



SVEITARFÉLAGIÐ SKAGAFJÖRÐUR

Húsnæðisáætlun 2020-2024

2. útgáfa
Maí 2020





20132

<https://vsoradgjof.sharepoint.com/sites/workpoint/Project570/Documents/grg200505-Húsnæðisáætlun.docx>

Nr. útg.	Dagsetning	Unnið	Yfirfarið	Samþykkt
1	17.1.2020	SBO	HTT	SBO
2	27.2.2020	SBO	SIS/JÖB/AG	SBO
3	5.5.2020	SBO	Verkkaupi	SBO

Unnið af:

VSÓ Ráðgjöf
Borgartúni 20, 105 Reykjavík

www.vso.is

Unnið fyrir:



Sveitarfélagið Skagafjörð
Skagfirðingabraut 17
550 Sauðárkróki



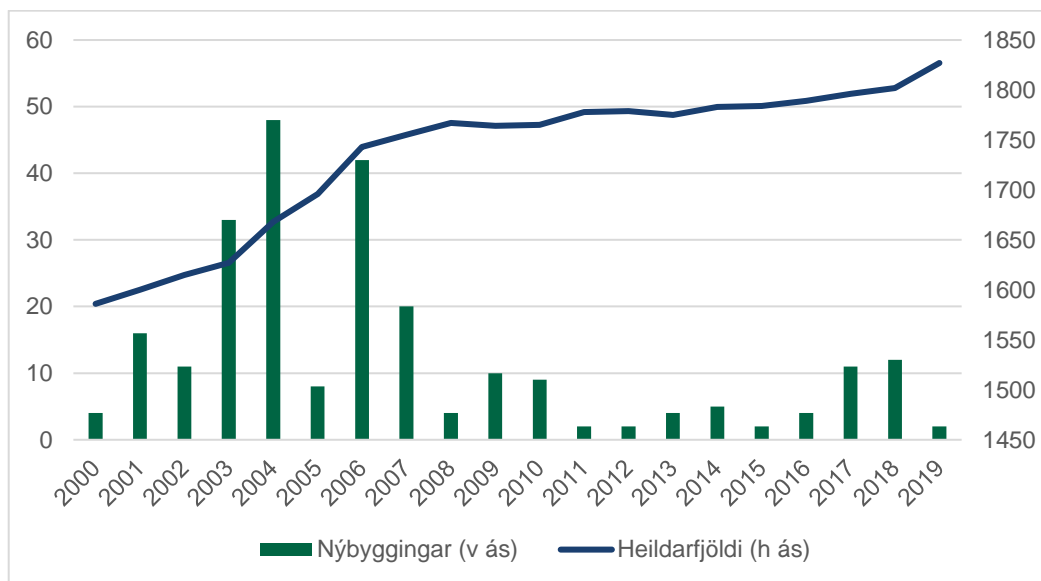
Efnisyfirlit

1	Staða húsnæðismála	4
1.1	Framboð íbúða	4
1.2	Greining á fjölskyldugerð	5
1.3	Leiguíbúðir	5
1.4	Búseturéttaríbúðir	6
1.5	Umfang byggingaframkvæmda	6
1.6	Önnur notkun húsnæðis	6
2	Skipulagsmál	6
2.1	Skipulagsáætlanir	6
2.1.1	<i>Aðalskipulag</i>	6
2.1.2	<i>Deiliskipulag</i>	6
2.2	Lóðaframboð	7
2.2.1	<i>Sunnan Ártorgs</i>	7
2.2.2	<i>Eldri hverfi – norðan Ártorgs</i>	7
2.3	Áform um þéttingu byggðar	8
2.4	Annað þéttbýli	8
3	Parfaggreining	8
3.1	Mannfjöldapróun	8
3.2	Mannfjöldaspá	9
3.3	Efnahagspróun	10
3.4	Búseta á félagslegum forsendum	12
3.4.1	<i>Félagslegt húsnæði</i>	12
3.4.2	<i>Húsnæði fyrir fólk með fötlun</i>	12
3.4.3	<i>Húsnæði fyrir aldraða</i>	12
4	Markmið og aðgerðaráætlun	13
4.1	Áætluð uppbygging og kostnaður vegna hennar	13
4.2	Stofnframlög	13
4.3	Sérstakur húsnæðisstuðningur	13
5	Heimildir	14

