

# 2014

atvest  
PRÓUN & RÁÐGJÖF

## Atvinnuþróunarfélag Vestfjarða

### [ Staða húsnæðismarkaðar Vestfjarða ]

Þessi samantekt gerir grein fyrir núverandi stöðu húsnæðismarkaðar á Vestfjörðum og varpar ljósi á þróun framboðs og eftirspurnar á íbúðar- og iðnaðarhúsnæði.

# Efnisyfirlit

Íbúðarhúsnæði – núverandi staða .....	3
Fjöldi íbúða eftir sveitarfélögum í árslok 2012.....	3
Framboð á íbúðarhúsnæði.....	4
Kaupsamningar .....	5
Meðalfermetraverð eftir bæjum og sveitafélögum .....	6
Áætlun nýbygginga.....	9
Leiguhúsnæði .....	13
Sumarhúsabyggð í þéttbýli.....	14
Samantekt um stöðu húsnæðismarkaðar .....	15
Atvinnuhúsnæði – núverandi staða .....	17
Framboð atvinnuhúsnæðis.....	17
Fjöldi og velta kaupsamninga atvinnuhúsnæðis .....	18
Lausar lóðir fyrir atvinnuhúsnæði .....	18
Samantekt um atvinnuhúsnæði .....	19
Heimildir .....	21

# Staða húsnæðismarkaðar

Þessi samantekt gerir grein fyrir núverandi húsnæðismarkaði Vestfjarða, íbúðarhúsnæði annars vegar og iðnaðarhúsnæði hins vegar. Kynnt er tölulegt efni sem varpar ljósi á núverandi stöðu, þ.e. fjölda fasteigna eftir sveitarfélögum, framboð húsnæðis á söluskrám, fjölda kaup- og leigusamninga, framboð lóða til nýbyggingar, ásamt helstu lykiltölum í sambandi við fasteignamarkaðinn á Vestfjörðum. Samantektin byggir að mestu leyti á gögnum frá Þjóðskrá Íslands, fasteignasölum og upplýsingum frá sveitarfélögum svæðisins.

## Íbúðarhúsnæði – núverandi staða

### Fjöldi íbúða eftir sveitarfélögum í árslok 2012

Fyrirliggjandi eru upplýsingar frá Fasteignaskrá um húsnæði og húsnæðistegundir á Vestfjörðum til og með árinu 2012, sjá töflu 1.<sup>1</sup> Fjöldi íbúða er mestur á norðanverðum Vestfjörðum eða 66%, næst mestur á sunnanverðum Vestfjörðum 19%, en 10% á Ströndum og 5% í Reykhólahreppi.

Tafla 1: Fjöldi íbúða eftir sveitarfélögum í árslok 2012<sup>1</sup>

	Fjöldi íbúða samtals	Einbýli	Tvíbýli	3-5 íbúða hús	6-12 íbúða hús	13 eða fleiri íbúðir í húsi	Íbúðir í öðrum húsum en íbúðarhúsum
<b>Vestfirðir alls</b>	<b>3.357</b>	<b>2.174</b>	<b>406</b>	<b>221</b>	<b>369</b>	<b>116</b>	<b>71</b>
Bolungarvík	392	263	46	16	38	29	0
Ísafjarðarbær	1.716	950	192	160	289	87	38
Reykhólahreppur	157	136	10	-	11	-	0
Tálknafjarðarhreppur	116	86	10	18	-	-	2
Vesturbyggð	533	341	122	20	31	-	19
Súðavíkurhreppur	106	88	8	3	-	-	7
Árneshreppur	34	29	4	-	-	-	1
Kaldraneshreppur	67	61	2	4	-	-	0
Strandabyggð	236	220	12	-	-	-	4

Þegar fjöldi íbúða hvers sveitarfélags er deilt með fjölda íbúa gefur það vísbendingu um hversu vel húsnæðið er nýtt á svæðinu, sjá töflu 2 og 3. Þessi framsetning gefur vísbendingu um fjölda íbúa per húsnæði á Vestfjörðum óháð fermetrafjölda. Nýtingin er mest í Tálknafjarðarhreppi, Bolungarvík, Ísafjarðarbæ og Strandabyggð eða rúmlega tveir íbúar per húsnæði. Nýting annarra sveitarfélaga er undir tveir íbúar per húsnæði.<sup>2</sup>

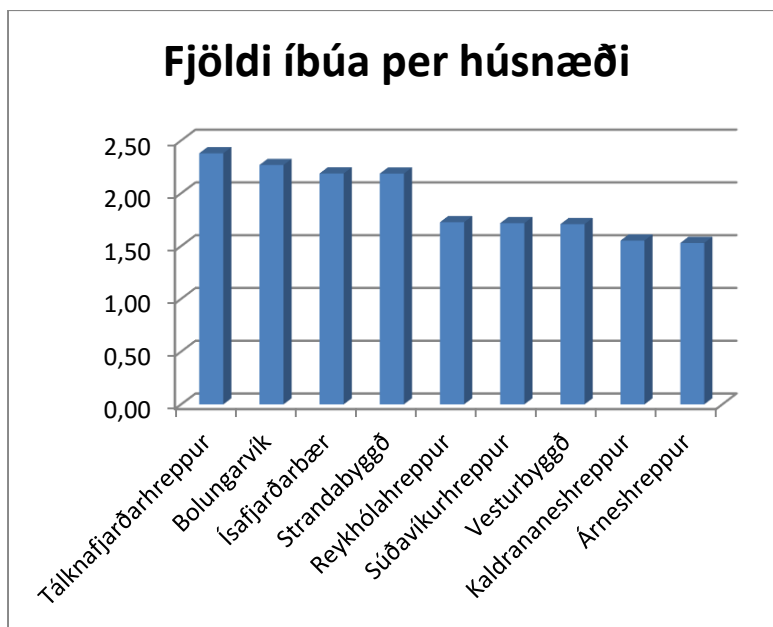
<sup>1</sup> Þjóðskrá.is (2014) Markaðurinn

<sup>2</sup> Þjóðskrá.is (2013) Fasteignamat 2014

Tafla 2: Nýting húsnæðis eftir sveitarfélögum 1. janúar 2012<sup>2</sup>

	Mannfjöldi	Íbúðir	Íbúar per húsnæði
Tálknafjarðarhreppur	276	116	2,38
Bolungarvík	889	392	2,27
Ísafjarðarbær	3.755	1.716	2,19
Strandabyggð	516	236	2,19
Reykhólahreppur	271	157	1,73
Súðavíkurbhreppur	182	106	1,72
Vesturbyggð	910	533	1,71
Kaldrananeshreppur	104	67	1,55
Árneshreppur	52	34	1,53

Tafla 3: Nýting húsnæðis eftir sveitarfélögum 1. janúar 2012<sup>2</sup>



### Framboð á íbúðarhúsnæði

Fasteignasalar á Vestfjörðum birta ekki yfirlit né veita upplýsingar um fasteignasölur síðustu ára og því er erfitt að sjá framboðspróun húsnæðismarkaðarins. Hægt er að sjá núverandi framboð húsnæðis á söluskrá Byggðastofnunnar sem og á söluskrám fasteignasala. Söluskrá Morgunblaðsins þann 12. september 2014 (sjá töflu 4) og fjöldi þinglýstra kaupsamninga (tafla 5) gefur vísbendingu um þróun húsnæðismarkaðar eftir mismunandi svæðum Vestfjarða. Mest er framboð á eignum til sölu á Ísafirði, Bolungarvík og Súðavík, en á norðursvæði Vestfjarða voru alls 90 íbúðarhús á söluskrá. Á suðursvæði Vestfjarða voru alls 15 íbúðarhúsnæði til sölu en aðeins tvö á Ströndum og tvö í Reykhólahreppi.<sup>3</sup>

<sup>2</sup> Þjóðskrá.is (2013) Fasteignamat 2014

<sup>3</sup> Mbl.is (2014) Fasteignir, fasteignaleit.

