



Sveitarfélagið Skagafjörður

Húsnæðisáætlun 2018-2026

Október 2018

þekkingarleit -ar kvf

1 að efla, þetta, það að

vilja v

að f

þekking

fróðleiksás

árangur áran

niðurstaða, það sem

(bera, gefa) góðan árangur * anek > áran

þrottun 2 / árferði virðing -ar, -ar kvk 1 mat,

það að virða > njó

virðingar / sýna e-m virðingu / bera virðingu fyrir e-u eð

for|skot HK 1 frestur 2 forhlaup, sá munur sem keppandi

for fram yfir keppinauta sína þegar hann fær t.d. að byrja fy

þafur tekist að komast fram úr þeim > 100 metra forskot / 1

forskot / hafa gott forskot vera fremstur > hafa yfirburði 3 þa



18517

S:\2018\18517\v\greinargerð

Júlí 2018

Nr. útg.	Dagsetning	Unnið	Yfirfarið	Samþykkt
1	1.7.2018	SBO/GSP/HTT	SBO	SBO
2	28.9.2018	SBO/GSP/HTT	SBO/SIS	
3	18.10.2018	SBO/GSP/HTT	HTT	

Efnisyfirlit

1	Húsnæðisáætlun - Samantekt	3
2	Forsendur	4
2.1	Samhengi við fyrirbyggjandi áætlanir	4
2.1.1	<i>Aðalskipulag</i>	4
2.1.2	<i>Sóknaráætlun</i>	4
2.2	Mannfjöldi	5
2.2.1	<i>Mannfjöldaþróun</i>	5
2.2.2	<i>Mannfjöldaspá</i>	5
2.2.3	<i>Aldurs- og kynjadreifing</i>	7
2.3	Húsnæðismál	8
2.3.1	<i>Húsnæðisstofn</i>	8
2.3.2	<i>Fasteignamarkaður</i>	10
2.3.3	<i>Byggingarkostnaður</i>	11
2.3.4	<i>Leigumarkaður</i>	11
2.4	Efnahagur	13
2.4.1	<i>Atvinnuástand</i>	13
2.4.2	<i>Greiðslugeta</i>	13
2.5	Samfélag, byggð og húsnæði	14
2.5.1	<i>Samfélag</i>	14
2.5.2	<i>Stofnframlög</i>	14
3	Húsnæðispörf	15
3.1	Áhrif fólksfjölgunar á húsnæðispörf	15
4	Heimildir	16
4.1	Ritaðar heimildir	16

1 Húsnæðisáætlun - Samantekt

30 nýjar íbúðir – aðallega litlar og helmingurinn í fjölbýli

Spá um íbúðapróun gerir ráð fyrir að íbúum í sveitarfélaginu fjölgi á áætlunartímabilinu um 75-100 manns. Talið er að nýir íbúar muni þurfa um 30-35 nýjar íbúðir og að tæpur helmingur þeirra mætti vera í fjölbýlishúsi en hinn helmingurinn í rað-, par- eða einbýlishúsum. Í takt við mannfjöldapróun er einna mest þörf á einstaklingsíbúðum eða öðrum minni íbúðum.

Mest þörf á Sauðárkróki

Umsvif á fasteigna- og vinnumarkaði benda til að einblína ætti á Sauðárkrók sem vettvangur uppbyggingar og stefnumörkunar í húsnæðismálum. Vöxtur umsvifa framkvæmda á árinu 2018 styðja þá skoðun. Varmahlíð og Hofsóss kunna vissulega að vaxa en áherslur í uppbyggingu lúta líklega öðrum lögmálum þar sem einhverjir kunna að grípa þau tækifæri sem felast í tilbúnum lóðum fyrir hús á góðu verði. Gert er ráð fyrir að nægt húsnæði sé á Hólum fyrir.

Þörf fyrir almennar leiguíbúðir

Líklega er eftirspurn eftir uppbyggingu leiguhúsnæðis á Sauðárkróki með stofnframlögum í samræmi við lög um almennar íbúðir. Þriðjungur íbúa sveitarfélagsins fellur undir þau tekju- og eignamörk sem tilgreind eru í lögnum. Húsnæðiskostnaður leggst þyngst á einstæðinga. Miðað við umfang leigumarkaðarins, tekjur íbúa og mögulega fólksfjölgun mætti miða við um 10 íbúðir sem yrðu byggðar með þeim hætti á áætlunartímabilinu.

Mögulegt að nýta uppbyggingu fyrir aukna þjónustu og hagræðingu

Skoða mætti uppbyggingu almennra leiguíbúða í samhengi við aðrar þarfir fyrir húsnæði svo sem fyrir fatlað fólk, eldra fólk sem getur búið eitt með stuðningi og annað félagslegt húsnæði sem þörf kann að vera fyrir. Endurnýja mætti eitthvað húsnæði sem þarfnast endurnýjunar eða gera aðrar breytingar á eignum sveitarfélagsins til hagræðingar í þágu uppbyggingar.

2 Forsendur

2.1 Samhengi við fyrirbyggjandi áætlanir

2.1.1 Aðalskipulag

Aðalskipulag Sveitarfélagsins Skagafjarðar 2009-2021 er fyrsta aðalskipulag sveitarfélagsins eftir sameiningu ellefu sveitarfélaga í Skagafjarðarsýslu árið 1998 í Sveitarfélagið Skagafjörð. Meðal yfirmarkmiða þess eru að í sveitarfélaginu verði félagslegt öryggi, fjölbreytt félagslíf og öflug ferðaþjónusta. Meðal markmiða í þéttbýli eru að íbúafjölgun verði í samræmi við landsmeðaltal eða meiri og að íbúðarsvæði verði á þéttbýlisstöðunum og lóðir þar til fjölbreyttrar íbúðarbyggingar.

Á Sauðárkróki eru tvö íbúðarsvæði sem hafin er uppbygging á en ekki lokið (3.3 og 3.5). Uppbygging er ekki hafin á þremur íbúðarsvæðum (3.11, 3.12 og 3.13), þar sem samanlagt má gera ráð fyrir á bilinu 100 til 300 íbúðum miðað við ákvæði aðalskipulagsins um nýtingarhlutfall íbúðarsvæðanna. Á íbúðarsvæðum á Hofsósi er heimilt að fjölga íbúðum um 153 íbúðir samtals, eða úr 117 í 272 íbúðir. Af þeim eru 55 íbúðir á íbúðarsvæðum þar sem uppbygging er ekki hafin. Að auki er heimilt að byggja íbúðir á skilgreindum miðsvæðum í bæjunum tveimur.