1 Staða húsnæðismála

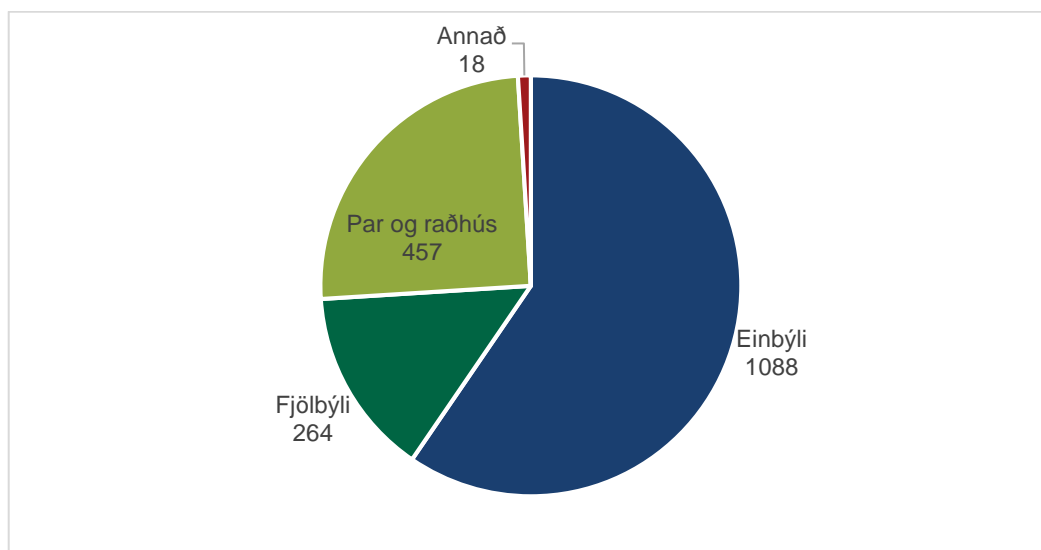
1.1 Framboð íbúða

Húsnæðisstofn í sveitarfélaginu telur 1.827 íbúðir og er stærstur hluti þeirra í sérbýli en einungis 15% eru í fjölbýli. Algengasta húsnæðisstærð er á bilinu 100-150m² og algengast er að íbúðir séu 3-5 herbergja. Á Sauðárkróki er meira en helmingur íbúða í sveitarfélaginu.



Mynd 1 Fjöldi íbúða í Sv. Skagafirði. Heimild: Þjóðskrá Íslands, fasteignaskrá

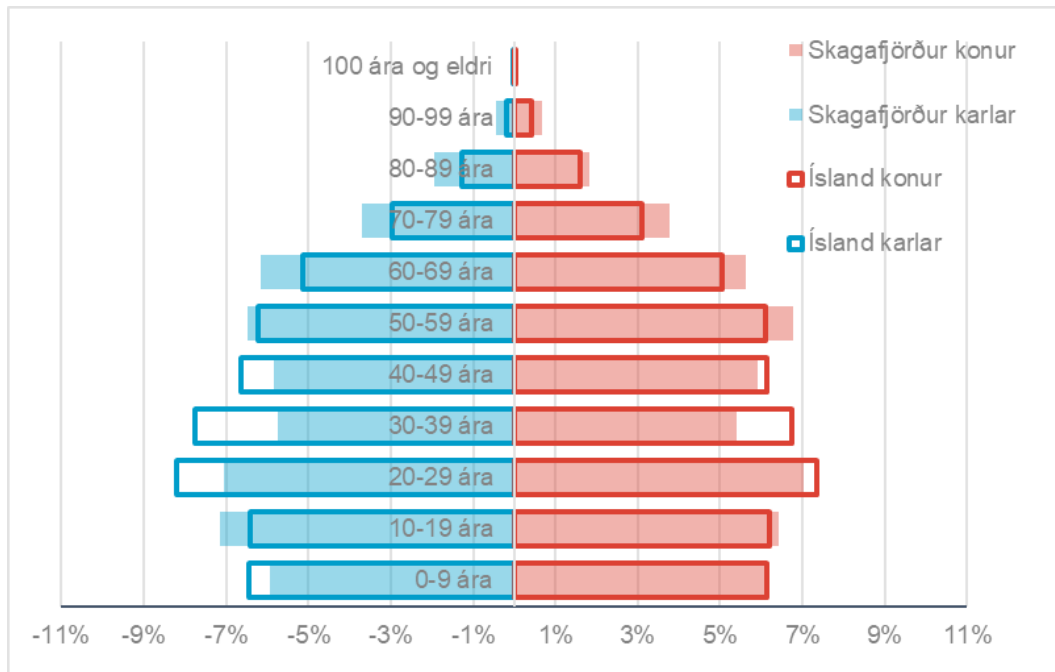
Langmest umsvif með fasteignaviðskipti í Skagafirði eru á Sauðárkróki og miðast umfjöllun um fasteignaviðskipti því við Sauðárkrók. Viðskipti með íbúðir í fjölbýli eru töluvert fleiri en mætti búast við með tilliti til hluta þeirra í húsnæðisstofni en á liðnum átta árum hafa viðskipti með fjölbýli verið 42% af öllum viðskiptum með íbúðir. Á árinu 2019 var meðal fermetraverð í fasteignakaupum með sérbýli 241 þúsund krónur en 212 þúsund krónur í fjölbýli. Að jafnaði er velta fasteignamarkaðarins um 4% af húsnæðisstofninum, um 40 íbúðir skipta höndum árlega.



Mynd 2 Skipting húsnæðisstofns eftir húsnæðisgerð í Sv. Skagafirði. Heimild: Þjóðskrá.