Tafla 4: Vestfirskar eignir á Fasteignavef Mbl.is <sup>3</sup>

Söluskrá	Alls	Einbýli	Tvíbýli	Fjölbýli	Sumarhús
400 Ísafjörður	43	23	1	19	0
401 Ísafjörður	0	0	0	0	0
410 Hnífsdalur	8	8	0	0	0
415 Bolungarvík	15	12	0	3	0
420 Súðavík	10	4	1	0	5
425 Flateyri	8	7	0	0	1
430 Suðureyri	2	1	0	1	0
470 Þingeyri	4	4	0	0	0
450 Patreksfjörður	8	7	0	1	0
451 Patreksfjörður	0	0	0	0	0
460 Tálknafjörður	5	3	0	1	1
465 Bíldudalur	2	2	0	0	0
380 Reykhólahreppur	2	1	0	0	1
510 Hólmavík	2	2	0	0	0

Svæðisbundið framboð	Alls	Einbýli	Tvíbýli	Fjölbýli	Sumarhús
Norðursvæði	90	59	2	23	6
Suðursvæði	15	12	0	2	1
Strandir/Reykhólahreppur	4	3	0	0	1

Rétt er að taka fram að söluskrár Byggðastofnunnar og Morgunblaðsins dekkja ekki allar en þó flest allar eignir sem skráðar eru til sölu hjá fasteignasölum landsins. Í einhverjum tilfellum kjósa þó húseignendur á Vestfjörðum að auglýsa og selja eignir sínar sjálfstætt án aðkomu fasteignasala.

### Kaupsamningar

Talning þinglýstra kaupsamninga gefur einnig vísbendingu um eignaskipti húsnæðis, en er þó þeim takmörkum háð að aðeins eru taldir með þinglýstir samningar sem gefa upp kaupverð. Sé kaupverð ekki gert opinbert í kaupsamningum þá teljast þessi eignaskipti ekki með í talningu Fasteignaskrár. Þessi háttur er stundum hafður á þegar um einkasölu er að ræða án aðkomu fasteignasölu og þá helst ef um er að ræða fasteign í ódýrari kantinum.

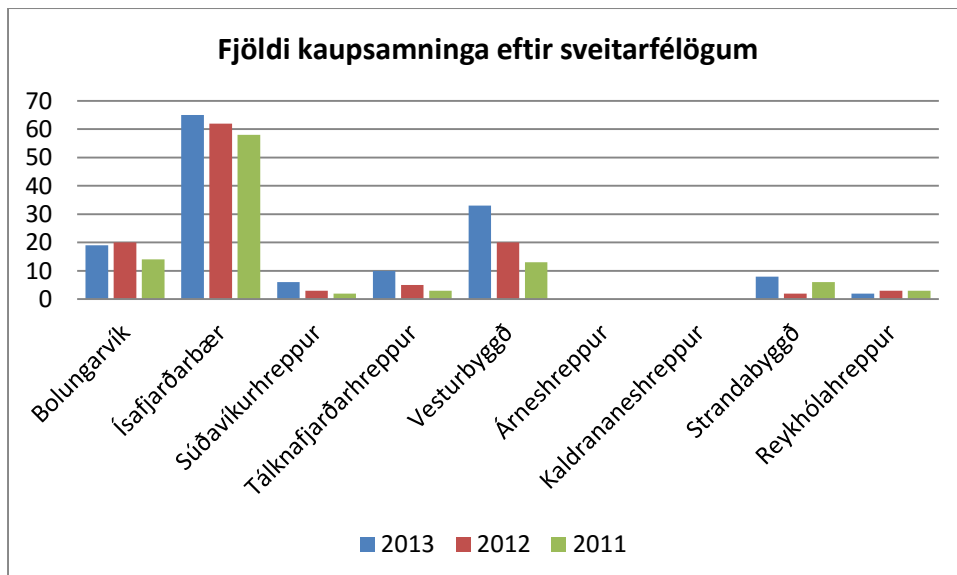
Tafla 5 sýnir fjölda kaupsamninga eftir sveitarfélögum þar sem kaupverð á íbúðarhúsum er uppgefið, þ.e. sérþýli, fjölbýli og sumarhús. Fjöldi kaupsamninga er misjafn eftir svæðum, en aukningu á árabílinu 2011-2013 má greina á Vestfjörðum í heild þar sem 114 kaupsamningum var þinglýst árið 2011, 138 árið 2012 og 171 árið 2013. Mest var aukningin í Vesturbyggð, Bolungarvík, Tálknafjarðarhreppi og Ísafirði.<sup>4</sup>

<sup>4</sup> Þjóðskrá.is (2014) Talnaefni 2014.

Tafla 5: Fjöldi kaupsamninga íbúðarhúsnæðis eftir sveitarfélögum<sup>4</sup>

Sveitarfélag	2013	2012	2011
Bolungarvík	19	20	14
Ísafjarðarbær	65	62	58
Súðavíkurbætur	6	3	2
Tálknafjarðarbætur	10	5	3
Vesturbyggð	33	20	13
Árneshætur	0	0	0
Kaldrananeshætur	0	0	0
Strandabyggð	8	2	6
Reykhólahætur	2	3	3
<b>Vestfirðir alls</b>	<b>145</b>	<b>113</b>	<b>99</b>

Tafla 6: Fjöldi kaupsamninga eftir sveitarfélögum<sup>4</sup>



Það skal hafa hugfast að sum sveitarfélög á Vestfjörðum hafa verið að kljást við viðvarandi húsnæðisskort, takmarkað framboð og því fáa kaupsamninga, s.s. Reykhólahætur og Strandabyggð.<sup>5</sup> Húsnæðisskortur kemur einnig fram í hækkuðu verðmati/kaupverði sem skoðað verður nánar í töflu 7.

### Meðalfermetraverð eftir bæjum og sveitafélögum

Fasteignarverð íbúðarhúsa er gjarnan notað sem mælikvarði á framboði og eftirspurn. Þar sem húsnæðisverð er hátt má áætla að eftirspurn sé umfram framboð. Ef verðmat húsnæðis á Vestfjörðum er skoðað sérstaklega þá kemur í ljós að töluverður munur er á fermetraverði innan fjórðungsins og þá er tekið mið af fermetraverði einbýlis samanber töflu 6. Ísafjarður og Hólmavík eru einu sveitarfélögin á Vestfjörðum með fermetraverð yfir 100 þúsundin, en þar á eftir fylgja Bolungarvík, Hnífsdalur og Súðavík með fermetraverð á bilinu 73-75 þúsundum. Lægst er fermetraverðið á suðursvæðinu og í dreifbýli allra svæðanna.<sup>6</sup> Þó er rétt að geta þess að síðustu

<sup>4</sup> Þjóðskrá.is (2014) Talnaefni 2014.

<sup>5</sup> Strandabyggd.is (2013) Sveitarstjórnarfundur nr. 1210.

<sup>6</sup> Þjóðskrá.is (2014) Talnaefni 2014.

mánuði hefur fasteignaverð á sunnanverðum Vestfjörðum farið hækkandi vegna aukinnar atvinnuuppbyggingar þar.

Tafla 7: Fasteignaverð á Vestfjörðum<sup>6</sup>

Svæði	kr.per/fm <sup>2</sup>
Ísafjörður	118.472 kr.
Hólmavík	101.199 kr.
Bolungarvík	75.385 kr.
Hnífsdalur	73.976 kr.
Súðavík	73.976 kr.
Patreksfjörður	65.495 kr.
Reykhólahreppur	62.153 kr.
Suðureyri	61.449 kr.
Þingeyri	61.062 kr.
Tálknafjörður	59.363 kr.
Bíldudalur	59.363 kr.
Strandir	58.009 kr.
Flateyri	56.683 kr.

Nánar verður fjallað um meðalfermetraverð svæðanna í tengslum við kostnað nýbygginga og endursölu þeirra.

### *Kostnaður við að kaupa*

Ofangreint talnaefni veitir upplýsingar frá Fasteignaskrá um fjölda og veltu kaupsamninga á íbúðarhúsnæði á Vestfjörðum frá árinu 2011-2013. Í töflu 8 hafa þessar upplýsingar verið samanteknar fyrir hvert og eitt sveitarfélag, en upprunalegu gögnunum er skipt upp í tegund húsnæðis sömuleiðis og má nálgast þær upplýsingar á heimasíðu Þjóðskrár. Þegar litið er á tölurnar má sjá að sú jákvæða þróun hefur orðið að kaupsamningum hefur fjölgað frá 2011 til 2013, sömuleiðis hefur veltan aukist. Mest varð aukningin í Tálknafjarðarhreppi eða 346% aukning á veltu kaupsamninga í sveitarfélaginu. Fast á hæla Tálknafjarðarhrepps var Súðavíkurhreppur, þá Bolungarvíkurkaupstaður og Vesturbyggð. Enginn kaupsamningur með uppgefið kaupverð var gerður í Árneshreppi eða Kaldrananeshreppi á þessum árum.<sup>4</sup>

<sup>6</sup> Þjóðskrá.is (2014) Fasteignaverð á Vestfjörðum.