Ljóst er að skilgreind íbúðarsvæði og miðsvæði í aðalskipulagi geta mætt fyrirsjáanlegri þörf fyrir íbúðaruppbyggingu til næstu ára.

Með tillögunum að aðalskipulagi fyrir sveitarfélagið er miðað við að byggðarmynstur í Sveitarfélaginu Skagafirði breytist ekki á skipulagstímanum, svæði haldist að mestu óbreytt og ekki er gert ráð fyrir nýjum þéttbýlissvæðum. Miðað er við að nýta vel svæði sem ekki eru fullbyggð, að viðhalda byggðarmynstri og náttúruvernd í Sveitarfélaginu Skagafirði.

Við gerð aðalskipulagsins var gert ráð fyrir að íbúafjölgun í Skagafirði fylgdi landsmeðaltalsfjölgun fram til 2017, 0,7% fjölgun, en það hefur ekki gengið eftir. Íbúum fækkaði raunar hratt eftir árið 2010. Gert var ráð fyrir að árið 2017 yrðu íbúar sveitarfélagsins 4.469 en þeir voru 3.932.

2.1.2 Sóknaráætlun

Í Sóknaráætlun Norðurlands vestra 2015-2019 eru styrkleikar og veikleikar landshlutans kortlagðir. Helsti veikleiki landshlutans er fólksfækkun og þróun aldurssamsetningar, þar sem fækkað hefur ört fólki undir fimmtugu en hlutfall eldri en fimmtugt hækkað. Menntunarstig landshlutans er lægra en landsmeðaltal, nema hvað varðar iðnnám karla þar sem það er yfir meðaltali. Meðal styrkleika landshlutans er lítið atvinnuleysi og öflugt menningarstarf.

Leiðarljós sóknaráætlunarinnar er að árið 2025 verði landshlutinn þekktur sem góður búsetukostur fyrir fjölskyldufólk þar sem saman fer næg atvinna, blómlegt menningarstarf og fjölbreytt framboð náms og starfa. Íbúum fjölgi og atvinnulíf verði fjölbreyttara, ferðaþjónustan standi styrkari stöðum og menntunarstig verði sambærilegt landsmeðaltali. Leitast verður við að laða að og skapa á svæðinu starfsemi sem krefst háskóla- og/eða tæknimenntaðra starfsmanna í því skyni að búa í haginn fyrir komandi kynslóðir.

Þá er einnig meðal markmiða að þrýsta á stjórnvöld að styrkja búsetu á landsbyggðinni t.d. með skattaávilnunum eða öðrum sértækum aðgerðum sem ríkið getur beitt sér fyrir.

2.2 Mannfjöldi

2.2.1 Mannfjöldapróun

Á 20 ára tímabili, 1998-2018, fækkaði íbúum í Sveitarfélaginu Skagafirði (hér eftir *Skagafirði* nema annað sé sérstaklega tekið fram) úr 4.317 í 3.955. Það er 8,4% fækkun á tímabilinu. Mesta fækkun milli ára var frá 1998-1999 og 2011-2012, en þá fór fækkun yfir 2%. Mesta fjölgunin milli ára var milli 2009-2010 og þá nam fjölgunin 1,3%. Íbúum Skagafjarðar fjölgaði á árunum 2008-2010 alls um 2,3% og frá árinu 2016 hefur íbúum Skagafjarðar fjölgað um 1,4% og standa vonir manna til að fjölgun haldi áfram á næstu árum.

Flutningar milli landshluta höfðu mest að segja um mannfjöldabreytingar í sveitarfélaginu. Sé horft til árána 2008-2017 voru brottfluttir umfram aðflutta milli landsvæða 320 talsins en það jafngildir 32 manna fækkun á ári hverju, að meðaltali. Einu árin á tímabilinu þar sem fleiri fluttu til Skagafjarðar úr öðrum landshluta en öfugt voru árin 2009 og 2015. Sé horft til millilandaflutninga eru aðfluttir umfram brottflutta 132 á árunum 1998-2014 sem jafngildir um 6-7 manna fjölgun á ári að meðaltali. Á árunum 2016 og 2017 voru aðfluttir frá öðrum löndum umfram brottflutta 57 talsins en á tveimur árum fyrir þann tíma voru brottfluttir umfram aðflutta 19 talsins.¹ Hlutfall erlendra ríkisborgara í Skagafirði var í byrjun árs 2018 6,15%, aðeins undir landsmeðaltali. Hafa ber í huga að mikil sveifla var í búferlaflutningum milli ára á umræddu tímabili, bæði milli landshluta og milli landa. Lítið er um fólksflutninga frá svæðum á NV-landi til Skagafjarðar.

Brotflutningur er langalgengastur á aldrinum 20-29 ára, miðað við tölur um NV-land. Konur eru fleiri en karlar í hópi þeirra sem flytja á aldrinum 20-29 ára en fleiri karlar en konur flytja á fertugs- og fimmtugsaldri. Næstum tvöfalt fleiri konur á aldrinum 15-19 ára flytja frá sveitarfélaginu en karlar á sama aldri, sé lítið til síðustu 5-7 ára.²

Sé horft til landshlutaflutninga er algengast að fólk flytji á höfuðborgarsvæðið, en einnig er nokkuð algengt að fólk flytji á Norðurland eystra, væntanlega til Akureyrar. Aðrir landshlutaflutningar eru mun óalgengari.

Konur hafa á síðustu árum verið fleiri en karlar sem setjast að í Sveitarfélaginu Skagafirði og á sama tíma eru fleiri karlar en konur sem flytja frá því.

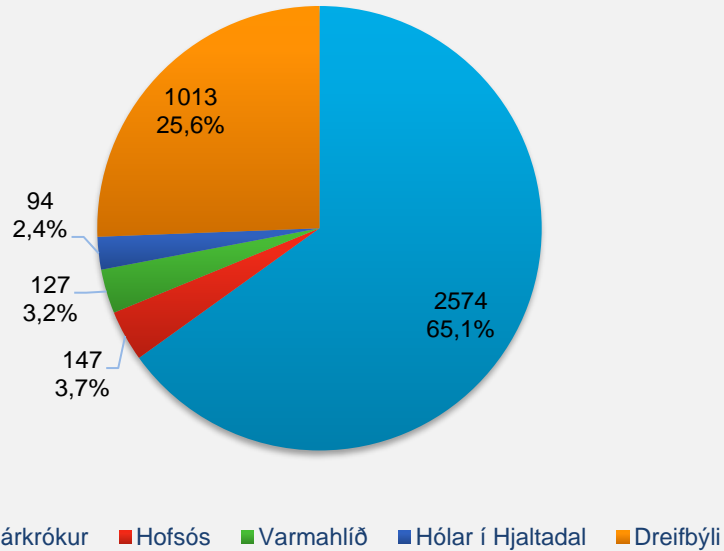
2.2.2 Mannfjöldaspá

Um 65% íbúa sveitarfélagsins búa á Sauðárkróki og rúm 9% búa í minna þéttbýli; á Hofsósi, Varmahlíð og Hólum en aðrir í dreifbýli. Af þéttbýlisstöðum í sveitarfélaginu hefur íbúum á Hofsósi fækkað hlutfallslega mest frá 2011 en minni breyting hefur verið á hinum þéttbýlisstöðunum á þessu tímabili. Frá 2015 hefur fjölgað lítillega á öllum þéttbýlisstöðum nema á Hofsósi.