1.2 Greining á fjölskyldugerð

Vegna minnkandi íbúafjölda og fjölgun á íbúðum hefur meðalfjöldi íbúa á íbúð farið lækkandi frá aldamótum, var þá um 2,6 íbúar á íbúð en er nú orðinn 2,2 íbúar á íbúð. Á Sauðárkróki stendur fjöldinn þó í 2,6 núna og hefur að líkindum haldist nokkuð stöðugur undanfarin ár. Ekki liggja fyrir upplýsingar um dreifingu íbúa á íbúðir til að lýsa t.d. þröngbýli eða fjölda þeirra sem búa einir.



Mynd 3 Aldursamsetning og kynjaskipting í Sv. Skagafirði 2019. Heimild: Hagstofa Íslands.

Aldursdreifing í sveitarfélaginu hallast í átt að þeim eldri en helst vantar fólk á þrítugs- og fertugsaldri. Athygli vekur þó að konur á þrítugsaldri eru ekki mikið færri en þær ættu að vera miðað við aldersdreifingu landsmanna og er það verulega jákvætt merki. Hið sama má segja um þá staðreynd að börn og fullorðnir á aldrinum 10-19 ára í Skagafirði eru umfram það sem gerist miðað við aldersdreifingu allra landsmanna.

1.3 Leiguíbúðir

Fjöldi íbúða á einkaleigumarkaði liggur ekki nákvæmlega fyrir en telja má að, líkt og víðast hvar í þéttbýli séu um fimmtungur heimila á leigumarkaði. Að jafnaði eru gerðir um 30 leigusamningar á ári á Sauðárkróki og er leiguverð nokkuð stöðugt með meðaltalsverð um kr 1.400 á fermetra á mánuði.¹

Skagfirskar leiguíbúðir hses. á átta íbúðir, tvær tveggja herbergja og sex þriggja herbergja íbúðir sem eru staðsettar að Laugatúni á Sauðárkróki. Framkvæmdir standa yfir og var fyrstu íbúðum úthlutað í febrúar 2020.

Nemendagarðar Skagafjarðar ses. eiga átta íbúðir við Laugatún. Við fjölbrautaskólann er heimavist fyrir 142 nemendur skólans.

¹ (Þjóðskrá Íslands, 2020)

Að Hólum eru 34 stúdentaíbúðir af ýmsum ólíkum stærðum. Þar eru herbergi sem deila sameiginlegum rýmum, einstaklingsíbúðir og tveggja til fjögurra herbergja íbúðir.

1.4 Búseturéttaríbúðir

Húsnæðissamvinnufélag Skagafjarðar á eitt fjölbylishús svið Sauðármýri 3 með 16 tveggja og þriggja herbergja íbúðum. Húsnæðið er ætlað fólki eldra en 50 ára og er nokkur biðlisti eftir að komast að. Sveitarfélagið er aðili að félaginu og leigir tvær íbúðir fyrir sína skjólstæðinga. Biðlisti er eftir íbúðum.²

Búhóldar er húsnæðissamvinnufélag ætlað fólki 50 ára og eldri sem á 42 íbúðir. Árið 2016-17 voru 6 íbúðir byggðar en einhverjar hafa líka verið seldar út úr félaginu á undanförunum árum. Ekki stendur til að byggja nýtt að svo stöddu. Nú eru um 10 umsóknir á biðlista.³

1.5 Umfang byggingaframkvæmda

Undanfarin fjögur ár hefur íbúðum fjölgað um 29 í fasteignaskrá og um 41 á síðastliðnum átta árum. Árið 2018 voru gefin út byggingaleyfi fyrir 33 íbúðir og 2019 voru gefin út leyfi fyrir 19 íbúðum. Bæði ár voru gerðar 6 lokaúttektir.⁴

1.6 Önnur notkun húsnæðis

Sumar- og frístundabúseta í íbúðarhúsnæði hefur verið til umræðu lengi og er það t.d. rætt í greinargerð með deiliskipulagi gamla bæjarins á Sauðárkrók sem kom út árið 1986.

2 Skipulagsmál

2.1 Skipulagsáætlanir

2.1.1 Aðalskipulag

Unnið er að endurskoðun aðalskipulags sveitarfélagsins en í gildi er aðalskipulag 2009-2021. Áætlað er að nýtt aðalskipulag taki gildi á árinu 2020. Helstu breytingar í þeim tillögum sem unnið er að og lúta að húsnæðismálum munu snúa að því að efla núverandi byggðakjarna í héraðinu og sér í lagi að styrkja Sauðárkrók sem miðstöð þjónustu. Unnið verði að því að styrkja búsetugrundvöll með því að þétta byggð og með endurskoðun þróunarsvæða með það fyrir augum að auka hagkvæmni byggðar og bjóða aukið framboð lóða.

2.1.2 Deiliskipulag

Á Sauðárkróki eru deiliskipulagsáætlanir eingöngu samþykktar í sveitarstjórn, burtséð frá deiliskipulagi gamla bæjarins frá 1988. Í kjölfar endurskoðun aðalskipulags er líklegt að unnið verði að gerð deiliskipulags á nokkrum reitum til að setja uppbyggingaráform í skýrari farveg. Á öðrum þéttbýlisstöðum: Hofsósi, Varmahlíð, Steinsstöðum og að Hólum eru ekki heldur í gildi neinar deiliskipulagsáætlanir þótt fyrir liggja ákveðin áform.