Tafla 8: Fjöldi og velta kaupsamninga íbúðarhúsnæðis á Vestfjörðum 2011-2013<sup>4</sup>

	Íbúðir 2013		Íbúðir 2012		Íbúðir 2011	
	Velta	Fjöldi	Velta	Fjöldi	Velta	Fjöldi
	Þús. kr.		Þús. kr.		Þús. kr.	
<b>Vestfirðir</b>	<b>1.799.144</b>	<b>143</b>	<b>1.211.936</b>	<b>115</b>	<b>1.039.544</b>	<b>99</b>
Bolungarvík	425.445	19	225.375	20	142.720	14
Ísafjarðarbær	814.688	65	726.915	62	634.833	58
Reykholahreppur	18.927	2	9.333	3	23.300	3
Tálknafjarðarhreppur	91.600	10	50.513	5	20.498	3
Vesturbyggð	293.147	33	146.200	20	102.043	13
Súðavíkurhreppur	46.378	6	20.100	3	14.000	2
Árneshreppur	0	0	0	0	0	0
Kaldrananeshreppur	0	0	0	0	0	0
Strandabyggð	108.959	8	33.500	2	66.400	6

Sömuleiðis er áhugavert að skoða fasteignamat á Vestfjörðum á þessum árum en í samræmi við fjölgun og aukna veltu kaupsamninga íbúðarhúsnæðis þá hefur heildar fasteignamat allra fasteigna á Vestfjörðum á árunum 2012-2014 hækkað töluvert (sjá töflu 9). Mest hefur fasteignamat hækkað í Bolungarvík (22,8%) og Strandabyggð (22,6%), en í raun hækkaði það í öllum sveitarfélögum Vestfjarða, þó minnst í Súðavíkurhreppi (5,95%).

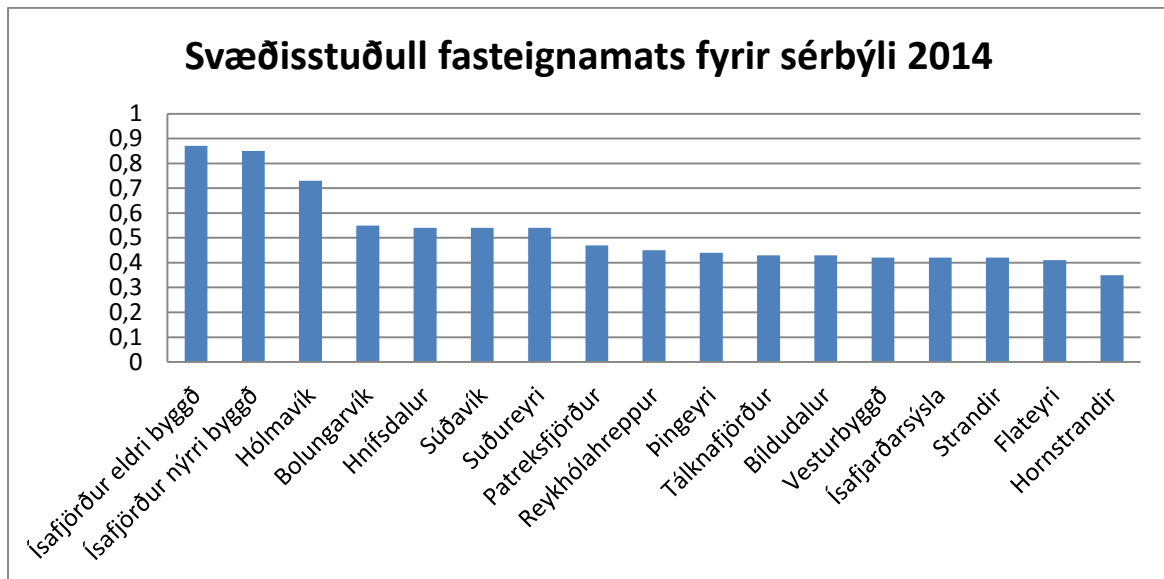
Tafla 9: Þróun fasteignamats allra fasteigna á Vestfjörðum 2012-2014

	2014	2013	2012	% hækkun
<b>Bolungarvík</b>	5.520.370.000	5.303.225.000	4.495.451.000	22,8
<b>Strandabyggð</b>	3.989.314.000	3.431.185.000	3.254.043.000	22,6
<b>Kaldrananeshreppur</b>	785.794.000	716.165.000	661.883.000	18,7
<b>Vesturbyggð</b>	5.707.299.000	5.277.376.000	4.871.592.000	17,2
<b>Reykholahreppur</b>	2.523.002.000	2.371.862.000	2.243.932.000	12,4
<b>Árneshreppur</b>	525.550.000	497.714.000	473.795.000	10,9
<b>Tálknafjarðarhreppur</b>	1.422.877.000	1.307.998.000	1.285.194.000	10,7
<b>Ísafjarðarbær</b>	27.990.794.000	26.969.142.000	25.531.522.000	9,6
<b>Súðavíkurhreppur</b>	2.036.663.000	2.003.177.000	1.922.283.000	6,0

Í skýrslu Þjóðskrár Ísland, Fasteignamat 2014, er sérstaklega fjallað um tölfræðigreiningar á kaupsamningum og sýnir muninn á kaupverði á milli svæða. Um er að ræða svokallaðan svæðisstuðul fasteignamats fyrir sérbyli á landsbyggðinni árið 2014 sem er lægst á Raufarhöfn (0,17) en hæst á Akureyri (1,37). Á Vestfjörðum er þessi stuðull á bilinu 0,35 til 0,87. Stuðullinn segir okkur að hæst er kaupverðið og fasteignamatið á Ísafirði (0,87-0,85) og Hólmavík (0,73), en flest önnur byggðarlög Vestfjarða eru með stuðul á bilinu 0,41 til 0,55.<sup>2</sup>



Tafla 10: Fasteignamat 2014, svæðisstuðull fyrir sérþýli árið 2014<sup>2</sup>



## Áætlun nýbygginga

Gagnlegt er að átta sig á stöðu mála þegar kemur að mögulegum nýbyggingum. Í því tilliti væri gagnlegt að átta sig á tvennu, annars vegar hver mögulegur kostnaður væri við að byggja nýtt húsnæði og þá ólíkar tegundir húsnæðis; einbýlishús, raðhús, fjölbýlishús. Sömuleiðis þarf að átta sig á möguleikum til uppbyggingar nýs húsnæðis, eða fjölda lóða til íbúðabygginga í hverju sveitarfélagi sem við skoðum fyrst.

### Framboð á lóðum

Kallað var eftir upplýsingum frá sveitarfélögum um núverandi fjölda lausra lóða, enda lausar lóðir skilyrði fyrir því að hægt sé að byggja ný hús.

Samkvæmt upplýsingum sveitarfélaga þá er framboð lóða mest á norðursvæði Vestfjarða eða rými fyrir alls 166 íbúðarhúsnæði samanber töflu 11. Farið var þá leið að telja fjölda íbúða á nýjum lóðum, þar sem það var talið gefa skýrari sýn á framtíðar uppbyggingu húsnæðis. Í fyrstu voru lóðir fyrir einbýli og fjölbýli aðgreindar í könnuninni, en fljótlega kom í ljós að flestar nýbyggingar á Vestfjörðum eru í raun einbýli eða parhús. Undantekning á þessu eru 30 einstaklingsíbúðir á Hjúkrunarheimilinu Eyri sem eru í byggingu og þótti rétt að telja þær með í talningu Ísafjarðar. Talið er að þessar hjúkrunaríbúðir geti haft áhrif á þróun húsnæðismarkaðar Ísafjarðar.<sup>7</sup>

Einnig er gert ráð fyrir verulegri framboðs aukningu á lóðum í Tálknafjarðarhreppi. Vinna er í gangi við gerð deiliskipulags og þegar þeirri skipulagsvinnu er lokið þá er hægt að byggja 60 íbúðir á Tálknafirði. Ef allt gengur eftir þá ætti þessari vinnu að vera lokið í lok þessa árs eða fljótlega á nýju ári. Í heildina er gert ráð fyrir 60 íbúða fjölgun en þar af eru 18 einbýli, 11 parhús, 5 raðhús og um 26 minni íbúðir eða þjónustuíbúðir fyrir aldraða.<sup>8</sup>

<sup>7</sup> Erla Kristjánsdóttir (2014) og Jóhann B. Helgason (2014)

<sup>8</sup> Óskar Ö. Gunnarsson (2014)

