



MÝRDALSHREPPUR
Húsnæðisáætlun 2020-2023

Janúar 2020

19372

S:\2019\19372\Greinargerð\Útgefið\grg200110_Mýrdalshreppur húsnæðisáætlun.docx

Nr. útg.	Dagsetning	Unnið	Yfirfarið	Samþykkt
1	25.11.2019	SBo	SBo	SBo
2	23.12.2019	SBo	þG	SBo
3	10.1.2020	SBO	þG	SBO
4	14.1.2020	SBO	ILS	SBO

Unnið af:

Sverri Bollasyni
VSÓ Ráðgjöf
Borgartúni 20, 105 Reykjavík

www.vso.is

Unnið fyrir:



Mýrdalshreppur



Efnisyfirlit

1	Inngangur	3
2	Húsnæðisáætlun – Samantekt	4
3	Forsendur	5
3.1	Samhengi við fyrirliggjandi áætlanir	5
3.1.1	<i>Sóknaráætlun og svæðisskipulag</i>	5
3.1.2	<i>Aðalskipulag og deiliskipulag</i>	5
3.2	Mannfjöldaþróun	5
3.2.1	<i>Mannfjöldaspá</i>	6
3.2.2	<i>Aldurs og kynjadreifing</i>	7
3.3	Húsnæðismál	8
3.3.1	<i>Húsnæðisstofn og byggðamynstur</i>	8
3.3.2	<i>Fasteignamarkaður</i>	10
3.3.3	<i>Byggingarkostnaður og framkvæmdir</i>	10
3.3.4	<i>Leigumarkaður og húsnæðisúrræði</i>	10
3.3.5	<i>Önnur notkun húsnæðis</i>	11
3.4	Lóðaframboð	12
3.5	Efnahagur, atvinnuástand og greiðslugeta	12
4	Húsnæðisþörf	14
4.1	Markmið	14
4.2	Áætluð þörf fyrir húsnæði	15
4.3	Leiguhúsnæðisþörf	15
5	Heimildir	17

1 Inngangur

Í Mýrdalshreppi búa rúmlega 700 manns þar af eru 40% íbúa af erlendu bergi brotnir. Fjölmennasti aldursflokkurinn er á bilinu 25 til 34 ára. Af þessu má sjá að Mýrdalshreppur er óvenjulega samansett sveitarfélag sem á sér engan líkan hvað þetta varðar. Sú mikla fjölgun sem hefur átt sér stað í sveitarfélaginu er líka einstök, tvö ár í röð hefur sveitarfélagið verið með hvað mesta hlutfallslega fjölgun íbúa á landsvísu. Það dylst engum að drifkrafturinn í þessari fjölgun er ferðamannþjónusta sem hefur blómstrað s.l. ár. Þessari íbúafjölgun og umbreytingu sveitarfélagsins úr bændasamfélagi í ferðaþjónustusamfélag fylgja töluverðir vaxtaverkir. Á sama tíma og störfum fjölga eykst þörfin fyrir búsetuúrræði fyrir íbúana.

Mjög mikil eftirspurn hefur verið eftir gistirýmum og margir séð sæng sína útbreidda. Flestar þær íbúðir sem hafa verið til útleigu fara undir ferðaþjónustu þar sem hagnaðarvonin er margfalt meiri en ef um langtímaleigu er að ræða. Af þessu leiðir að mikill skortur hefur verið á leiguhúsnæði. Mikið er um að þeir erlendu íbúar sem hingað koma til að vinna, búi í nokkurskonar verbúð margir saman á vegum atvinnurekenda. Ef sjónum er beint að því hve mjög hefur fjölgað í aldurshópnum 25 til 34 á síðastliðnum árum má leiða líkur að því að það muni hafa þau áhrif að börnum muni fjölga í sveitarfélaginu ef jarðvegur er fyrir hendi til að þessi aldurshópur setjist hér að. Einn af þeim þáttum sem vegur hvað þyngst í þessu tilliti eru húsnæðismál. Að íbúar geti búið við öruggt og fjölskylduvænt búsetuúrræði. Sveitarstjórn Mýrdalshrepps leggur áherslu á að svo megi verða og hefur í því sambandi hafið viðræður við Bjarg fasteignafélag um bygginu 12 íbúða fjölbýlishúss sem nýtt verur til langtímaleigu.

Þorbjörg Gísladóttir

Sveitarstjóri

2 Húsnæðisáætlun – Samantekt

Fyrsta húsnæðisáætlun Mýrdalshrepps er hér sett fram. Áhersla áætlunarinnar er á að byggja upp viðeigandi húsnæðiskost fyrir sístækkandi hóp starfsfólks í ferðaþjónustu annars vegar og hins vegar að bjóða húsnæði sem gerir nýjum íbúum kleift að festa búsetu sína í sveitarfélaginu til lengri tíma. Áherslan er lögð á uppbyggingu í Vík.

Fjölgun íbúa er að mestu leyti undir fjölgun starfa í ferðaþjónustu komin. Meta ætti áhrif nýrra starfa á húsnæðisþörf í sveitarfélaginu og gera grein fyrir hvernig henni verði mætt þegar ný áform eru gerð um uppbyggingu atvinnu.