Á Hólum er til staðfest deiliskipulaga fyrir hluta íbúðarbyggðarinnar og samþykkt skipulag fyrir nýrri svæðin, Nátthaga og Brúsabyggð.

² (Hjörvar Ámi, 2020)

³ (Gunnar Sigurjón, 2020)

⁴ (Byggingarfulltrúinn í Skagafirði, 2020)

Fyrir liggur rammaskipulag fyrir Sauðárkrók sem Alta vann árið 2010. Þar eru gerðar áætlunir um byggðapróun í bænum fram til ársins 2021 og gert ráð fyrir að íbúar yrðu þá orðnir um 2.700 samkvæmt lágspá en þeir voru 2.612 í upphafi árs 2019. Í áætluninni eru settar fram greinargóðar ráðleggingar um byggðapróun og landþörf. Mælt er með að þéttleiki verði á bilinu 15-25 íbúðir á hektara en þéttleiki er nokkru minni, 14 íb/ha í gamla bænum og 9 íb/ha í nýrri hverfum. Auk þéttingar í elsta hluta bæjarins og að lokið verði við uppbyggingu í Túnahverfi er lagt til nýtt svæði austan Túnahverfis, sunnan Sauðár með allt að 75 íbúðum.

2.2 Lóðaframboð

Greining á lóðum á Sauðárkróki í skipulagi og öðrum áformum sem liggja fyrir benda til að lóðir sem byggja mætti upp á séu fyrir 154 íbúðir, bæði á nýjum svæðum og á þéttingarsvæðum. Til er greining á mögulegum uppbyggingarsvæðum sem sýnir fleiri tækifæri og þá er líklega tilefni til að endurskoða einhverjar heimildir og koma nýjum í farveg.

	Einbýli	Raðhús	Fjölbýli	Alls
Lausar lóðir	16	20	70	106
Áformuð uppbygging	48			48
Alls	64	20	70	154

2.2.1 Sunnan Ártorgs

Við Melatún eru 7 einbýlishúsalóðar auðar en búið er að úthluta 5 þeirra. Við önnur Tún standa auðar lóðir fyrir 10 sérbýli en búið er að úthluta þeim öllum.

Austan við Sæmundarhlíð/Túngötu er autt svæði (Nestún) sem getur samkvæmt rammaskipulagi rúmað 48 íbúðir í sérbýli. Það yrðu síðustu lóðirnar innan Túnahverfis. Gatnagerð er þó ekki hafin á þessu svæði en þróun svæðisins liggur beint við.

	Fjöldi lóða
Auðar lóðir	16
Óbyggt svæði	48
Alls	64

2.2.2 Eldri hverfi – norðan Ártorgs

Deiliskipulag gamla bæjarins heimilar töluverða uppbyggingu og var lagt upp með 116 nýjar íbúðir skv. skipulaginu. Ekki liggur alfarið fyrir hversu margar þeirra hafa verið byggðar en óhætt er að telja að skipulagsheimildir liggja fyrir vegna minnst 100 nýrra íbúða. Frá skipulagslegu sjónarmiði er ekkert því til fyrirstöðu að byggt sé eftir gildandi deiliskipulagi kjósi lóðarhafar að gera svo.

Flestar standa hinar skipulögðu lóðir á reitnum sem afmarkast af Freyjugötu, Knarrarstíg og Strandvegi. Þar er unnt að byggja 40-50 íbúðir í fjölbýli og 15-20 íbúðir í raðhúsum.

Talið er að heimild sé fyrir uppbyggingu fjölbýlishúsa við Víðigrund 10 og 20 fyrir um 10-20 íbúðir.

2.3 Áform um þéttingu byggðar

Fyrir liggur deiliskipulag fyrir elsta hluta bæjarins þar sem heimil er töluverð uppbygging líkt og rakið var að ofan.

Umræða hefur verið um að nýta lóð Gamla barnaskólans við Freyjugötu fyrir íbúðauppbýggingu og stendur til að heimila 11 íbúðir í húsnæði skólans auk 6 íbúða í parhúsum á reitnum.

Rammaskipulag fyrir Sauðárkrók bendir á auð svæði við Víðigrund fyrir fjölbýlishús. Sömuleiðis er bent á möguleika á að byggja við Víðimýri verði gatan lengd og er þar bent á tækifæri fyrir 9 byggingareiti fyrir 80-100 nýjar íbúðir í fjölbýli. Skipulag liggur ekki fyrir.

2.4 Annað þéttbýli

Á öðrum þéttbýlisstöðum í sveitarfélaginu eru til áform um aukna uppbyggingu íbúðarhúsnæðis á aðalskipulagsstigi sem nýta mætti til að skipuleggja aukið lóðaframboð með því að auglýsa nýtt deiliskipulag, stofna lóðir og fara í gatnagerð. Auðar lóðir, þar sem búið er að stofna lóð og gatnagerð er hafin, eru 16 talsins og allar í sérþýli.