Minna framboð er á tilbúnum lóðum fyrir íbúðarhúsnæði í öðrum sveitarfélögum, en lóðir sem eru klárar eða nokkuð langt komnar í skipulagsferlinu eru taldar með í töflu 11, en þar er sýndur áætlaður fjöldi íbúða á nýjum lóðum sveitarfélaga á Vestfjörðum.<sup>9</sup>

Tafla 11: Framboð á lóðum í sept. 2014 skv. upplýsingum frá sveitarfélögum<sup>9</sup>

Framboð á lóðum (fjöldi íbúða per lóð)	
Ísafjörður	105
Hnífsdalur	5
Flateyri	10
Suðureyri	10
Þingeyri	2
Bolungarvík	20
Súðavík	14
Patreksfjörður	8
Tálknafjörður	60
Bíldudalur	5
Strandabyggð	5
Kaldrananeshreppur	20
Reykholahreppur	23

### Nýbyggingar

Nýbyggingar eru tiltölulega fáar á Vestfjörðum, en í heildina eru þær taldar vera 67 talsins á árabílinu 2010-2014. Af þessum 67 nýbyggingum eru 17 eða 36% atvinnuhúsnæði. Athygli vekur þó að 19 nýbygginganna (29%) voru í Reykhólahreppi, 13 (20%) á Patreksfirði og 13 (20%) í Bolungarvík. Tafla 12 gefur yfirlit yfir fjölda nýbygginga í sveitarfélögum á Vestfjörðum og byggir á talningu byggingarfulltrúa og annarra starfsmanna sveitarfélaganna sjálfra.<sup>789</sup>

Tafla 12: Fjöldi nýbygginga á Vestfjörðum 2010-2014 skv. upplýsingum frá sveitarfélögum<sup>789</sup>

	2010	2011	2012	2013	2014	Í byggingu	Samtals
Ísafjörður					3	3	6
Hnífsdalur							0
Flateyri							0
Suðureyri							0
Þingeyri							0
Bolungarvík		1	11			1	13
Súðavík							0
Patreksfjörður		2	1	4	2	4	13
Tálknafjörður				2	1	3	6
Bíldudalur							0
Strandabyggð	1			3			4
Kaldrananeshreppur		2			2	2	6
Reykholahreppur	3	6	1	1	1	7	19
<b>ALLS</b>	<b>4</b>	<b>11</b>	<b>13</b>	<b>10</b>	<b>9</b>	<b>20</b>	<b>67</b>

<sup>9</sup> Árni Traustason (2014) Lausar lóðir, Bogi Kristinsson (2014), Elvar S Karlsson (2014), Gísli Gunnlaugsson (2014), Ingibjörg B. Erlingsdóttir og Jenný Jensdóttir (2014).

Ljóst þykir að mesta uppbygging á næstunni muni vera samhliða uppbyggingu í fiskeldi sem er ört vaxandi atvinnugrein á norðan- og sunnanverðum Vestfjörðum. Í óformlegum viðtölum við byggingarfulltrúa svæðanna var spurt um fyrirhugaðar nýbyggingar og umsóknir fyrir byggingu húsnæðis og kom eftirfarandi fram:

#### Vesturbyggð

Engin umsókn hefur borist fyrir byggingu íbúðar- né atvinnuhúsnæðis. Fyrirséð er nauðsyn á byggingu íbúðarhúsnæðis, þó engar formlegar umsóknir hafi verið lagðar fram.<sup>10</sup>

#### Bolungarvík

Engin umsókn hefur borist fyrir byggingu íbúðarhúsnæðis, en ein umsókn liggur fyrir um atvinnuhúsnæði.<sup>11</sup>

#### Súðavík

Engin umsókn hefur borist fyrir byggingu íbúðar- og/eða atvinnuhúsnæðis.<sup>10</sup>

#### Ísafjarðarbær

Tvær umsóknir hafa borist fyrir íbúðarhúsnæði (báðar á Ísafirði) og ein umsókn fyrir atvinnuhúsnæði á Þingeyri.<sup>12</sup>

#### Vesturbyggð

Fjórar umsóknir hafa borist, fyrir eitt íbúðarhúsnæði og svo sumarhús, en engar umsóknir fyrir atvinnuhúsnæði í þéttbýlinu. Sótt hefur verið um byggingarleyfi utan þéttbýlis. Um er að ræða vélageymslur og kjötvinnslu, en ekki er búið að gefa út byggingarleyfi fyrir slíkt enn sem komið er.<sup>10</sup>

#### Tálknafjörður

Ein umsókn hefur borist fyrir fjögur íbúðarhúsnæði á Tálknafirði og tvær umsóknir fyrir atvinnuhúsnæði. Við Bugatún er unnið að deiliskipulagsvinnu fyrir byggingu 3x4 parhúsa bygginga. Stefnt er að því að útibirgja fjögur húsanna fyrir áramót 2014-2015.<sup>8</sup>

#### Strandabyggð

Engar umsóknir hafa borist fyrir íbúðarhúsnæði og ein umsókn fyrir atvinnuhúsnæði á Hólmavík.<sup>11</sup>

#### Kaldrananeshreppur

Ein umsókn hefur borist fyrir tvö íbúðarhúsnæði á Drangnesi, en engin umsókn fyrir atvinnuhúsnæði.<sup>13</sup>

#### Reykhólahreppur

Engin umsókn hefur borist fyrir íbúðarhúsnæði, en tvær umsóknir fyrir atvinnuhúsnæði.<sup>14</sup>

---

<sup>10</sup> Árni Traustason (2014) Lausar lóðir

<sup>11</sup> Gísli Gunnlaugsson (2014)

<sup>12</sup> Jóhann B. Helgason (2014)

<sup>13</sup> Jenný Jensdóttir (2014)

<sup>14</sup> Bogi Kristinnsson (2014) og Ingibjörg B. Erlingsdóttir (2014)

## *Kostnaður nýbygginga*

Ef fyrirspurn um húsnæði er fyrir hendi á svæðinu, af hverju er þá ekki sótt um fleiri lóðir og leyfi fyrir nýbyggingar?

Viðtöl voru tekin við byggingarverktaka á Vestfjörðum til að átta sig á kostnaði nýbygginga, t.a.m. Trésmiðjuna Höfða á Hólmavík, en fyrirtækið byggði nýlega íbúðarhúsnæði á Hólmavík fyrir Fasteignafélagið Hornsteina sem trésmiðjan á með Kaupfélagi Steingrímsfjarðar, Sparisjóði Strandamanna og Hólmadrangi, til að svara mikilli eftirspurn eftir íbúðarhúsnæði. Þess má geta að íbúðirnar hafa verið í stöðugri útleigu frá því þær voru byggðar.<sup>15</sup>

Einnig var haft samband við Hannarr ehf, hönnunar- og ráðgjafafyrirtæki, en samkvæmt öllum ofangreindum heimildum er byggingarkostnaður fyrir 150 fm<sup>2</sup> einbýlishús áætlaðar um 51 milljón króna og reiknast þá áætlað fermetraverð um 300-350 þúsund.<sup>16</sup>

Í viðtölum við Guðmund Óla Tryggvason fasteignasala hjá Fasteignasölu Vestfjarða og Stefán Þór Hafsteinsson húsnæðisráðgjafi hjá SPH-verktökum kom fram að kostnaður við byggingu nýbyggingar á Vestfjörðum sé sá sami og á höfuðborgarsvæðinu.<sup>17 18</sup> Nema að flutningskostnaður vestur geti leitt til hærra verðs á byggingarkostnaði á Vestfjörðum sem og hár kostnaður vegna lóðagjalda, en lóðagjöld geta verið allt að **9% en aldrei meira en 15% af byggingarkostnaði**,<sup>19</sup> borið saman við Reykjavík þar sem lóðagjöld eru reiknuð sem 0,2% af fasteignamati.<sup>20</sup> Þannig að Ísafjarðarbær kemur vel út í samanburði við önnur sveitarfélög. Þar sem byggingarlóðir í Ísafjarðabæ eru langt um ódýrari en á SV-horninu. Á móti getur lágt verð á íbúðalóðum á Vestfjörðum komið eitthvað til móts við fyrrgreindan kostnað.<sup>18</sup> Einnig ber að hafa í huga að önnur gjöld eins og gatnagerðargjöld og byggingarleyfisgjöld í Ísafjarðabæ eru nær helmingi ódýrari en í Reykjavík.<sup>21</sup>

Með fyrrnefndum kostnaðarliðum og reiknilíkani Hannarr ehf verður verð fyrir 1000 fm<sup>2</sup> fjölbýlishús á 4-5 hæðum 264.859.000kr.<sup>16</sup> Sama verð er því á ofangreindum byggingum nema að flutningskostnaður leggst á vörur vesturkomnar, og fyrrgreind gjöld eru hærri í Ísafjarðarbæ en í Reykjavík.<sup>18</sup>