Töluverð velta er á íbúafjöldanum vegna tímabundinnar atvinnusóknar. Starfsfólk kemur og fer. Hafa þarf það í huga við mat á húsnæðisþörf og gæðum húsnæðis. Aftur á móti er lögð áhersla á að tryggja húsnæði af réttum gæðum getur hjálpað fólki að sjá fyrir sér að dveljast til lengri framtíðar. Talin er þörf á að skapa hreyfingu á húsnæðismarkaði svo eldra fólk geti fundið sér hentugt húsnæði til framtíðar og svo yngra fólk geti fest rætur.

Meginþunginn í þarfagreiningu fyrir húsnæði er á að útvega leiguhúsnæði sem hentar einstaklingum, hvort heldur sem eru einstaklingsíbúðir eða íbúðir þar sem fólk getur deilt sameiginlegum rýmum en haft einkaherbergi líkt og algengt er.

Lagt er til að byggðar verði upp almennar leiguíbúðir í samvinnu við Bjarg íbúðafélag til að mæta þörfinni fyrir íbúðir í öruggri langtímaleigu. Mun sveitarstjórn leggja til stofnframlag til þess verkefnis.

Einnig er talin þörf á að byggja minna sérþýli fyrir eldri íbúa og hugsanlega yngra fólk sem langar að setjast að og stofna fjölskyldu á staðnum. Gert verði áttak í að kynna lausar lóðir fyrir verktökum á svæðinu og gerðar ráðstafanir í aðal- og deiliskipulagsáætlunum að hafa tiltækar lóðir til uppbyggingar.

Á árunum 2020-2023 er áætlað að íbúum geti fjölgað um 100 manns og að 75 þeirra muni þurfa húsnæði sem hentar einstaklingi en 25 þurfi tveggja til þriggja herbergja íbúðir fyrir sambúðarfólk með eða án barna.

Aftur á móti er lagt til að uppbyggingin snúist ekki síst um uppbyggingu stærri íbúða í fjölbýli og sérþýli til að mæta þörfum þeirra sem þurfa að breyta um húsnæði vegna breytinga á fjölskyldustærð og aldurs. Þannig losni um framboð á eldra húsnæði sem megi þá nýta betur.

Talið er að markaður sé fyrir 20-30 íbúðir í fjölbýli, bæði minni 1-3 herbergja íbúðir og stærri 2-3 herbergja íbúðir sem geta hentað einstaklingum, sambúðarfólki og barnafjölskyldum. Þá er talið að markaður sé fyrir um 20 raðhús eða annað sérþýli sem getur hentað eldra fólki sem vill minnka við sig og fjölskyldum sem þurfa stærra en hóflegt húsnæði.

Lóðir fyrir um 18 íbúðir eru lausar til úthlutunar og alls er heimild fyrir um 40 íbúðum í deiliskipulagi í Vík. Framkvæmdir standa nú yfir við 15 íbúðir.

3 Forsendur

3.1 Samhengi við fyrirbyggjandi áætlanir

3.1.1 Sóknaráætlun og svæðisskipulag

Sóknaráætlun 2020-2024 er í vinnslu og standa Samtök sunnlenskra sveitarfélaga að verkefninu og hafa öll sveitarfélög á svæðinu aðkomu að gerð áætlunarinnar. Drög hafa legið fyrir frá lokum september og biða staðfestingar. Meðal markmiða er að fjölga nýskráðum fyrirtækjum og auka hlutdeild skapandi greina. Áherslur sem geta tengst húsnæðismálum í Mýrdalshreppi eru m.a. ferðapjónusta byggist á sjálfbæru samfélagi og að auka fjölbreytileika í atvinnulífi. Umhverfisáherslur snúa m.a. að því að stýra betur ferðamennsku og innviðauppbýggingu. Samfélagsáherslur eru m.a. að styðja við verkefni og rými sem stuðli að listsköpun og viðburði sem stuðli að fjölmenningu. Íbúar leggja líka áherslu á að hjálpa nýbúum að aðlagast samfélaginu.

Ekki er í gildi svæðisskipulag.

3.1.2 Aðalskipulag og deiliskipulag

Í gildi er aðalskipulag Mýrdalshrepps 2012-2028 sem staðfest var í mars 2013. Nokkrar breytingar hafa verið gerðar á því síðan það var staðfest, alls 7 breytingar. Sumar breytingar hafa verið gerðar gagnert til að koma til móts við aukinn íbúafjölda og aukin umsvif af völdum ferðapjónustunnar auk þess að gera svæðið í stakk búið að takast á við afleiðingar hamfaraflóðs. Hafin er vinna við endurskoðun aðalskipulagsins. Við gerð nýs aðalskipulags ætti að hafa húsnæðisáætlun og stefnumörkun sveitarstjórnar til hliðsjónar.

Lóðir fyrir allt að 18 íbúðir eru lausar til umsóknar. Helsta nýbyggingarsvæði fyrir íbúðir er svæði *ÍS1:Tún* þar sem heimilt er að byggja á 50 lóðum. Byggt hefur verið á 26 þeirra, 17 eru óbyggðar og hafa verið deiliskipulagðar. Því mögulegt að gera deiliskipulag fyrir 7 lóðir til viðbótar án aðalskipulagsbreytinga. Svæðið bæri mun fleiri lóðir ef aðalskipulag heimilaði.