¹ (Hagstofa Íslands, 2018)

² (Hagstofa Íslands, 2018)

Skipting íbúa Skagafjarðar 2018



Mynd 1 Heimild: Hagstofa Íslands

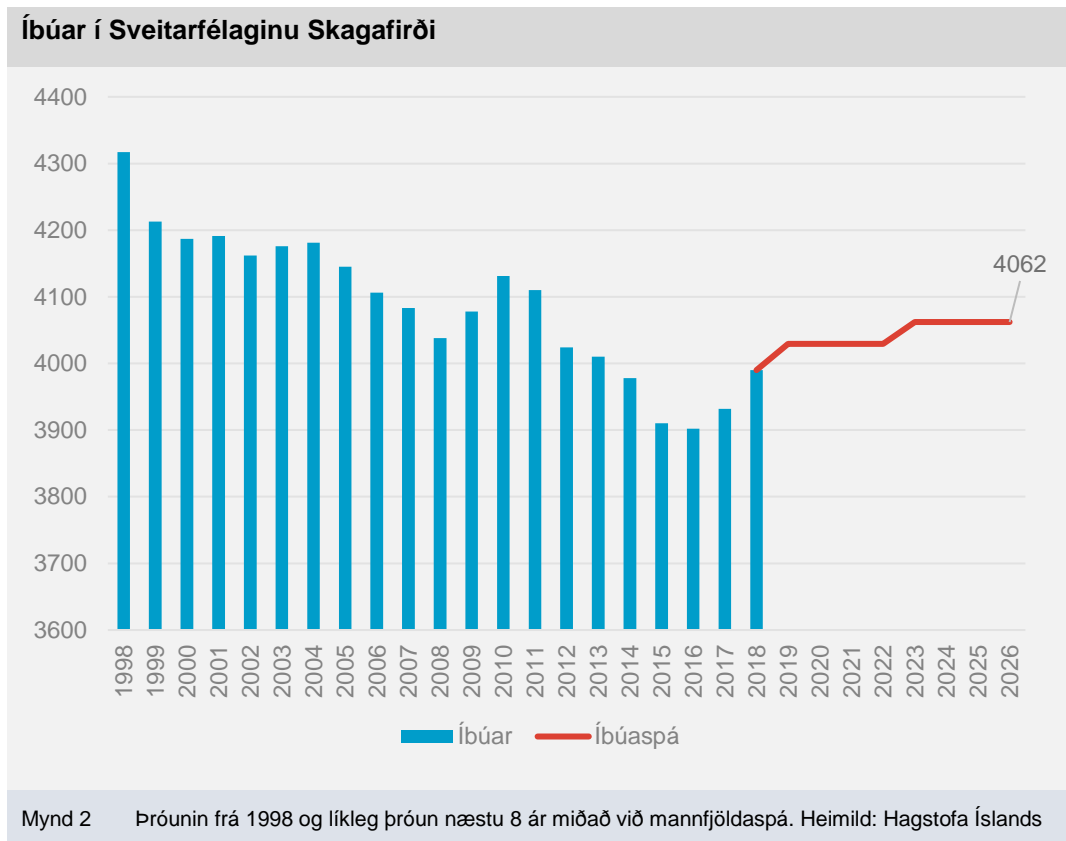
Hagstofa Íslands gerir spá um mannfjölda eftir landsvæðum og byggir spána á tölfræðilíkönum fyrir búferlaflutninga, frjósemi og dánartíðni. Spá frá 2017 spáir fjölgun í kjarnasvæðum á Norðurlandi en utan kjarnasvæða á Norðurlandi er spáð fækkun.

Miðspá Hagstofunnar fyrir kjarnasvæði á Norðurlandi miðar við 0,57% fjölgun á tímabilinu 2018-2022 og 0,51% fjölgun á árunum 2022-2026. Utan kjarnasvæða miðar miðspá við 0,36% fækkun á fyrra tímabilinu og 0,37% fækkun á því seinna.

Þessi miðspá Hagstofunnar er höfð að leiðarljósi við framreikning á mannfjölda-breytingum í Skagafirði. Miðað er við að eina kjarnasvæðið í sveitarfélaginu sé Sauðárkrúkur en miðspá fyrir Norðurland utan kjarnasvæða sé notuð við framreikning á öðrum svæðum sveitarfélagsins. Áætla má að íbúum á Sauðárkróki muni halda áfram að fjölga líkt og síðustu þrjú ár, íbúafjöldi í Varmahlíð, Hofsósi og Hólum breytist lítið eða fækki lítillega, eins og hefur verið, og íbúum í dreifbýli fækki, eins og þróunin er víðast í dreifbýli á landinu. Þó er reiknað með fjölgun í sveitarfélaginu í heild.