Í sambandi við ofangreinda spurningu um af hverju ekki sé ráðist í fleiri nýbyggingar þá má benda á hversu dýrt og áhættusamt það er að ráðast í nýbyggingu íbúðarhúsnæðis þegar kostnaðurinn er um 51 milljón fyrir 150 fm<sup>2</sup> einbýli. Sé fasteignaverð á Vestfjörðum borið saman við byggingarkostnað húsnæðis þá getur dæmið litið svona út. Fasteignaverð á Vestfjörðum var að meðaltali 84 þúsund krónur per/ fm<sup>2</sup> árið 2013, en miðað við þessar tölur myndi 150 fm<sup>2</sup> einbýli þá kosta að meðaltali 12,6 milljónir. Sé tekið mið að fasteignaverði dýrustu svæðanna, Ísafirði og Hólmavík, þá myndi sama einbýli kosta u.þ.b. 15-18 milljónir, sjá töflu 13.<sup>6 16</sup>

---

<sup>15</sup> Jón G. Jónsson (2014)

<sup>16</sup> Hannarr.com (2014)

<sup>17</sup> Guðmundur Ó. Tryggvason (2014)

<sup>18</sup> Stefán Þ. Hafsteinsson (2014)

<sup>19</sup> Isafjordur.is (2014)

<sup>20</sup> Attavitinn (2014)

<sup>21</sup> Reykjavik.is (2014)

Tafla 13: Fasteignaverð, samanburður á endursöluverði og byggingarkostnaði<sup>16</sup>

Svæði	Fasteignaverð kr.per/fm <sup>2</sup>	Áætlað endursöluverð 150fm <sup>2</sup> einbýli	Áætlað verð 150fm <sup>2</sup> nýbygging	Mismunur
Ísafjörður: Eyrinn	118.477 kr.	17.771.550 kr.	45.000.000 kr.	-27.050.250 kr.
Hólmavík	101.199 kr.	15.179.850 kr.	45.000.000 kr.	-29.820.150 kr.
Bolungarvík	75.385 kr.	11.307.750 kr.	45.000.000 kr.	-33.692.250 kr.
Hnífsdalur	73.976 kr.	11.096.400 kr.	45.000.000 kr.	-33.903.600 kr.
Súðavík	73.976 kr.	11.096.400 kr.	45.000.000 kr.	-33.903.600 kr.
Patreksfjörður	65.495 kr.	9.824.250 kr.	45.000.000 kr.	-35.175.750 kr.
Reykholahreppur	62.153 kr.	9.322.950 kr.	45.000.000 kr.	-35.677.050 kr.
Suðureyri	61.449 kr.	9.217.350 kr.	45.000.000 kr.	-35.782.650 kr.
Þingeyri	61.062 kr.	9.159.300 kr.	45.000.000 kr.	-35.840.700 kr.
Tálknafjörður	59.363 kr.	8.904.450 kr.	45.000.000 kr.	-36.095.550 kr.
Bíldadalur	59.363 kr.	8.904.450 kr.	45.000.000 kr.	-36.095.550 kr.
Strandir	58.009 kr.	8.701.350 kr.	45.000.000 kr.	-36.298.650 kr.
Flateyri	56.683 kr.	8.502.450 kr.	45.000.000 kr.	-36.497.550 kr.

Á meðan byggingarkostnaður nýs húsnæðis er margfalt hærri en endursöluverð þess þá eru líkur til þess að íbúar áliti nýbyggingu sem of áhættusaman fjárfestingarkost. Líklegra er að íbúar fjárfesti í húsnæði sem er áhættuminni fjárfesting eða hreinlega kjósi að leigja.

## Leiguhúsnæði

Erfitt er að meta framboð leiguhúsnæðis á Vestfjörðum þar sem ekkert tölulegt efni er til um það. Hins vegar gefa fjöldi þinglýstra leigusamninga á Vestfjörðum 2009- 2013 vísbendingu um framboðið á leiguhúsnæði, en þessar tölur má einnig finna á heimasíðu Þjóðskrár. Á sömu síðu má nálgast upplýsingar um meðalleiguverð á Vestfjörðum eftir stærð íbúða frá 2011-2013. Hafa þessar upplýsingar verið settar saman í töflu 14.<sup>22</sup>

Tafla 14: Fjöldi þinglýstra leigusamninga á Vestfjörðum 2009-2013<sup>22</sup>

Ár	Fjöldi	Meðalverð per m <sup>2</sup>	Meðalstærð m <sup>2</sup>	Meðalleiguverð á mánuði
2013	66	862	112	96.178
2012	56	782	101	79.247
2011	73	748	105	78.259
2010	70			
2009	82			

Nákvæmari upplýsingar um meðalverð og meðalstærð eftir fjölda herbergja per íbúð eru einnig til, en það skal hafa í huga að þessi tafla gefur þó ekki alveg 100% rétta mynd af meðalverði. Þá eru alltaf einhverjir leigusamningar sem ekki eru þinglýstir og því ekki skráðir. Ekki er þó talið líklegt að þessi gögn myndu breyta meðalverðinu mikið, um fáa samninga er að ræða en hvetjandi er að þinglýsingar

<sup>22</sup> Þjóðskrár.is (2014) Fjöldi leigusamninga.

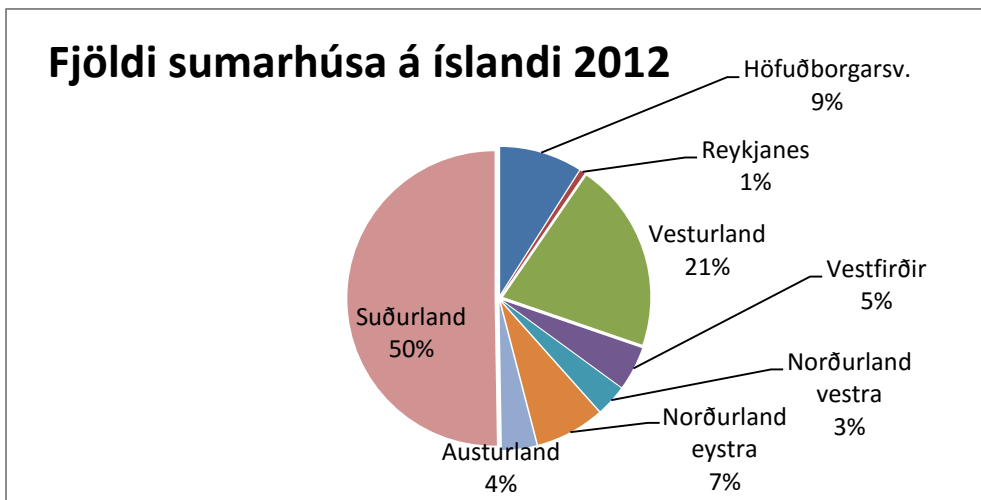
er krafist til að fá húsaleigubætur. Þannig má áætla að meðalleiguverð á Vestfjörðum sé um 96 þúsund á mánuði á árinu 2013 og er það töluverð hækkun frá árinu 2012. Sömuleiðis hefur fjöldi leigusamninga aukist aftur, þó ekki náð sama fjölda og var fyrir 2012.<sup>22</sup>

### Sumarhúsabyggð í þéttbýli

Frístundahúsnæði er tvennskona, umbreytt íbúðarhúsnæði annars vegar og hús sem er gagnert byggt til frístunda og er oftast nefnt sumarhús eða sumarbústaðir. Í þessari umfjöllum verður fjallað um báðar gerðir frístundahúsa undir nafninu sumarhús.