Staður	Fjöldi lóða
Varmahlíð	3
Hofsós	13
Hólar	2
Steinsstaðir	1
Alls	16

3 Þarfagreining

3.1 Mannfjöldapróun

Íbúar í sveitarfélaginu í byrjun annars ársfjórðungs 2020 eru um 4.050. Síðastliðna tvo áratugi hefur mannfjöldapróun í sveitarfélaginu að mestu stefnt niður á við nema á árabílinu 2009-2010. Nú ber svo við að íbúapróun hefur snúist við og hefur íbúum fjölgað árin 2017-2019 og ber íbúafjölgun á Sauðárkróki uppi fjölgunina í sveitarfélaginu en tveir þriðju íbúanna búa þar. Enn búa þó færri í sveitarfélaginu en fyrir 20 árum síðan og enn eru færri íbúar á Sauðárkróki nú en árið 2011. Á þessu virðast þó vera að verða breytingar sem réttar áherslur í húsnæðismálum geta stutt við. Aðflutningur fólks frá útlöndum hefur haft jákvæð áhrif á íbúafjöldann í sveitarfélaginu og líklega mun íbúum í þéttbýli fjölga áfram á kostnað dreifbýlis í sveitarfélaginu.

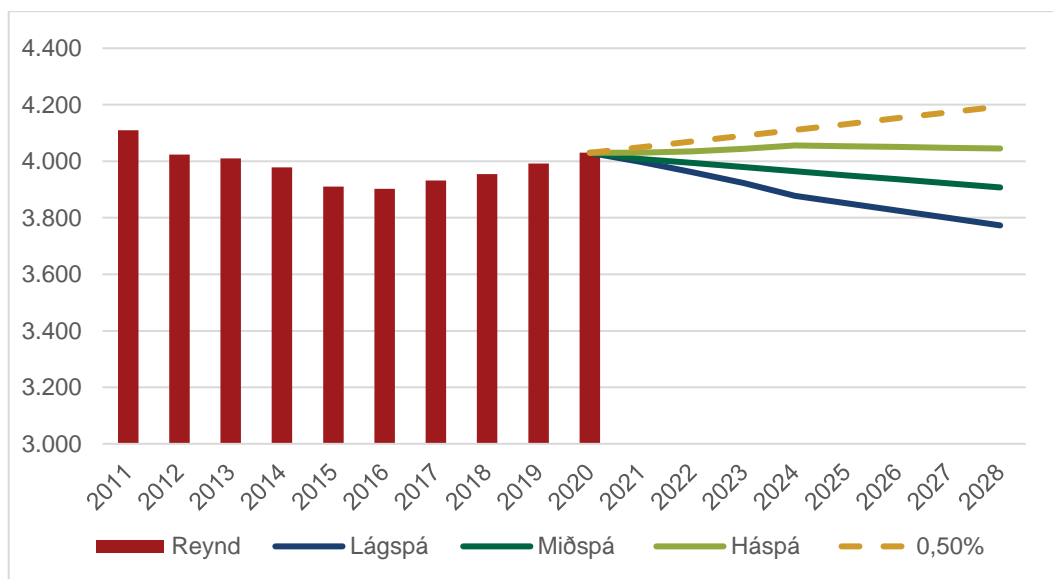
Mannfjöldapróun að teknu tilliti til aldurs undanfarin ár sýnir að börnum og fólki á aldrinum 30-59 ára hefur fækkað en eldra fólki fjölgað. Vegna öldrunar íslensks samfélags er það ekki óvanalegt en þjóðin er að eldast og fjölgunin er í hinum eldri aldurshópum að mestu. Þar sem ungu fólki fjölgar á landinu er það mikið til vegna aðflutnings frá útlöndum. Erlendir ríkisborgar voru 1. desember 2019 um 6% mannfjöldans í Skagafirði, en á landinu öllu er hlutfallið 12,4% og 6,8% á Norðurlandi vestra þar sem lægsta hlutfallið er.⁵

⁵ (Þjóðskrá Íslands, 2020)