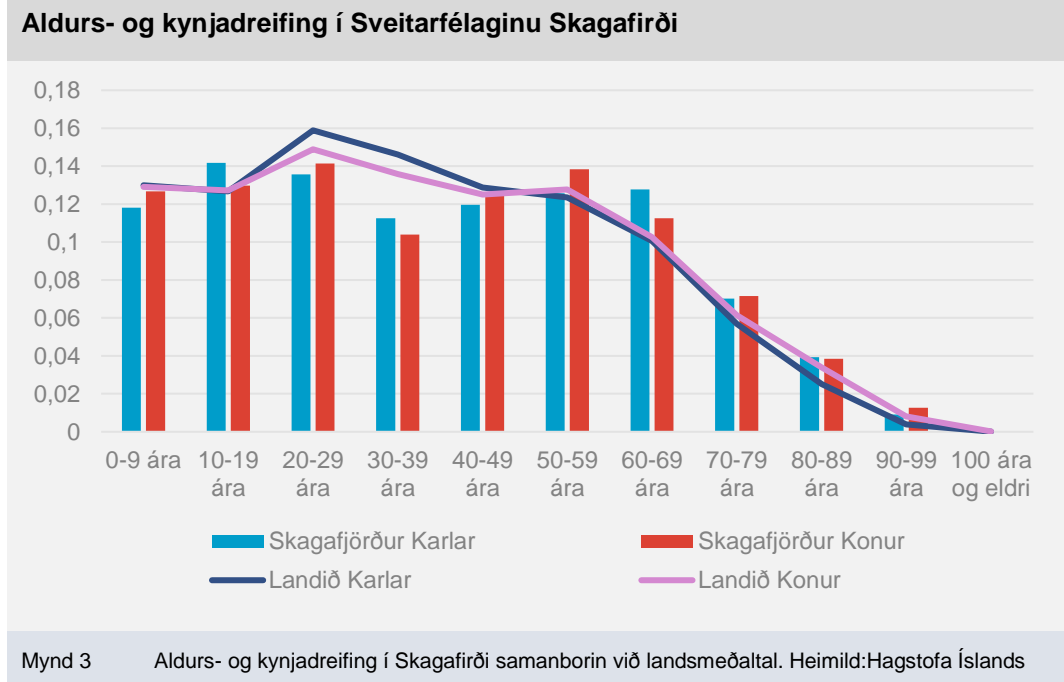
Norðurland	Fjölgun 2018-2022		Fjölgun 2022-2026	
	Kjarnasvæði	Utan kj.svæða	Kjarnasvæði	Utan kj.svæða
Lágspá	0,26%	-0,97%	0,23%	-0,92%
Miðspá	0,57%	-0,36%	0,51%	-0,37%
Háspá	0,93%	0,35%	0,82%	0,95%

Heimild: Hagstofa Íslands



2.2.3 Aldurs- og kynjadreifing

Þegar lítið er á aldurssamsetningu í Sveitarfélaginu Skagafirði má sjá að aldursdreifingin er nokkuð frábrugðin landsmeðaltalinu. Hlutfall íbúa í aldurshópnum 20-49 ára, sem er sá aldur sem fólk kaupir sér gjarnan fasteignir, er nokkuð undir hlutfalli landsmeðaltals. Á landsvísu er hlutfall þessa hóps um 42% en í Skagafirði 37%. Á móti kemur að hlutfall fólks eldra en fimmtugt í Skagafirði er fimm prósentustigum hærra en hlutfall landsmeðaltalsins. Hlutfall barna og unglinga í Skagafirði er í dag nálægt meðaltali á landsvísu en fór úr 33% í 26% á sl. 20 árum. Almennt er þróunin á aldurssamsetningu sveitarfélagsins á síðustu árum sú að hlutfall eldri aldurshópa hefur hækkað og þeirra yngri lækkað. Kynjadreifingin í Skagafirði er nokkuð jöfn þegar á heildina er lítið.



2.3 Húsnæðismál

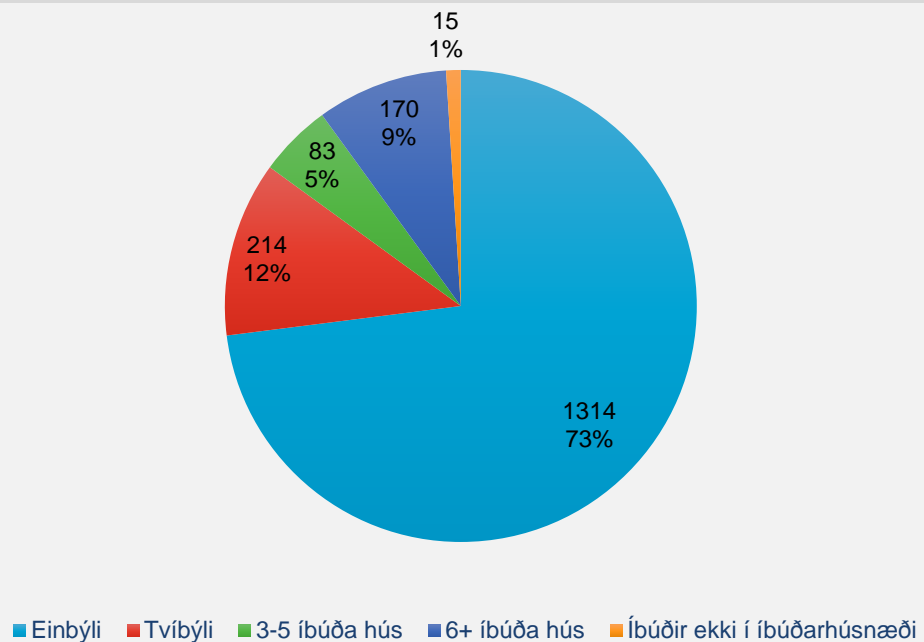
2.3.1 Húsnæðisstofn

Árið 2017 voru íbúðir 1.796 talsins í Sveitarfélaginu Skagafirði. Langalgengasta búsetuform í sveitarfélaginu er einbýli en þó er munur á hlutfallsskiptingu húsnæðisstofns milli svæða í sveitarfélaginu. Fjölbýlishús í sveitarfélaginu eru t.a.m. öll á Sauðárkróki. Á Sauðárkróki er hlutfall fjölbýlishúsa 17% og einbýli eru um helmingur íbúðarhúsnæðis. Í öðru þéttbýli í sveitarfélaginu er hlutfall einbýla yfir 80% og í dreifbýli enn hærra.

Hlutdeild fjölbýlishúsa er að aukast í sveitarfélaginu vegna uppbyggingar þeirra á Sauðárkróki. Íbúðum í fjölbýlishúsum fjölgaði hlutfallslega mest í sveitarfélaginu af öllum húsnæðisgerðum, um 82%, frá '98-'17 eða úr 139 í 253. Á sama tíma fjölgaði einbýlum úr 1221 í 1314 en það er einungis um 8% fjölgun.

Frá árinu 2008 hafa 12 íbúðir í einbýlishúsum verið fullbyggðar í sveitarfélaginu, 6 í tvíbýlum og 17 íbúðir í fjölbýlishúsum. Á árinu 2018 hefur þó orðið töluverð aukning umsvifa og eru á 4. ársfjórðungi 2018 í byggingu 34 íbúðir á Sauðárkróki og 8 íbúðir utan þéttbýlis. Þá er búið að úthluta lóðum fyrir 18 íbúðir. Á komandi misserum er verið að undirbúa lóðir til úthlutunar við nýjar götur, Melatún og Nestún. Einnig eru áform um 11 íbúðir (um 60-100 fm að stærð) í Gamla barnaskólanum á Sauðarkróki.