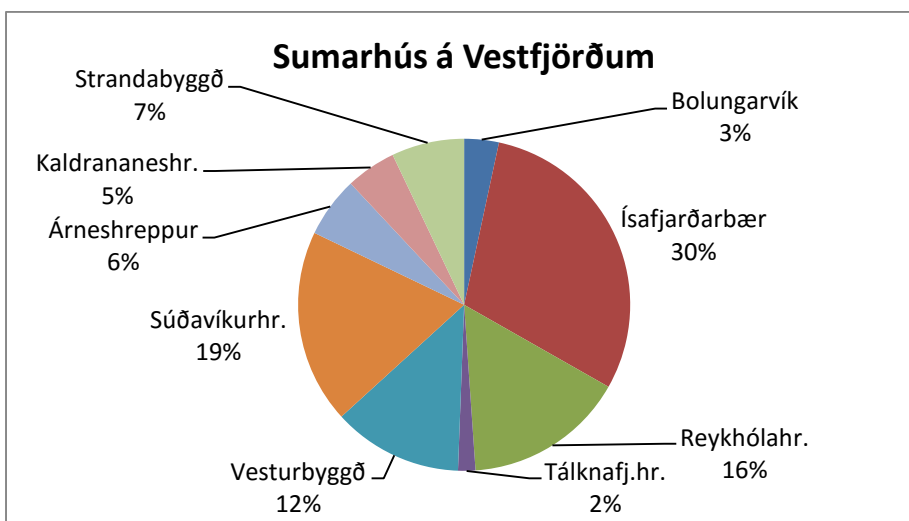
Samkvæmt Fasteignaskrá Íslands var fjöldi sumarhúsa á Íslandi 12.401 um áramótin 2012-2013 og þar af voru 593 sumarhús á Vestfjörðum eða um 5% á landsvísu, sjá töflu 15.<sup>23</sup>

Tafla 15: Fjöldi sumarhúsa á Íslandi 2012<sup>23</sup>



Sé fjöldi sumarhúsa skoðaður eftir sveitarfélögum á Vestfjörðum kemur í ljós að langflest sumarhús eru skráð í Ísafjarðarbæ (177 sumarhús) og Súðavík (112 sumarhús), sjá töflu 16.<sup>23</sup>

Tafla 16: Fjöldi sumarhúsa eftir sveitarfélagi á Vestfjörðum 2012<sup>23</sup>



<sup>23</sup> Þjóðskrá.is (2014) Talnaefni, Fjöldi sumarhúsa eftir sveitarfélögum.

Fjöldi sumarhúsa í hverju sveitarfélagi verður þýðingarmeiri þegar hann er borinn saman við heildarfjölda húsa. Tafla 17 sýnir hlutfall sumarhúsa af samanlögðum heildarfjölda húsa í hverju sveitarfélagi Vestfjarða. Þar kemur í ljós að 51% húsa í Súðavíkurbæ og Árneshreppi eru skilgreind sem sumarhús. Reykhólahreppur og Kaldrananeshreppur eru einnig með tiltölulega hátt hlutfall en önnur sveitarfélög mun lægri. Þessi talning sumarhúsa innifelur þó ekki þau hús sem eru skráð sem íbúðarhús en eru ekki nýtt til heilsársbúsetu.<sup>23</sup>

Tafla 17: Hlutfall skilgreindra frístundarhúsa af FMR árið 2012<sup>23</sup>

<b>Hlutfall sumarhúsa 2012</b>			
	Heildarfjöldi húsa	Frístundarhús	Hlutfall sumarhúsa
Súðavíkurbæ	218	112	51%
Árneshreppur	69	35	51%
Reykhólahreppur	250	93	37%
Kaldrananeshreppur	96	29	30%
Strandabyggð	278	42	15%
Vesturbyggð	608	75	12%
Ísafjarðarbær	1893	177	9%
Táknafjarðarhreppur	126	10	8%
Bolungarvík	412	20	5%
<b>Heildarfjöldi</b>	<b>3950</b>	<b>593</b>	

Áhyggjur af fjölda íbúða í þéttbýli sem ekki eru með heilsársbúsetu eru þekktar víða um land, en einkum í minni þorpum á Vestfjörðum. Bæði hafa brottfluttir og aðrir keypt íbúðir til að nota yfir hátíðir og sumartíma, en einnig hefur töluverður fjöldi íbúða verið keyptar til útleigu til ferðamanna. Íbúðirnar eru skráðar sem íbúðarhúsnæði, þó þær séu ekki nýttar til heilsársbúsetu og því liggur ekki fyrir hver fjöldi þessara íbúða er, hvorki á Vestfjörðum í heild né í hverju sveitarfélagi fyrir sig.

Greinargóða umfjöllun um frístundabyggð í þéttbýli má finna í greininni Viðhald samfélags? Hlutverk frístundahúsaeigenda í samfélögum á jaðarsvæðum eftir Edward H. Huijbens. Þar kemur fram að minnkun eftirspurnar eftir húsnæði stafi aðallega af minnkandi kaupgetu íbúa eða fólksfækkun. Bæði atriðin tengjast atvinnulífni, þ.e. hækkandi framleiðslukostnaði, tæknibreytinga ýmiskonar eða lokun fyrirtækja. „Þannig verður sveitarfélag af útsvarstekjum og fasteignasköttum, eyðslan minnkar, eftirspurn dregst saman og lífsgæðum hrakar, sem aftur leiðir til þess að fólki fækkar sem enn eykur á vandann.“<sup>24</sup>

Aukin frístundabyggð getur að hluta bætt en að hluta ýkt ástandið. Þeir sem kaupa frístundahúsnæði geta eftirspurn og hækkað húsnæðisverð og gætu þannig hægt á eða jafnvel snúið við hnignun. En í smáum þorpum getur þetta haft alvarleg áhrif þar sem aukin eftirspurn hækkar verð og veldur húsnæðisskortri íbúa sem hafa þar varanlega búsetu. Þessir íbúar eru oft í láglæna störfum og eru ekki samkeppnisfærir við væntanlega kaupendur frá stórborgum í leit að frístundahúsnæði. Láglæna íbúar standa því uppi húsnæðislausir eða með greiðslubyrðum umfram afborganagetu.<sup>24</sup>

## Samantekt um stöðu húsnæðismarkaðar

Ofangreindar upplýsingar varpa nokkru ljósi á stöðu fasteignamarkaðarins og byggist á ýmsu tölulegu efni af svæðinu. Jafnframt var stuðst við álit staðkunnugra, s.s. fulltrúa sveitarstjórna, byggingarfulltrúa, fasteignasala og iðnaðarmanna.

Í árslok 2012 voru skráðar alls 3.357 íbúðir á Vestfjörðum og gerðir voru alls 113 kaupsamningar með uppgefnu kaupverði sama ár og 145 kaupsamningar árið 2013. Framboð íbúðarhúsnæðis á söluskrá Morgunblaðsins voru alls 109 íbúðir og þar af voru 83% á norðursvæði Vestfjarða. Samkvæmt Fasteignaskrá er fasteignaverð hæst á Ísafirði og Hólmanvík, sem gefur til kynna að eftirspurn sé meiri en framboð húsnæðis á þessum svæðum.

Samkvæmt samtölum við fasteignasala þykir ljóst að það skortir ákveðnar gerðir af fasteignum, aðrar heldur en þær fasteignir sem eru til sölu en sumar þeirra hafa verið lengi á söluskrám og virðast ekki vera það sem íbúar eru að leita að. Miðlungsstór einbýli seljast gjarnan hratt. Dýrt er að ráðast í nýbyggingu íbúðarhúsnæðis sem kostar um 51 milljón fyrir 150 fm<sup>2</sup> einbýli og er byggingarkostnaðurinn því margfalt hærri en endursöluverð þess sé miðað við fasteignaverð Vestfjarða sem er á bilinu 56 -119 þúsund krónur per/fm<sup>2</sup>. Íbúar hika því eðlilega við að leggja út í slíkar fjárfestingar nema að hafa trygg störf og góðar tekjur til langs tíma. Meiri líkur eru á að íbúar fjárfesti í húsnæði þar sem hagvöxtur er meiri.



# Atvinnuhúsnæði – núverandi staða

## Framboð atvinnuhúsnæðis

Kannað var hversu mikið atvinnuhúsnæði lægi á lausu með því að skoða söluskrár fasteignasala, talnaefni frá Þjóðskrá og taka viðtöl byggingarfulltrúa á Vestfjörðum.

Þegar litið er til atvinnuhúsnæðis er nauðsynlegt að skoða núverandi stöðu, hversu mikið af atvinnuhúsnæði liggur á lausu, hversu margar atvinnuhúsalóðir eru lausar og þar með hverjir eru möguleikarnir á að byggja upp atvinnuhúsnæði á svæðinu og/eða nýta það sem nú þegar er til staðar. Nokkuð hefur verið um að gömul verksmiðjuhúsnæði séu gerð upp og endurnýtt með ýmsum hætti, þó yfirleitt í atvinnutengda starfsemi.

