.423	-1	2,2%
Stöðvarfjörður	195	209	196	13	7,2%
<b>Samtals</b>	<b>5.255</b>	<b>5.379</b>	<b>5.337</b>	<b>42</b>	<b>2,4%</b>
% br. frá fyrra ári		2,4%	1,6%		

Fólksfjölgun milli einstakra ára getur tekið mismunandi breytingum á ýmsum forsendum. Tvísýnt getur verið að taka sveiflur á milli einstakra ára og heimafera þær uppá lengra tímabil. Á síðustu árum hefur fjöldi íbúa í Fjarðabyggð þróast sem hér segir:



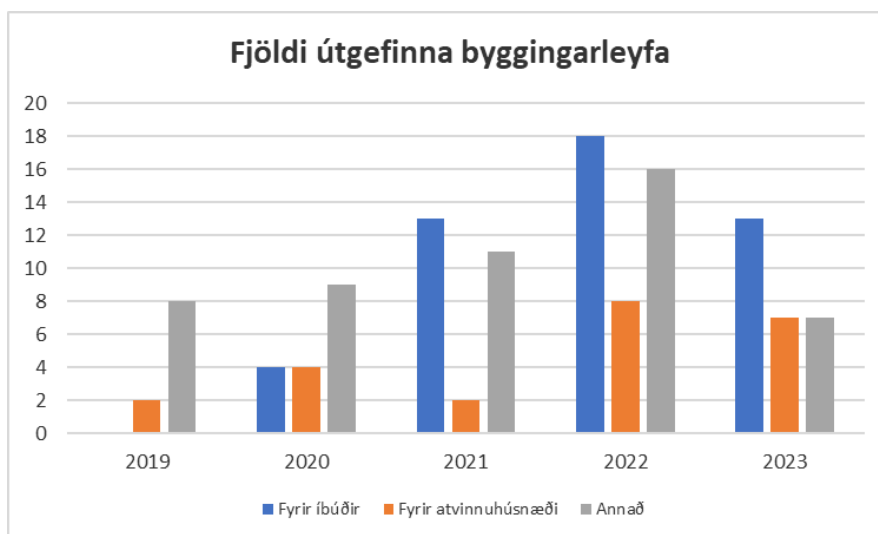
<b>Br. e. tímabil.</b>	<b>%</b>	<b>% á ári</b>
Br. 12 mán	2,4%	2,4%
Br. 2 ár	3,7%	1,9%
Br. 3 ár	5,8%	1,9%
Br. 4 ár	6,1%	1,5%
Br. 5 ár	5,8%	1,2%
Br. 10 ár	11,0%	1,1%

Samkvæmt mælaborði HMS þá eru 57 íbúðir í byggingu og eða í skilgreindum byggingaáformum í Fjarðabyggð. Samkvæmt sama mælaborði hefur verið lokið við eða teknar í notkun 49 íbúðir á árinu í Fjarðabyggð. Í grunni HMS er staða bygginga á haustdögum 2023 í Fjarðabyggð sem hér segir:

### 3.1 Íbúðir í byggingu eftir framvindumati ?

Framvindumat	Einbýlishús	Fjölbýlishús	Par-/raðhús	Samtals
1-21%			2	2
22-34%	2			2
35-45%			10	10
46-78%	7		4	11
79-95%	1			1
95-97%		16		16
<b>Samtals</b>	<b>10</b>	<b>16</b>	<b>16</b>	<b>42</b>

Samtals eru 2.142 fullbúnar íbúðir í Fjarðabyggð. Hér er yfirlit yfir afgreidd byggingarleyfi frá byggingafulltrúa Fjarðabyggðar á síðustu árum:





Töluverður kraftur hefur færst í byggingamarkaðinn í Fjarðabyggð á síðustu 3 árum þó enn sé til staðar ákveðin markaðsbrestur þ.e. að markaðsverð íbúðarhúsnæðis er ekki enn í jafnvægi við byggingarkostnað nýrra íbúða. Á sama hátt er ljóst að hækkandi fjármagnskostnaður, samdráttur í útlánum til húsnæðiskaupa og framkvæmda auk stöðunnar í efnahagslífi þjóðarinnar, hefur haft töluverð áhrif til að hægja á öllum húsnæðismarkaðnum þ.m.t. í Fjarðabyggð. Það eru því ákveðnar blikur á lofti um framvinduna á húsnæðismarkaðnum og líklegt að hik komi í frekari framkvæmdir. Ákvarðanir bæjarstjórnar Fjarðabyggðar um áframhaldandi uppbyggingu á almennum leiguíbúðum í gegnum Brák íbúðafélag með stofnframlögum mun hjálpa til varðandi fjölgun íbúða á næstu 2-3 árum í Fjarðabyggð.

Með hliðsjón af þessu og íbúðaþróun síðustu ára er lagt til að við gerð húsnæðisáætlunar Fjarðabyggðar fyrir árin 2024 – 2033 verði:

- a) Miðspá um árlega fólksfjölgun verði hækkuð úr 1,6% í 1,9% sem samsvarar meðaltali síðustu 3ja ára. Hér að neðan er tafla sem lýsir þessari fjölgun og ágiskun um hvernig íbúafjölgunin dreifist inna einstakra byggðakjarna Fjarðabyggðar. Spáin er fyrst og fremst hugsuð út frá heildarfjölgun íbúa, áhrif breyting á einstaka byggðakjarna er háð svo mörgum öðrum breytum að ekki er hægt með beinum rökstuðning að lýsa niðurbroti heildarspárinnar á annan hátt en að vísa til lengri tíma þróunar íbúafjölda í einstökum kjörnum.

Miðspá													
Tegund	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Árleg fj.	Breyt.
Breiðdalsvík	216	218	220	223	225	227	229	232	234	236	239	1,0%	23
Eskifjörður	1.162	1.179	1.197	1.215	1.233	1.252	1.271	1.290	1.309	1.329	1.349	1,5%	187
Fáskrúðsfjörður	802	814	826	839	851	864	877	890	903	917	931	1,5%	129
Mjóifjörður	16	16	16	16	17	17	17	17	17	17	18	1,0%	2
Neskaupstaður	1.552	1.575	1.599	1.623	1.647	1.672	1.697	1.722	1.748	1.775	1.801	1,5%	249
Reyðarfjörður	1.422	1.465	1.509	1.554	1.600	1.648	1.698	1.749	1.801	1.855	1.911	3,0%	489
Stöðvarfjörður	209	211	213	215	217	220	222	224	226	229	231	1,0%	22
<b>Samtals</b>	<b>5.379</b>	<b>5.479</b>	<b>5.581</b>	<b>5.685</b>	<b>5.791</b>	<b>5.900</b>	<b>6.011</b>	<b>6.124</b>	<b>6.240</b>	<b>6.358</b>	<b>6.479</b>	<b>20,4%</b>	<b>1.100</b>
% br. frá 2023		1,9%	3,8%	5,7%	7,7%	9,7%	11,7%	13,8%	16,0%	18,2%	20,4%		
% br. árleg		1,9%	1,9%	1,9%	1,9%	1,9%	1,9%	1,9%	1,9%	1,9%	1,9%		

- b) Áfram er lagt til að gera ráð fyrir að í háspá verði af uppbyggingu á grænum orkugarði á Reyðarfirði og þá fjölgi aukalega um 500 manns í sveitarfélaginu á árabílinu 2028 – 2033 (seinkað um eitt ár frá fyrri húsnæðisáætlun). Heildarfjöldi íbúa verði þannig um 6.929 manns í árlök 2033 í stað 6.479 manns í miðspá.