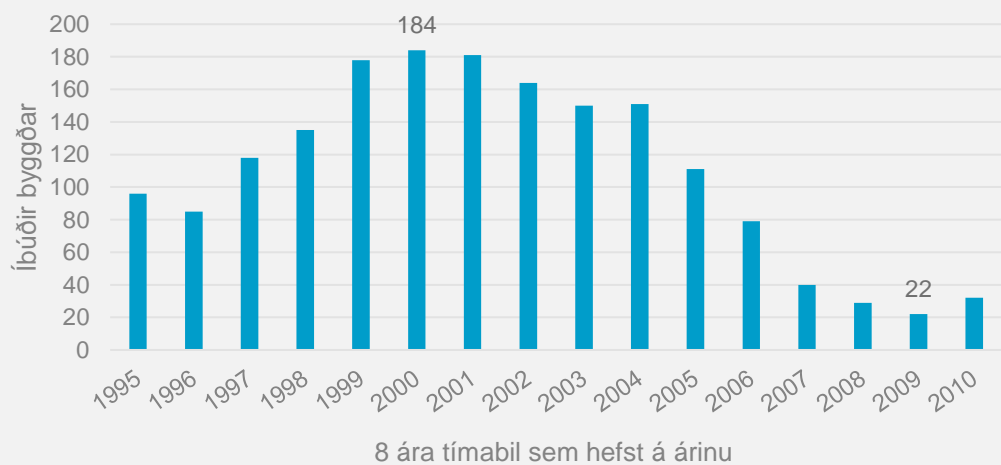
Húsnæðisgerðir í Sveitarfélaginu Skagafirði 2017



Mynd 4 Fjöldi íbúða skipt eftir húsnæðisgerð 2017. Heimild: Þjóðskrá

Mikill breytileiki er milli ára á íbúðauppbyggingu í sveitarfélaginu. Sé litið til átta ára tímabila frá 1995-2017, var tímabilið 2000-2007 umsvífamesta tímabilið, en þá voru byggðar 184 íbúðir. Mesta uppbyggingin á einu ári átti sér stað árið 2006 þegar 47 íbúðir voru byggðar. Á tímabilinu 2009-2016 fjölgaði íbúðum um aðeins 22. Mesta fjölgunin var árið 2011 þegar 13 íbúðir voru byggðar, en árið 2009 og 2013 fækkaði íbúðum um samtals 7.

Fjölgun íbúða á 8 ára tímabilum.



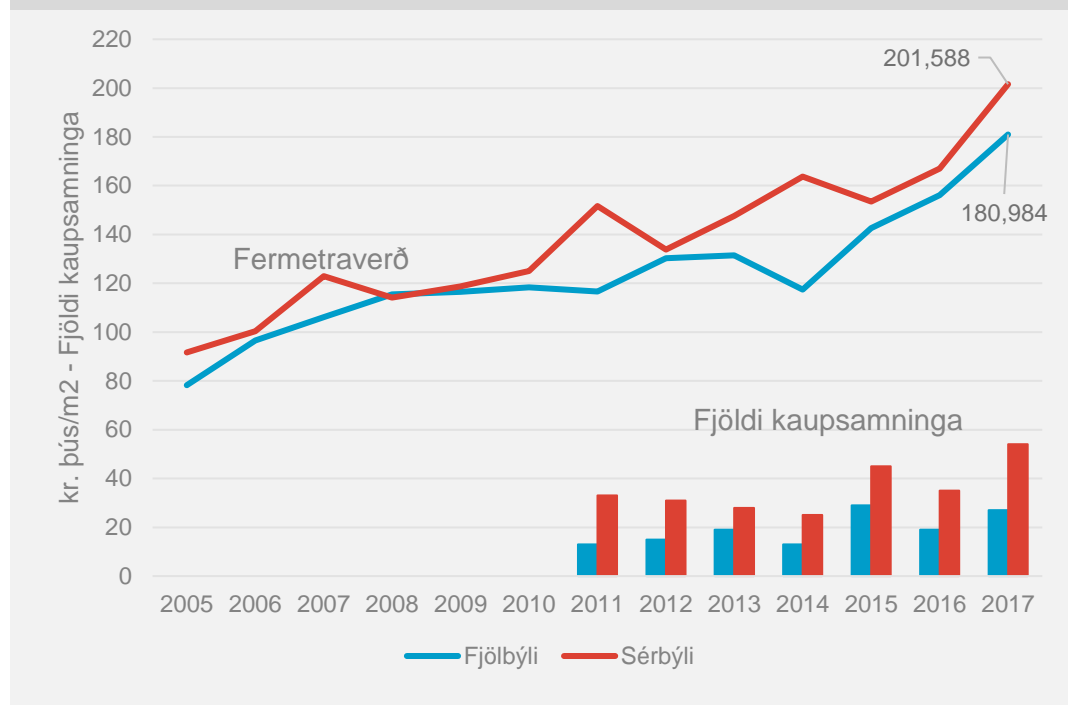
Mynd 5 Sjá má að tímabilið 2010-2017 markar endalok samdráttar í íbúðauppbyggingu. Heimild: Þjóðskrá Íslands

2.3.2 Fasteignamarkaður

Til eru gögn frá Þjóðskrá um umfang fasteignaviðskipta á Sauðárkróki en ekki fyrir Varmahlíð eða Hofsó. Í þessum kafla verður því miðað við fasteignamarkaðinn á Sauðárkróki.

Lækkun fasteignaverðs á landsvísu 2008-2010 birtist ekki á Sauðárkróki en hækkunin á fasteignaverði á Sauðárkróki hefur verið nokkuð stöðug frá 2005 fyrir utan árið 2011 og 2014, þegar fermetraverð í sérbýlum tók kipp en fermetraverð í fjölbýlum lækkaði. Þó ber að varast að draga of víðtækar ályktanir af því, þar sem fjöldi kaupsamninga er lítil og lítið þarf út af að bera svo skekkja komist í niðurstöður.

Fasteignamarkaður á Sauðárkróki– Umfang viðskipta og verð



Mynd 6 Heimild: Þjóðskrá. Úrvinnsla: VSÓ Ráðgjöf.

Meðalfermetraverð fyrir sérbýli er að jafnaði hærra en fyrir fjölbýli skv. kaupsamningum á tímabilinu. Öfugt er farið í flestum þéttbýlum á landinu, sem eru með íbúafjölda yfir 2.000 manns. Þetta bendir til þess að markaður með sérbýli er nokkuð sterkur á Sauðárkróki. Almennt eru fleiri samningar með húsnæði í sérbýli en í fjölbýli.