Á fasteignavef Morgunblaðsins, söluskrá Bygðastofnunnar og í samtölum við fasteignasala á Vestfjörðum má sjá að framboð atvinnuhúsnæðis er mest á norðanverðum Vestfjörðum sem þó eru aðeins um átta talsins. Reyndar er erfitt að skilgreina nákvæmlega hvað sé iðnaðarhúsnæði, atvinnuhúsnæði, geymsluhús, lóðir og annarskonar húsnæði. Atvinnu- og iðnaðarhúsnæði eru því flokkuð saman, jarðir og lóðir saman og restin flokkuð undir „annað“ en því er reynt að gera heildarskil í töflu 18.<sup>3 17 24</sup> Þess ber að geta að talsvert er um að eignir séu ekki auglýstar með formlegum hætti hjá löggildum fasteignasölum, heldur geri eigendur kaupsamninga sín á milli.

Tafla 18: Vestfirsk atvinnuhúsnæði á Fasteignavef Mbl.is<sup>3</sup> og Bygðastofnunnar<sup>24</sup>

Söluskrár	Alls	Jörð/lóð	Atvinnuhúsnæði	Annað
400 Ísafjörður	26	2	4	20
401 Ísafjörður	8	7	0	1
410 Hnífsdalur	0	0	0	0
415 Bolungarvík	2	0	1	1
420 Súðavík	6	3	1	2
425 Flateyri	1	0	0	1
430 Suðureyri	1	1	0	0
470 Þingeyri	3	0	2	1
450 Patreksfjörður	8	0	2	6
451 Patreksfjörður	1	1	0	0
460 Tálknafjörður	3	2	1	
465 Bíldudalur	0	0	0	0
380 Reykhólahreppur	6	4	2	0
510 Hólmavík	7	7	0	0

Svæðisbundið framboð	Alls	Jörð/lóð	Atvinnuh.	Annað
Norðursvæði	47	13	8	26
Suðursvæði	12	3	3	6
Strandir/Reykhólahr.	13	11	2	0

<sup>3</sup> Mbl.is (2014) Fasteignir, fasteignaleit.

<sup>17</sup> Guðmundur Ó. Tryggvason (2014)

<sup>24</sup> Bygðastofnun.is (2014) Fasteignir á sölu.

## Fjöldi og velta kaupsamninga atvinnuhúsnæðis

Þegar litið er á fjölda og veltu kaupsamninga atvinnuhúsnæðis á Vestfjörðum 2011-2013 má sjá að veltan hefur verið jákvæð á milli ára á svæðinu í heild. Nokkur munur er þó á hreyfingu á milli sveitarfélaga eins og sjá má á töflu 19.<sup>4</sup>

Tafla 19: Fjöldi og velta kaupsamninga atvinnuhúsnæðis á Vestfjörðum 2011-2013<sup>4</sup>

	Atvinnuh. 2013		Atvinnuh. 2012		Atvinnuh. 2011	
	Velta	Fjöldi	Velta	Fjöldi	Velta	Fjöldi
	þús. kr.		þús. kr.		þús. kr.	
<b>Vestfirðir</b>	<b>335.150</b>	<b>28</b>	<b>277.655</b>	<b>28</b>	<b>261.118</b>	<b>21</b>
Bolungarvík	45.200	4	29.415	3	19.100	2
Ísafjarðarbær	116.413	11	57.275	9	158.618	10
Reykholahreppur	0	0	47.085	2	35.900	3
Tálknafjarðarhreppur	4.020	2	66.500	2	6.500	3
Vesturbyggð	67.966	5	77.380	12	19.000	13
Súðavíkurbær	1.000	1	0	0	500	2
Árneshreppur	0	0	0	0	0	0
Kaldrananeshreppur	16.000	1	0	0	0	0
Strandabyggð	84.551	4	0	0	21.500	2

Í samtölum við fasteignasala kemur fram að mögulega sé skortur á hentugu iðnaðarhúsnæði til að laða að fjölbreyttan iðnað og ýmiskonar starfsemi. Í mörgum tilfellum borgar sig jafnvel fyrir nýja atvinnustarfsemi að byggja nýtt húsnæði. Með ódýrari lausnum í tengslum við byggingu húsa má sjá fyrir sér að með aukinni uppbyggingu á svæðinu verði æ mikilvægara fyrir sveitarfélög „að vera á tánum“ og eiga ávallt til framboð af atvinnulóðum.<sup>17</sup>

## Lausar lóðir fyrir atvinnuhúsnæði

Haft var samband við sveitarfélögin í þeim tilgangi að fá upplýsingar um núverandi fjölda atvinnulóða og sömuleiðis mögulega fjölgun þeirra í samræmi við aðalskipulag.

Tafla 20 sýnir fram á aukið framboð á iðnaðarlóðum á ákveðnum svæðum Vestfjarða og þá helst á Ísafirði, Suðureyri, Bolungarvík, Tálknafirði og Bíldudal.<sup>8 9 12</sup>

Tafla 20: Fjöldi lausra iðnaðarlóða í sept. 2014 skv. upplýsingum frá sveitarfélögum<sup>8 9 12</sup>

Fjöldi iðnaðarlóða	
Ísafjörður	47
Hnífsdalur	0
Flateyri	0
Suðureyri	12
Þingeyri	7
Bolungarvík	15
Súðavík	0

Patreksfjörður	4
Tálknafjörður	10-17
Bíldudalur	11
Strandabyggð	4
Kaldrananeshreppur	3
Reykholahreppur	2

Í Ísafjarðarbæ eru um 66 iðnaðarlóðir, sumar tilbúnar en aðrar enn í skipulagsferli. Í Skutulsfirði eru skipulagðar átta tilbúnar iðnaðarlóðir. Einnig er verið að breyta skipulaginu þar sem gert er ráð fyrir allt að 28 iðnaðarlóðum, en þó vantar stóran hluta af lögnum og gatnagerð sem mögulegt væri að ljúka á helming lóðanna á einu ári. Auk þess eru fimm tilbúnar iðnaðarlóðir í Mávagarði og sex lóðir í Tunguhverfi. Í skipulagi eru tilbúnar iðnaðarlóðir í Dagverðardal en ólíklegt er að þær verði klárar á næstu árum þar sem ekki er hafinn undirbúningur að gatnagerð. Í Hnífsdal og á Flateyri eru engar iðnaðarlóðir tilbúnar, en 12 iðnaðarlóðir eru tilbúnar á Suðureyri og sjö á Þingeyri.<sup>12</sup>

Í Bolungarvík eru 15 nýskipulagðar iðnaðarlóðir við Tjarnarkamb, sem er um 400 metra frá hafnarsvæði. Þar eru nú þegar staðsett nokkur atvinnutengd fyrirtæki s.s. Landsnet og Slökkviliðsstöð. Búið er að leggja vatn, fráveitu og rafmagn þar, en gatan verður fullkláruð með bundu slitlagi árið 2015.<sup>11</sup>

Á Bíldudal eru komin drög að iðnaðarsvæði sem staðsett er rétt innan við þorpið á Bíldudal en þar eru um 11 iðnaðarlóðir í skipulagsferli. Á landfyllingu norðan við þorpið, er komin stór iðnaðarlóð fyrir Arnarlax. Jafnframt eru stakar eldri lóðir við hafnarsvæðið. Með breytingu á aðalskipulagi mætti auk þess tengja landfyllinguna að hafnarsvæði og mögulega skipuleggja enn fleiri lóðir.<sup>10</sup>

Samkvæmt aðalskipulagi Tálknafjarðarhrepps er gert ráð fyrir 10-17 iðnaðarlóðum á þar til gerðum iðnaðar – og geymslusvæðum. Auk þess er unnið að deiliskipulagi á tveim iðnaðarlóðum á alls 4.000 fermetra opnu svæði við hafnarsvæði.<sup>8</sup>

Á Patreksfirði eru fjórar eldri iðnaðarlóðir við hafnarsvæðið og mögulega væri hægt að rýma til fyrir nokkrum í viðbót.<sup>25</sup>

Í Strandabyggð eru fjórar tilbúnar iðnaðarlóðir við svokallað Skeiði sem er um 900 metrum frá hafnarsvæði. Auk þess er deiliskipulagsferli í gangi fyrir eina atvinnulóð við Jakobínutún.<sup>11</sup>

## Samantekt um atvinnuhúsnæði

Frumkvæði sveitarfélaga hefur mikið að segja um aðkomu og viðleitni til að auka uppbyggingu atvinnulífs. Sum sveitarfélög hafa lagt mikla vinnu í að skilgreina mögulegar þarfir nýrra atvinnutækifæra í þeirri von að laða að nýja starfsemi og skapa fleiri störf. Fasteignaverð atvinnuhúsnæðis hefur verið talsvert undir byggingarkostnaði og fáar nýbyggingar hafa risið. Aðgangur að lánsfé fyrir nýbyggingar hefur verið misjafn og byggir á áhættumati og framtíðarhorfum

<sup>8</sup> Óskar Ö. Gunnarsson (2014)

<sup>10</sup> Árni Traustason (2014) Lausar lóðir.