3.2 Mannfjöldaspá

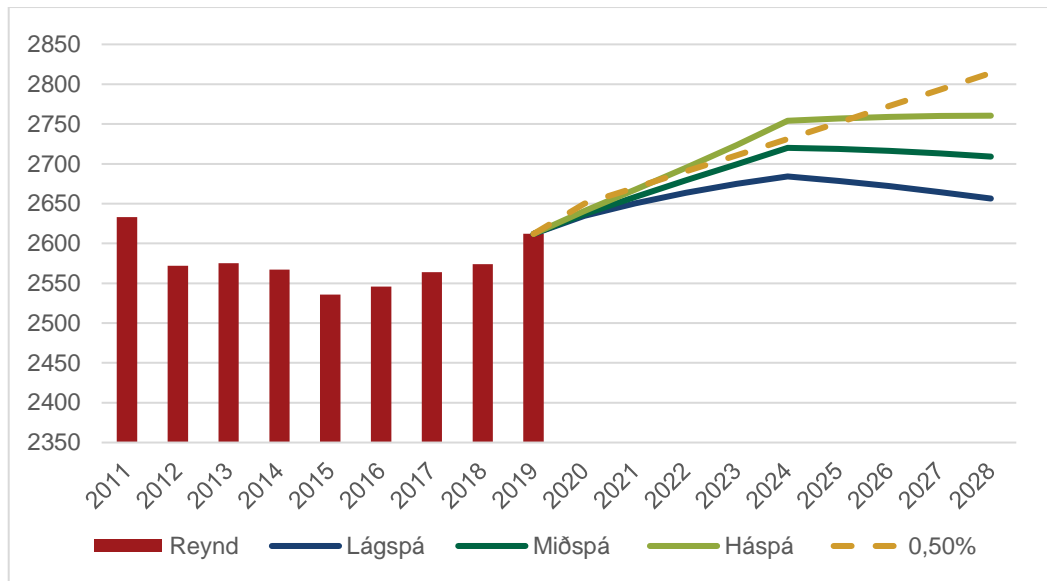
Byggt er á mannfjöldaspá sem Íbúðalánasjóður gerði uppúr spá Hagstofunnar og hún borin saman við spár sem Byggðastofnun hefur unnið að. Í sveitarfélaginu öllu er gert ráð fyrir að fjöldi íbúa dragist saman um 1% fyrstu fjögur árin og 2% næstu átta, þetta rímar ágætlega við niðurstöður mannfjöldaspár Byggðastofnunnar. Til hliðsjónar eru sett fram þau áform sem unnið er með við endurskoðun aðalskipulagsins um að fjölgun verði 0,5% árlega eða um 20 manns árlega að jafnaði.

Mikilvægt er að hafa í huga að sveitarfélög hafa tækifæri til að stýra örlögum sínum og spár um mannfjöldabreytingar taka aðallega mið af þróun fortíðar. Stefnumörkun og atburðir í efnahagslífi geta haft töluverð áhrif á þróunarmöguleika sem búa þarf samfélagið undir.



Mynd 4 Mannfjöldapróun og íbúaspá fyrir Skagafjörð allan byggt á íbúaspá ÍLS.

Á Sauðárkróki er gert ráð fyrir vexti í fjölda til 2024 og helst fjöldinn nánast óbreyttur þaðan í frá til 2028 samkvæmt íbúaspá Íbúðalánasjóðs. Vöxturinn þar er helmingi minni hlutfallslega miðað við vöxt á landsvísu. Að teknu tilliti til íbúaspár fyrir sveitarfélagið allt og að vöxturinn verði allur á Sauðárkróki gætu íbúar orðið um 2.730 í byrjun árs 2024 eða um 100 fleiri en í dag og tæplega 100 fleiri fjórum árum síðar.



Mynd 5 Mannfjöldapróun og íbúaspá fyrir Sauðárkrök.

Gera má ráð fyrir að kynjadreifingin sé álík því sem nú er, en öldruðum mun líklega fjölga á meðan fækkar í yngri hópnum. Áhrif flutninga innanlands og að utan getur haft mikil áhrif á íbúafjölda og aldurssamsetningu og mun atvinnubrúun hafa mest um slíkar hreyfingar að segja.

Auk þess að spá fyrir um hvað kunni að gerast er mikilvægt að setja sér markmið um hver þróunin ætti að verða og vinna að því að uppfylla þau. Fjölgun íbúa með aðflutningi fólks er líklegust til verða með því að laða fólk á aldrinum 25-50 ára til svæðisins.

3.3 Efnahagsþróun

Atvinnuleysi er óverulegt í Skagafirði, 1,7% en er þó vaxandi. Helst er atvinnuleysið meðal verkafólks og fólks sem eingöngu hefur grunnskólamenntun.⁶ Mest framleiðsla er í opinberri þjónustu og ýmsum þjónustustörfum en þessar greinar standa fyrir meira en helmingi framleiðslu í landshlutanum en sjávarútvegur, iðnaður og landbúnaður fylgja á eftir.⁷

Atvinnulíf í sveitarfélaginu er nokkuð fjölbreytt. Stærstu atvinnugreinarnar í Skagafirði árið 2017 í tekjum talið eru: Fræðslustarfsemi, verslun, opinber stjórnsýsla, heilbrigðis- og félagsþjónusta, iðnaður, mannvirkjagerð, fiskveiðar, fiskvinnsla og landbúnaður. Mestur hlutfallslegi vöxtur á tímabilinu 2008-2017 er í gistingu og veitingum, fiskvinnslu, landbúnaði, menntun, menningu og íþróttum, verslun sérhæfðri þjónustu.⁸

Samkvæmt samantekt Byggðastofnunar á ríkisstörfum voru 299 stöðugildi ríkisstarfa í Sveitarfélaginu Skagafirði árið 2018 og hafði fjölgaði um 17 stöðugildi frá árinu 2013. Á

⁶ (Vinnuálastofnun, 2020)

⁷ (Byggðastofnun, 2019)