Sauðárkrókur	Meðalverð [kr þús/m²]	Meðalstærð [m²]	Fjöldi kaupsamninga
Fjölbýlishús	196.611	85,4	16
Sérbýli	205.337	160	27

Júní 2017- maí 2018 Heimild: Þjóðskrá Íslands

Sveitarfélagið allt	Meðalverð [kr þús/m²]	Fjöldi kaupsamninga
70-110 fm	211.411	4
110-150 fm	197.728	11
150-210 fm	175.885	13
210+ fm	184.438	5

Júní 2017- maí 2018 Heimild: Þjóðskrá Íslands

Skagafjörður utan Sauðárkróks	Meðalverð [kr þús/m ²]	Meðalstærð [m ²]	Fjöldi kaupsamninga
Hofsós	82.684	152	3
Önnur svæði	159.760	138,1	8

		Meðalverð kr þús/m ²	Fjöldi kaupsamninga
Sauðárkrókur	Fjölbýli byggt 1920-1979	193	13
	Fjölbýli byggt 1980-2018	211	3
Júní 2017-maí 2018	Heimild Þjóðskrá Íslands, úrvinnsla VSÓ Ráðgjöf		

2.3.3 Byggingarkostnaður

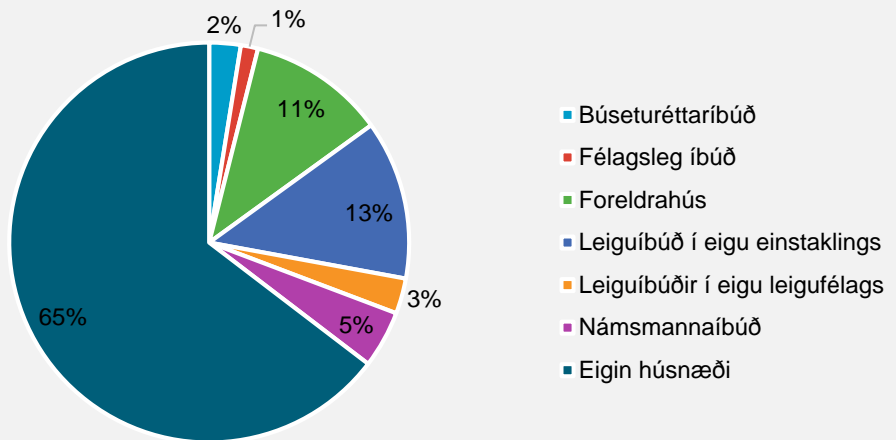
Erfitt er að meta hversu mikill munur sé á kostnaði miðað við önnur svæði. Miðað við kostnað á Akureyri, telja flestir verktakar sig geta byggt íbúðarhúsnæði af einföldum gæðum fyrir kr 375-400 þúsund/m², en áætlað fermetraverð hækki eftir því sem gæði og útfærslur kalla á, allt að kr 450 þúsund/m² og er þá miðað við allan kostnað frá hönnun uns framkvæmd er skilað til kaupanda. Einbýli er að jafnaði dýrara í framkvæmd en fjölbýli sökum stærðarhagkvæmni. Staðkunnugir telja að kostnaður í Sveitarfélaginu Skagafirði sé ívið minni, gæti verið nær kr 350 þúsund/m².

Ljóst er að markaðsverð fasteigna er mun lægra en framkvæmdakostnaður og mun það bil þurfa að þrengjast töluvert áður en einkaaðilar sjá sér fært að byggja með hagnað í huga. Líklega munu þó einstaklingar sjá sér hag í að byggja eigið húsnæði við þær aðstæður, þannig sé þörfum þeirra betur mætt en á almennum markaði. Aukin umsvif þrátt fyrir þessar markaðsaðstæður geta verið merki um húsnæðisskort en aukna eftirspurn sem markaðurinn nær ekki að mæta vegna fárra viðskipta.

2.3.4 Leigumarkaður

Erfitt er að meta umfang leigumarkaðarins um allt land vegna ónógra gagna og rannsókna. Í samtölum við íbúa kemur fram að þröngt sé um framboð á leigumarkaði þótt eftirspurn sé til staðar, sér í lagi á Sauðárkróki. Kannanir Íbúðalánasjóðs benda þó til að 4-7% heimila í Skagafirði séu í leiguhúsnæði sé miðað við fjölda notenda húsnæðisbóta og fjölda þinglýstra samninga um leigu. Þá er vitað að fleiri leigja húsnæði en þessir vísar gefa upp. Þá ber að líta til þess að Sauðárkrókur sem miðstöð viðskipta og þjónustu hefur eflaust hærra hlutfall leigjenda en sveitarfélagið allt. Ekki er vitað hvernig leigumarkaður í Varmahlíð og Hofsósi er en vitanlega er leigumarkaður stór hluti húsnæðismarkaðar að Hólum í Hjaltadal. Miða mætti við landsmeðaltalið á leigumarkaði, að 15-20% heimila séu í leiguhúsnæði eða 300±40 heimili alls. Leigumarkaður bregst hraðar við efnahagsumsvifum og fjölda starfa og má ætla að hlutdeild leigumarkaðar aukist með fjölgun starfa og öfugt.

Skipting íbúða eftir búsetuformi



Mynd 7 Búseta á Akureyri Heimild: Capacent

Leigufélög og ferðapjónusta

ÍLS á sjö íbúðir, fjórar eru í söluferli og þrjár í útleigu. Að Hólum eru Nemendagarðar, alls 34 íbúðir eða herbergi. Þrjú húsnæðissamvinnufélög starfa í sveitarfélaginu sem eiga samtals 55 íbúðir. Í byggingu eru 8 íbúðir á vegum Skagafirskra leiguíbúða, húsnæðissjálfsseignarstofnunar, sem stofnuð var af sveitarfélaginu.

Nemendagarðar að Hólum	Fjöldi
Einstaklingsíbúðir og herbergi	12
Tveggja herb.	7
Þriggja herb.	7
Fjögurra herb.	8
Allt	34

Íbúðalánasjóður telur að færri en fimm íbúðir í sveitarfélaginu séu í umfangsmikilli útleigu, þ.e. meira en svo að þar megi teljast heimili. 6 íbúðir eru skráðar með heimagistingu hjá sýslumanni. Af framangreindu má ráða að ferðapjónusta er ekki í samkeppni við almennan leigumarkað í sveitarfélaginu.

	Fjöldi
Skráð heimagisting	6
Heimagisting – Leyfi í flokki I	17
Alls heimagisting	23
Leyfi flokkur II	48
Alls	

Ekki liggja fyrir gögn um fjölda húseigenda sem búa utan sveitarfélagsins þar sem eigendurnir nýta fasteignina sem fríundahús. Ekki er hægt að útiloka að slíkar aðstæður hafi einhver áhrif á framboð húsnæðis til búsetu í sveitarfélaginu.