## Háspá

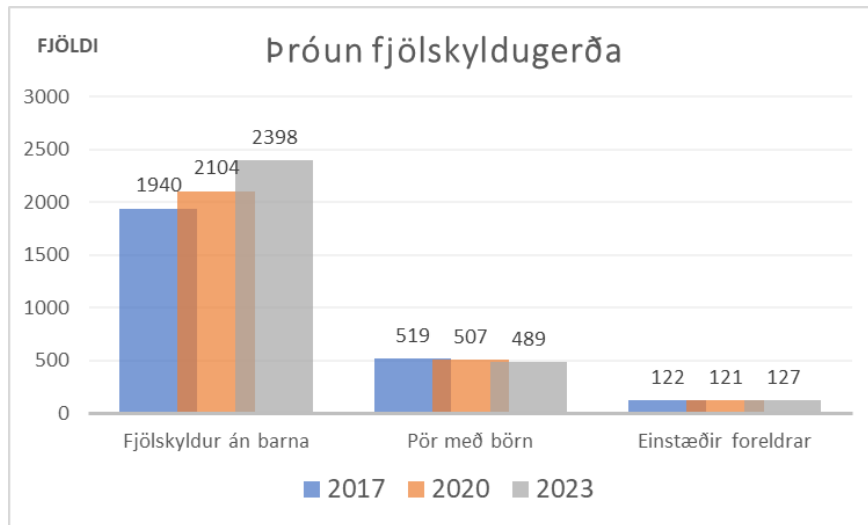
Tegund	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Viðbót	Breyt.
Grænn orkugarður - fjölgun						50	150	250	50	500	500		
Breiðdalsvík	5.379	5.479	5.581	5.685	5.791	5.950	6.211	6.374	6.290	6.858	6.979	17	39
Eskifjörður	216	218	220	223	225	229	237	249	251	253	255	94	280
Fáskrúðsfjörður	1.162	1.179	1.197	1.215	1.233	1.262	1.313	1.384	1.403	1.423	1.442	65	193
Mjóifjörður	802	814	826	839	851	871	906	956	969	982	995	1	3
Neskaupstaður	16	16	16	16	17	17	18	18	19	19	19	125	374
Reyðarfjörður	1.552	1.575	1.599	1.623	1.647	1.686	1.753	1.849	1.874	1.900	1.926	133	622
Stöðvarfjörður	1.422	1.465	1.509	1.554	1.600	1.662	1.754	1.877	1.931	1.987	2.044	16	38
<b>Samtals</b>	<b>5.379</b>	<b>5.479</b>	<b>5.581</b>	<b>5.685</b>	<b>5.791</b>	<b>5.950</b>	<b>6.211</b>	<b>6.574</b>	<b>6.690</b>	<b>6.808</b>	<b>6.929</b>	<b>450</b>	<b>1.550</b>
% br. frá 2023		1,9%	3,8%	5,7%	7,7%	10,6%	15,5%	22,2%	24,4%	26,6%	28,8%		
% br. árleg		1,9%	1,9%	1,9%	1,9%	2,7%	4,4%	5,8%	1,8%	1,8%	1,8%		

- c) Í lágspá er lagt til að styðjast við meðaltals íbúáþróun síðustu 10 ára eða svo og að fjölgun íbúa í sveitarfélaginu verði að meðaltali um 1% á ári og að heildarfjöldi íbúa verði um 5.942 talsins í lok spátímans eða í árlök 2033. Í fyrri lágspá var ekki gert ráð fyrir neinni íbúafjölgun.

## Lágspá

Tegund	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Árleg fj.	Breyt.
Breiðdalsvík	216	217	218	219	220	221	223	224	225	226	227	0,5%	11
Eskifjörður	1.162	1.172	1.183	1.194	1.204	1.215	1.226	1.237	1.248	1.260	1.271	0,9%	109
Fáskrúðsfjörður	802	809	817	824	831	839	846	854	862	869	877	0,9%	75
Mjóifjörður	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	0,0%	0
Neskaupstaður	1.552	1.566	1.580	1.594	1.609	1.623	1.638	1.652	1.667	1.682	1.697	0,9%	145
Reyðarfjörður	1.422	1.442	1.462	1.483	1.503	1.524	1.546	1.567	1.589	1.612	1.634	1,4%	212
Stöðvarfjörður	209	210	211	212	213	214	215	216	218	219	220	0,5%	11
<b>Samtals</b>	<b>5.379</b>	<b>5.433</b>	<b>5.487</b>	<b>5.542</b>	<b>5.597</b>	<b>5.653</b>	<b>5.710</b>	<b>5.767</b>	<b>5.825</b>	<b>5.883</b>	<b>5.942</b>	<b>10,5%</b>	<b>563</b>
% br. frá 2023		1,0%	2,0%	3,0%	4,1%	5,1%	6,1%	7,2%	8,3%	9,4%	10,5%		
% br. árleg		1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%		