<sup>11</sup> Gísli Gunnlaugsson (2014)

<sup>12</sup> Jóhann B. Helgason (2014)

<sup>25</sup> Elvar S. Karlsson (2014)

sem oft geta verið óljósar eða viðkvæmar. Beint samhengi er á milli hagvaxtar og fjárfestinga og því er eðlilegt að skipulagðar séu nýjar lóðir þar sem reiknað er með auknum hagvexti á komandi árum.

# Heimildir

Attavitinn.is (2014) Fasteignagjöld. Sótt 18. ágúst 2014 af <http://attavitinn.is/hus-og-bill/ad-eiga/peningar/fasteignagjold>

Árni Traustason (2014) Byggingarfulltrúi/byggingarverfræðingur Verkís. Viðtal 19. ágúst 2014. (Spyrill: P. Ernisson)

Árni Traustason, byggingarfulltrúi Vesturbyggðar og Súðarvíkurhrepps [at@verkis.is] (24.09.2014), Lausar lóðir. Tölvupóstur til V.R. Ólafsdóttur [viktoriam@atvest.is].

Bogi Kristinsson, byggingarfulltrúi Reykhólahrepps [bogi@dalir.is] (16.09.2014), Nýbyggingar sveitarfélagsins. Tölvupóstur til V.R. Ólafsdóttur [viktoriam@atvest.is].

Byggdastofnun.is (2014) Fasteignir á sölu. Sótt 9. október 2014 af [http://www.byggdastofnun.is/is/moya/page/fasteignir\\_a\\_google\\_maps/](http://www.byggdastofnun.is/is/moya/page/fasteignir_a_google_maps/)

Byggdastofnun.is (2014) Vestfirðir. Sótt 12. september 2014 af <http://www.byggdastofnun.is/static/files/Skyrslur/Samfelagsahrif/Vestfirdir.pdf>

Datamarket.com (2014) Fasteignaverð íbúðarhúsnæðis eftir bæjum (utan h.b.s.v.). Sótt 18. ágúst 2014 af <http://datamarket.com/data/set/1s2l/fasteignaverd-ibudarhusnaedis-efrir-baejum-utan-hbsv#!ds=1s2l!6854=1:6855=1&display=line>

Edward H. Huijbens (2010) *Viðhald samfélags? Hlutverk frístundahúsaeigenda í samfélögum á jaðarsvæðum*. Í Þ. Bjarnason & K. Stefánsson (ritstj.) Fjallabyggð fyrir Héðinsfjarðargöng. Samgöngur, samfélag og byggðapróun. Akureyri: Háskólinn á Akureyri, bls. 93–105.

Elvar Steinn Karlsson, byggingatæknifræðingur hjá Vesturbyggð [elfar@vesturbyggd.is] (17.09.2014), Nýbyggingar sveitarfélagsins. Tölvupóstur til V.R. Ólafsdóttur [viktoriam@atvest.is].

Erla Kristjánsdóttir (2014) Teiknistofan Eik. Teikningar Hjúkrunarheimilis Eyri. Viðtal 17. september 2014. (Spyrill: V.R. Ólafsdóttir)

Gísli Gunnlaugsson, byggingarfulltrúi Bolungarvíkur og Strandabyggðar [gisli@tvest.is] (12.09.2014) Lausar lóðir. Tölvupóstur til V.R. Ólafsdóttur [viktoriam@atvest.is].

Guðmundur Óli Tryggvason, löggiltur fasteignasali hjá Fasteignasölu Vestfjarða (2014) Fasteignasala og byggingarkostnaður. Viðtal 18. ágúst 2014. (Spyrill: P. Ernisson)

Hagstofa.is (2014) Mannfjöldi eftir kyni, aldri og sveitarfélögum 1998-2014, Sveitarfélagaskipan hvers árs. Sótt 6. október 2014 af <http://www.hagstofa.is/Pages/624>

Hannarr.com (2014) Reiknilíkan byggingarkostnaðar. Sótt 18. ágúst 2014 af <http://hannarr.com/index.php?id=18&activemenu=menu2>

Ingibjörg Birna Erlingsdóttir, sveitarstjóri Reykhólahrepps [sveitarstjori@reykholar.is] (12.09.2014), Nýbyggingar sveitarfélagsins. Tölvupóstur til V.R. Ólafsdóttur [viktoriam@atvest.is].

Isafjordur.is (2014) Ísafjarðarbær, Gatnagerðar- og byggingarleyfisgjöld. Sótt 19. ágúst 2014 af [http://isafjordur.is/gjaldskrar\\_isafjardarbaejar\\_1\\_januar\\_2012/skra/478/](http://isafjordur.is/gjaldskrar_isafjardarbaejar_1_januar_2012/skra/478/)

Jenný Jensdóttir, í sveitarstjórn Kaldrananeshrepps (2014) Lausar lóðir og nýbyggingar. Viðtal 17. september 2014. (Spyrill: V.R. Ólafsdóttir)

Jóhann Birkir Helgason, byggingarfulltrúi Ísafjarðabæjar [johannb@isafjordur.is] (12.09.2014) Framboð byggingarlóða? Tölvupóstur til V.R. Ólafsdóttur [viktoría@atvest.is].

Jón Gísli Jónsson (2014) Byggingarkostnaður. Viðtal 19. ágúst 2014. (Spyrill: Páll Ernisson).

Mbl.is (2014) Fasteignir, fasteignaleit. Sótt 12. september 2014 af <http://www.mbl.is/fasteignir/>

Óskar Örn Gunnarsson, land- og skipulagsfræðingur hjá Landmótun (2014) Deiliskipulagsvinna Tálknafjarðarhrepps. Viðtal 6. október 2014. (Spyrill: V.R. Ólafsdóttir)

Pétur Georg Markan, sveitarstjóri Súðavíkurbrepps [petur@sudavik.is] (18.09.2014) Lausar lóðir. Tölvupóstur til V.R. Ólafsdóttur [viktoría@atvest.is].

Reykjavik.is. (2014) Reykjavíkurborg, Gatnagerðargjald í Reykjavík. Sótt 19. ágúst 2014 af [http://eldri.reykjavik.is/desktopdefault.aspx/tabid-3604/5879\\_view-1133/](http://eldri.reykjavik.is/desktopdefault.aspx/tabid-3604/5879_view-1133/)

Stefán Þór Hafsteinsson (2014) Byggingarkostnaður. Viðtal 18. ágúst 2014. (Spyrill: P. Ernisson)

Strandabyggd.is (2013) Strandabyggð, Sveitarstjórnarfundur nr. 1210. Sótt 19. ágúst 2014 af [http://www.strandabyggd.is/fundargerdir/sveitastjorn/Sveitarstjorn\\_Strandabyggdar\\_1210\\_-\\_25\\_juni\\_2013/](http://www.strandabyggd.is/fundargerdir/sveitastjorn/Sveitarstjorn_Strandabyggdar_1210_-_25_juni_2013/)

Þjóðskrá.is (2013) Fasteignamat 2014. Sótt 6. október 2014 af [http://www.skra.is/library/Samnyttar-skrar-/Fasteignamat/Fasteignamatsskyrsla\\_2014\\_tot.pdf](http://www.skra.is/library/Samnyttar-skrar-/Fasteignamat/Fasteignamatsskyrsla_2014_tot.pdf)

Þjóðskrá.is (2014) Fasteignaverð á Vestfjörðum, Söluverð fasteigna. Sótt 12. september 2014 af <http://www.skra.is/markadurinn/talnaefni/>

Þjóðskrá.is (2014) Fjöldi leigusamninga. Sótt 18. september 2014 af <http://www.skra.is/markadurinn/fjoldi-leigusamninga/>

Þjóðskrá.is (2014) Markaðurinn. Skoðað 19. ágúst 2014. <http://www.skra.is/markadurinn/talnaefni/>

Þjóðskrá.is (2014) Talnaefni 2014: Fjöldi kaupsamninga og velta eftir sveitarfélögum og árum frá árinu 2001 til og með 2013. Tafla 2.2. Sótt 12. september 2014 af <http://www.skra.is/markadurinn/talnaefni/>

Þjóðskrá.is (2014) Talnaefni, Fjöldi sumarhúsa eftir sveitarfélögum. Sótt 9. október 2014 af <http://www.skra.is/markadurinn/talnaefni/>