2.4 Efnahagur

2.4.1 **Atvinnuástand**

Í lok árs 2017 voru 2.137 manns á vinnumarkaði í Skagafirði á aldrinum 16-74 ára. Atvinnuleysi er minnst á Norðurlandi vestra af öllum landshlutum eða 1,4%. Skráð atvinnuleysi á landinu öllu var 2,3% í apríl.³

Sem landbúnaðarhérað er landbúnaður talinn ein mikilvægasta atvinnugreinin í sveitarfélaginu og grundvöllur búsetu í dreifbýli. Í landshlutanum á ræktun íslenska reiðhestsins sér sterka hefð.⁴ Sauðárkrókur sér í lagi er miðstöð þjónustu og menntunar fyrir svæðið. Stærstu 5 atvinnugreinarnar í Skagafirði árið 2016 í tekjum talið eru: Fræðslustarfsemi, verslun, opinber stjórnsýsla, fiskveiðar og velferðarþjónusta. Mestur vöxtur á tímabilinu 2008-2016 er í verslun, ferðaþjónustu og fiskvinnslu. Í landshlutanum í heild varð mestur vöxtur í landbúnaði.

Atvinnuþátttaka er nokkuð árstíðabundin. Meira er um starfandi fólk í sveitarfélaginu á öðrum og þriðja ársfjórðungi en á fyrsta og fjórða. Störfum á vegum ríkisins hefur fækkað á síðustu 10 árum og eru uppi raddir um að snúa beri þeirri þróun við.

2.4.2 **Greiðslugeta**

Skagafjörður sker sig nokkuð úr landshlutanum í heild og hefur hærri atvinnutekjur en næsta nágrenni, 5% undir meðalatvinnutekjum landsins.

Landsmeðaltal=100	
Austurland	108
Höfuðborgarsvæðið	103
Vestfirðir	99
Vesturland	96
Norðurland eystra	95
Suðurland	91
Suðurnes	90
Norðurland vestra	90
Skagafjarðarsýsla	95
Meðalatvinnutekjur 2016. Heimild: Byggðastofnun, framsetning VSÓ Ráðgjöf	

Af 1.907 heimilum í Skagafirði eru 610 undir þeim tekju- og eignamörkum sem lög um almennar íbúðir kveða á um. 32% heimila gætu með öðrum orðum átt rétt á húsnæði á vegum félags sem byggði húsnæði með stofnframlögum.

Frekari greining á greiðslugetu eftir fjölskyldustærð og eingöngu að teknu tilliti til tekjumarkna, en ekki eignamarkna, bendir til að greiðsluvandi vegna húsnæðis sé mestur meðal einstæðinga og fari vaxandi með fjölda barna. Miðað er við þær reglur sem settar hafa verið í tengslum við stofnframlög til leiguheimila.

³ (Vinnuálastofnun, 2018)

⁴ (Byggðastofnun, 2015)

	Börn á heimili	Hlutfall undir tekjumörkum
Einstæðingar	0	74%
	1	75%
	2	85%
	>3	91%
Sambúðarfolk	0	26%
	1	25%
	2	37%
	>3	42%

Hlutfall íbúa sem hafa heildartekjur undir mörkum í lögum um almennar íbúðir 2016. Sérvinnsla Hagstofu fyrir VSÓ Ráðgjöf.

2.5 Samfélag, byggð og húsnæði

2.5.1 Samfélag

Staða atvinnulífsins er að því leyti sterk að grunnstoðir atvinnulífsins, þ.e. matvælaframleiðsla, landbúnaður og sjávarútvegur standa ágætlega. Ferðapjónusta er smám saman að styrkjast. Atvinnuleysi mælist lágt. Störfum í opinberri þjónustu hefur þó fækkað undanfarin ár. Menntunarstig í landshlutanum er talsvert undir landsmeðaltali, að undanskildu starfsnámi úr framhaldskóla. Á Sauðárkróki er framhaldsskóli og þekkingarsetur með starfsstöðvum stofnana rannsókna og nýsköpunar. Þar er einnig starfræktur Farskólinn, miðstöð símenntunar á Norðurlandi vestra. Á Hólum í Hjaltadal er skóli á háskólastigi með þremur námsbrautum á sviði hrossaræktar og hestamennsku, fiskeldis og ferðapjónustu í dreifbýli. Í Sóknaráætlun Norðurlands vestra 2015-2019 er lögð áhersla á fjölbreytilegra námsframboð og að atvinnulífið auki atvinnuframboð fyrir menntað fólk. Menningarstarfsemi er allmikil í sveitarfélaginu og öflugt íþrótt- og tómstundastarf. Á Sauðárkróki er íþróttahús, alhliða íþróttaleikvangur og reiðhöll svo dæmi séu tekin.

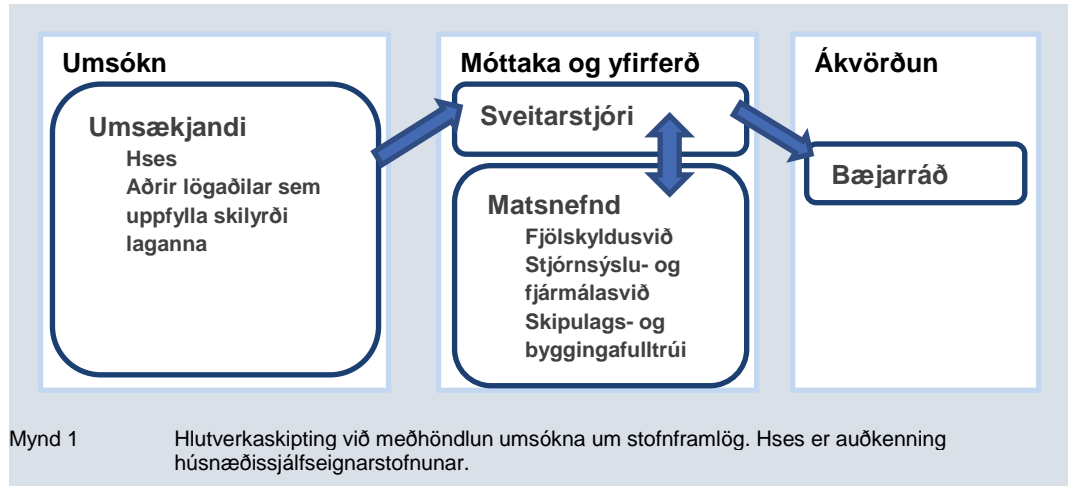
Í sveitarfélaginu eru þrjú grunnskólar. Góð sérfræðiþjónusta er í boði fyrir nemendur skólanna. Á vegum sveitarfélagsins eru starfandi sálfræðingur, félagsráðgjafi, skólafulltrúi, talmeinafræðingur, PMT-meðferðaraðili og kennsluráðgjafi. Árskóli á Sauðarkróki er heildstæður grunnskóli fyrir nemendur sem búa á Sauðarkróki, í Hegrnesi, á Reykjaströnd og á Skaga. Þar stunda um 340 nemendur nám. Árið 2013 var tekin í notkun nýbygging og er Árskóli vel í stakk búinn til að mæta fjölgun nemenda. Varmahlíðarskóli er í Varmahlíð og er hann rekinn af Sveitarfélaginu Skagafirði og Akrahreppi. Upptökusvæði skólans er Varmahlíð og dreifbýli í framanverðum Skagafirði. Þar stunda 104 nemendur nám á yfirstandandi skólaári. Grunnskólinn austan vatna er sameinaður grunnskóli fyrir 1. til 10. bekk, starfræktur á Hofsósi og á Hólum í Hjaltadal. Á Hofsósi eru nemendur skólans um 52 talsins en 11 nemendur á Hólum.