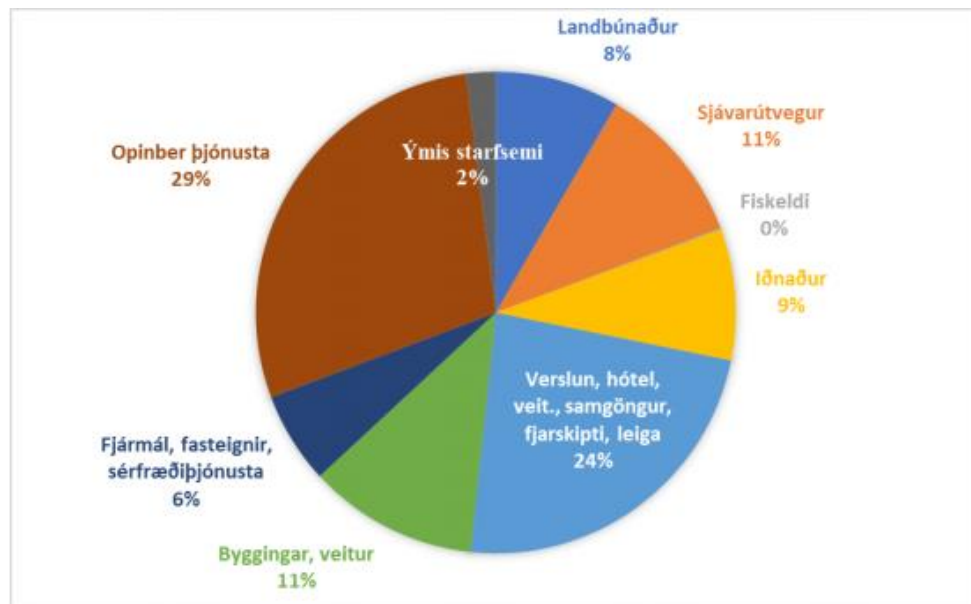
⁸ Byggðastofnun. Atvinnutekjur 2008-2017 eftir atvinnugreinum og landshlutum (2018).

Norðurlandi vestra eru 10,7% íbúa á vinnumarkaðsaldri (15-64 ára) í stöðu hjá opinberum hlutafélögum eða stofnunum í eigu ríkisins árið 2018, en sama hlutfall var 10,4% á landsvísu.⁹



Mynd 6 Vinnusóknarsvæði á Norðurlandi vestra. Heimild: Bygðastofnun

Stefnt er að uppbyggingu í atvinnulífi á vinnusóknarsvæði Skagafjarðar sem getur haft töluverð áhrif á eftirspurn eftir húsnæði á svæðinu og er mikilvægt að samfélagið sé undirbúið fyrir slíkar breytingar. Vaxandi húsnæðismarkaður er bæði forsenda og afleiðing vaxtar í atvinnulífi.



Mynd 7 Framleiðsla á Norðurlandi vestra 2017. Heimild: Bygðastofnun

⁹ <https://www.byggdastofnun.is/static/files/Starfagreining/31.12.2018/rikisstorf-31.12.2018.pdf>

Enn eru vaxtartækifæri í þjónustu við ferðamenn og matvælaframleiðsla er einnig grundvöllur sem byggjandi er á, sem og iðnaðarframleiðsla. Hvar sem vöxturinn kann að vera er þörf á aðgengi að húsnæði á sanngjörnum kjörum til að stuðla að vextinum eftir því hversu mikil þörf er á nýju starfsfólki.

3.4 Búseta á félagslegum forsendum

3.4.1 Félagslegt húsnæði

Alls eru 75 leiguíbúðir í eigu sveitarfélagsins og eru þrjár þeirra til annarra nota en að veita húsnæði á félagslegum forsendum. 64 íbúðir eru á Sauðárkróki en 11 eru annars staðar. Bið er eftir almennu félagslegu húsnæði og eru elstu umsóknir um fimm ára gamlar. Skortur er talinn á leiguhúsnæði fyrir notendur félagslega íbúðakerfisins sem gætu nýtt sér almennar íbúðir eða aðra hagkvæma valkosti á einkamarkaði.

Nýlega var úthlutað átta almennum leiguíbúðum sem byggðar voru með stofnframlögum á vegum Skagfirskra leiguíbúða hses. sem standa við Laugatún. Tvær íbúðir eru þriggja herbergja og sex íbúðir eru fjögurra herbergja.

Húsnæði fyrir nemendur og stúdenta er bæði á Sauðárkrók og á Hólum, sjá kafla 1.3 um leiguíbúðir.

3.4.2 Húsnæði fyrir fólk með fötlun

Á Sauðárkróki er rekið herbergjasambýli fyrir fimm einstaklinga með fötlun og er ein einstaklingsíbúð í sömu byggingu. Bjóða þarf þessum einstaklingum sérbylí innan fimm ára. Vitað er af fimm ungmennum sem búa í foreldrahúsum kunna að sækjast eftir sjálfstæðri búsetu innan nokkurra ára. Alls er því fyrirsjáanleg þörf fyrir búsetuúrræði fyrir 10 manns á næstu árum og einn til viðbótar ef breytingar kalla á að einstaklingsíbúð í sömu byggingu og herbergjasambýlið er verður lögð af.