Margvíslegir þættir hafa áhrif á þróun húsnæðismarkaðarins önnur en íbúáþróun í sveitarfélaginu á næstu 10 árum. Til að þessi forsenda um fjölgun íbúa geti gengið eftir er mikilvægast að byggt verði nýtt húsnæði í Fjarðabyggð. Hvernig sú uppbygging mun þróast ræðst af mjög mörgum þáttum sem nánast ógerningur er að spá fyrir um. Einn mikilvægur þáttur er hvernig breytt aldursamsetning íbúa mun birtast á húsnæðismarkaðnum þ.e. hlutfallsleg fjölgun eldri borgara í samfélaginu, sú þróun kallar á m.a. nýjar lausnir og þá smærri íbúðaeininga en fyrir eru á markaðnum. Aðrir þættir viðast einnig kalla á minni íbúðaeiningar en fyrir eru í samfélaginu s.s. breytt almenn stærð fjölskyldna og fækkun barna. Hér er mynd sem lýsir þróun fjölskyldugerða í Fjarðabyggð síðustu 6 árin.



Á þessu 6 ára tímabili hefur fjölskyldueiningum fjölgað um 433 og meðalfjöldi í hverri einingu farið úr 1,92 íbúa niður í um 1,78 íbúa. Andstætt þessu hefur meðalfjöldi íbúa í hverri íbúð í Fjarðabyggð hækkað á síðust 10 árum eða úr 2,38 íbúum árið 2013 í 2,54 íbúa í árslok 2022. Þróunin snerist við á árinu 2023 og þá var meðalfjöldi íbúa í hverri íbúð í Fjarðabyggð 2,51 íbúi. Út frá almennri lýðfræðilegri þróun um fækkun barnseigna, fjölgun eldri borgara og þar með minnkandi fjölda í hverri fjölskyldueiningu ætti fjöldi íbúa á hverja íbúð að lækka en ekki hækka. Það bendir eindregið til að það skorti íbúðir til að mæta þessari þróun.

Það virðist því mjög mikilvægt að efla frumkvæði innan sveitarfélagsins um uppbyggingu á nýju húsnæði sem hentar fyrir þessa þróun. Mögulega þarf sveitarfélagið að taka frumkvæði í málaflokknum eða a.m.k. að kalla eftir samstarfi um uppbyggingu á t.d. húsnæðis fyrir eldra fólk. Einnig virðist ljóst að það er mikill þrýstingur á ráðningu starfsfólks til allar helstu atvinnufyrirtækja í Fjarðabyggð og að skortur á húsnæði hamlar ráðningu á nýju starfsfólki. Fyrirtækin hafa því í nokkrum mæli leyst sín mál með tímabundnum ráðningum, skammtíma húsnæði (ígildi verðbúða) og eða auknu álagi og yfirvinnu á núverandi starfsmenn.

Þess vegna má áætla að uppsöfnuð íbúðarþörf sé þó nokkur í sveitarfélaginu. Lagt er til að í upphafskafla húsnæðisáætlunarinnar verði gert ráð fyrir uppsafnaðir íbúðarþörf sem nemi um 80 íbúðaeiningum eða fyrir um 143 íbúa. Í árslok 20230 eru að meðaltali 2,51 íbúar í hverri íbúð.

Ljóst er að sveitarfélagið þarf að leggja strax á árinu 2024 vinnu og kostnaði í þróun skipulagsmála og auka framboð af landi og lóðum undir nýjar íbúðir. Í sumum byggðakjörnum mun framboð skipulagðra lóða hamla frekari nýbyggingum og þar með talið fjölgun íbúa.

Snorri Styrkársson  
Fjármálastjóri