2.5.2 Stofnframlög

Veitingu stofnframlaga er ætlað að stuðla að því að í boði verði leiguíbúðir í Sveitarfélaginu Skagafirði á viðráðanlegu verði fyrir þá sem þurfa á því að halda, þ.m.t. fyrir námsmenn, ungt fólk, aldraða, fatlað fólk og fólk sem ekki er fært um að sjá sér fyrir húsnæði sökum félagslegra aðstæðna eða verulegs fjárhagsvanda. Umsækjendur þurfa að hafa uppi áform um byggingu eða kaup á íbúðarhúsnæði sem ætlað er leigjendum sem eru undir þeim tekju- og eignamörkum sem tilgreind eru í lögum um almennar íbúðir

nr. 52/2016. Áformin skulu vera í samræmi við markmið húsnæðisstefnu Sveitarfélagsins Skagafjarðar og samræmast húsnæðisáætlun sveitarfélagsins með tilliti til þarfar fyrir leiguhúsnæði og uppbyggingu þess á hverjum tíma.

Sveitarstjórn Skagafjarðar samþykkti í nóvember 2017 reglur um úthlutun stofnframlaga. Reglurnar endurspeglar lög um almennar íbúðir og þær kröfur sem þar eru gerðar til umsækjenda og umsýslu fasteigna sem fjármagnaðar eru með þeim hætti. Þar er einnig tilgreint umsóknarferli sem má lýsa með meðfylgjandi mynd.



3 Húsnæðisþörf

3.1 Áhrif fólksfjölgunar á húsnæðisþörf

Að teknu tilliti til ofangreindra þátta þá er metin þörf fyrir húsnæði vegna nýrra íbúa 31 íbúð. Í samræmi við hreyfingar á fasteignamarkaði og þróun atvinnulífs má vænta þess að mest eftirspurn verði eftir húsnæði á Sauðárkróki. Ekki er talin þörf á aðkomu sveitarstjórnar að húsnæðismálum í öðrum byggðakjörnum, annað en að meðhöndla umsóknir um lóðir og sinna ferlum kringum byggingamál. Hugsanlega er aftur á móti ástæða til að hvetja til uppbyggingar á allt að 10 íbúðum í leiguhúsnæði á Sauðárkróki og gæti sveitarfélagið komið þar að málum með stofnframlagi til uppbyggingar á fjölbýlishúsi í samræmi við lög um almenna leigu. Að líkindum eru jafnframt einhver tækifæri til að nýta betur vannýtt húsnæði þar sem byggðin er elst.

Nýir íbúar	2018-2021	2022-2026	2018-2026
Leikskólaaldur eða yngri	3	3	6
Grunnskólaaldur	6	5	11
Framhaldsskólaaldur	2	2	4
20-67 ára	24	21	45
Eftirlaunaaldur	5	4	9
Fjölgun alls	40	35	75

Herbergi	m ²	Íbúðir		Par af í:	
		Alls	Fjölbýli	Par/Rað	Einbýli
1-2	35-50	10	10		
2-3	65-110	14	5	9	

4-5	95-170	7		2	5
		31	15	11	5

4 Heimildir

4.1 Ritaðar heimildir

- Byggðastofnun. (2015). *Norðurland vestra - Stöðugreining 2014*.
- Byggðastofnun. (2015). *Norðurland Vestra - Stöðugreining 2014*.
- Byggðastofnun. (2017). *Hagvöxtur landshluta 2008-2015*.
- Byggðastofnun. (2018). *Atvinnutekjur 2008-2016*.
- Capacent. (2015). *Sveitarfélagið Skagafjörður - Úttekt á búsetuskilyrðum*.
- Hagstofa Íslands. (2017). *Spá um mannfjölda eftir landsvæðum 2017-2050*.
- Hagstofa Íslands. (2018). *Búferlaflutningar eftir sveitarfélögum og kyni 1986-2017*.
- Hagstofa Íslands. (2018). *Búferlaflutningar milli landsvæða eftir kyni og aldri 1986-2017*.
- Samtök sveitarfélaga á Norðurlandi vestra. (2015). *Sóknaráætlun Norðurlands vestra 2015-2019*.
- Sveitarfélagið Skagafjörður. (2010). *Aðalskipulag Sveitarfélagsins Skagafjarðar 2009-2021 - Forsendur*.
- Sveitarfélagið Skagafjörður. (2010). *Aðalskipulag Sveitarfélagsins Skagafjarðar 2009-2021 - Greinargerð*.
- Sveitarfélagið Skagafjörður. (2017). *Fjárhagsáætlun 2018 - Greinargerð sveitarstjóra*.
- Sveitarfélagið Skagafjörður. (2017). *Reglur sveitarfélagsins Skagafjarða um sérstakan húsnæðisstuðning*.
- Sveitarfélagið Skagafjörður. (2017). *Reglur Sveitarfélagsins Skagafjarðar um stofnframlög*.
- Sveitarfélagið Skagafjörður. (2017). *Reglur um húsnæðismál í Sveitarfélaginu Skagafirði - janúar 2017 - í endurskoðun*.
- Thorþ ehf. fyrir Sveitarfélagið Skagafjörð. (2017). *Stefnumótun í ferðaþjónustu 2016-2020*.
- Vinnumálastofnun. (2018). *Vinumarkaðurinn á Íslandi - Yfirlit, horfur og þjónusta Vinnumálastofnunar Apríl 2018*.