3.4.3 Húsnæði fyrir aldraða

Farið var yfir framboð íbúða án þjónustu sem ætlaðar eru eldra fólki í kafla 1.4 um búseturéttaríbúðir. Engar þjónustuíbúðir eru í boði eða íbúðir með aðgengi að félagsmiðstöðvum þar sem boðið er upp á félagsstarf, mat og aðra þjónustu enda engin slík miðstöð starfrækt í sveitarfélaginu.

Boðið er upp á dagdvöl, heimahjúkrun og félagslega heimaþjónustu í sveitarfélaginu. Ljóst er að veiting slíkrar þjónustu um dreifðar byggðir er áskorun vegna langra fjarlægða, öryggis í samgöngum að vetri og vegna lítils, lækandi íbúapéttleika víða um sveitir.

Dvalarheimilið að Sæmundarhlíð hefur 44 hjúkrunarrými, þar af tvö fyrir hvíldarinnlagnir og 9 dvalarrými. Biðlisti var vorið 2019 um 30 manns en er í byrjun árs 2020 um 15 manns sem bíða eftir hjúkrunarrýmum og dvöl. Meðalbiðtími eftir hjúkrunarrýmum er 527 dagar og er hvergi lengri nema á Húsavík. Efri fjórðungsmörk á landinu eru 168 dagar til samanburðar og viðmið Heilbrigðisráðuneytisins er 90 daga bið¹⁰.

Uppfærsla á hjúkrunarrýmum er að hefjast til samræmis við gildandi staðla en ekki er ætlunin að það hafi áhrif á fjölda rýma. Alls fá 39 rými fá uppfærslu, 30 hjúkrunarrými og dvalarrými 9. Til að geta uppfært eftirstandandi rými er nauðsynlegt að byggja við dvalarheimilið ef ekki á að fækka rýmum.

¹⁰ (Alþingi, 2020)

4 Markmið og aðgerðaráætlun

4.1 Áætlun uppbygging og kostnaður vegna hennar

Uppbygging húsnæðis næstu ára felst aðallega í þjónustu við húsbyggjendur og verktaka með lóða- og gatnagerð fyrir nýbyggingar, aðallega á Sauðárkróki. Á öðrum þéttbýlisstöðum er lögð áhersla á að geta brugðist við eftirspurn eftir byggingarlóðum þegar þær koma fram. Líkt og rakið var að framan eru ýmis tækifæri fyrir fjölbreytta uppbyggingu íbúðarhúsnæðis á auðum lóðum og svæðum sem liggja vel við þróun. Taka þarf mið af efnahagslegri stöðu og fjölskyldustærð við þróun frekari svæða. Núverandi framboð lóða er í samræmi við eftirspurn eftir fjölda og gerð íbúða sem þörf verður á en hugsanlega er þörf á endurskoðun skipulagsáætlana með það fyrir augum að gera aðgengi að lóðum gagnsærra, sér í lagi á þéttingarsvæðum.

Með tilliti til þarfagreiningar og íbúaspár er þörf á 35-40 nýjum íbúðum næstu fjögur árin. Gera ætti ráð fyrir að leiguíbúðum geti fjölgað um 5-10 samhliða því, annað hvort í nýju eða eldra húsnæði. Þá eru tækifæri til að fjölga íbúðum í fjölbýli, bæði fyrir yngstu og elstu aldurshópana. Eftirspurnin er líklega mest eftir hagkvæmu sérþýli, t.d. raðhúsum eða einbýlishúsum sem geta hentað fjölskyldum með tvö til þrjú börn.

Huga þarf að uppbyggingu, þróun og viðhaldi ýmissa félagslegra húsnæðisúrræða og hjúkrunarrýma með tilliti til aldursþróunar samfélagsins með markvissri áætlanagerð.

Kostnaður vegna ofangreinds verður metinn meðfram fjárfestingaráætlun en ekki er gert ráð fyrir fjárfestingum vegna þessa á árinu 2020.

4.2 Stofnframlög

Skagfirskar leiguíbúðir hses. hafa þegar byggt átta íbúðir með stofnframlögum og það er ekki ætlunin að byggja fleiri í bráð þótt fylgst verði með hugsanlegri eftirspurn og teknar ákvarðanir um uppbyggingu í samræmi við væntanlega þörf.

4.3 Sérstakur húsnæðisstuðningur

Fyrir liggja reglur sveitarfélagsins um sérstakan húsnæðisstuðning sem staðfestar voru í desember 2019.



5 Heimildir

Alþingi. (2020). *Þingskjal 876 - 403. mál 150. löggjafarþing.*

Byggðastofnun. (2019). *Hagvöxtur landshluta 2012-2017.*

Byggingarfulltrúinn í Skagafirði. (2020). *Byggingarleyfi og lokaúttektir 2018-2019.*

Gunnar Sigurjón, S. (14. Janúar 2020). Stjórnarformaður. (B. Sverrir, Spyriill)

Hjörvar Árni, L. (8. Janúar 2020). Stjórnarformaður.

Vinnumálastofnun. (2020). *Atvinnuleysi - ítarleg greining eftir sveitarfélögum.*

Þjóðskrá Íslands. (2020). *Erlendir ríkisborgarar á Íslandi 1. desember 2019.*

Þjóðskrá Íslands. (Janúar 2020). *Verðsjá fasteigna.*