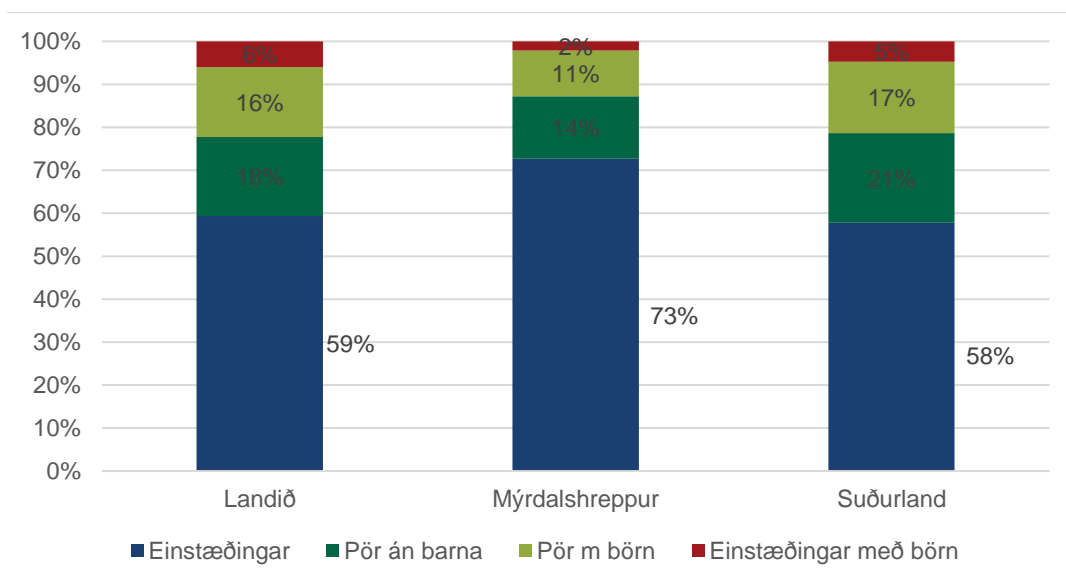
Alls eru vannýttar heimildir í deiliskipulagi víða um þorpið fyrir rúmlega 40 íbúðum.

3.2 Mannfjöldapróun

1. desember s.l. stóð íbúafjöldinn í 712 manns. Undanfarin ár hafa orðið umtalsverðar breytingar á mannfjölda og íbúasamsetningu í sveitarfélaginu. Síðustu tvo áratugi hefur íbúum farið fækkandi hægt og bitandi en straumhvörf verða á árinu 2016 þegar tekur að fjölga allverulega í íbúahópnum og hefur haldið áfram að fjölga.

Fæstir voru íbúar í byrjun árs 2012 og voru þá 440, erlendir ríkisborgarar voru þá 25 eða um 6% mannfjöldans. Á miðju ári 2019 eru íbúar orðnir 690 er þar af eru erlendir ríkisborgarar 280 eða 41% mannfjöldans. Íbúafjöldinn hefur vaxið um 65% á 7 árum. Greining á aldurssamsetningu sýnir að aldurshóparnir 20-34 ára eru umtalsvert fjölmennari en búast mætti við af aldurssamsetningu íbúa landsins í heild. Frá 2012 hefur fjöldi fólks á aldrinum 25-34 ára meira en þrefaldast. Aftur á móti eru börn og fólk á aldrinum 40-54 ára fámennari hópar en búast mætti við. Heildarfjöldi barna hefur að mestu staðið í stað frá því íbúar voru sem fæstir.

Heimilisgerð í sveitarfélaginu er að einhverju leyti ótýpísk líkt og aldursdreifing gefur til kynna sem kemur fram í aukinni hlutdeild einstaklingsheimila. Aðgengileg tölfræði um heimilisstærð er ekki svo lýsandi fyrir heimilisgerð en sérvinnsla Hagstofunnar frá 2016 fyrir Mýrdalshrepp og nærliggjandi sveitarfélög sýnir þá þegar að einstæðingar eru nokkuð fleiri en búast mætti við eða 56% samanborið við 50% á landsvísu. Myndin að neðan sýnir skiptinguna eins og Hagstofan skilgreinir kjarnafjölskyldur.



Mynd 1 Samanburður á fjölskyldugerðum 2019. Heimild: Hagstofa Íslands, úrvinnsla: VSÓ Ráðgjöf

Þá eru vísbendingar um að nokkuð flæði sé til og frá sveitarfélaginu. Á 8 ára tímabili 2011-2018 fluttu t.a.m. 553 manns til sveitarfélagsins frá útlöndum en 300 á brott. Á sama tíma fluttu 262 manns til sveitarfélagsins frá öðrum sveitarfélögum en 300 á brott. Alls fluttu því 815 manns til sveitarfélagsins og 600 á brott á tímabilinu, veltan alls er 1.415 manns,

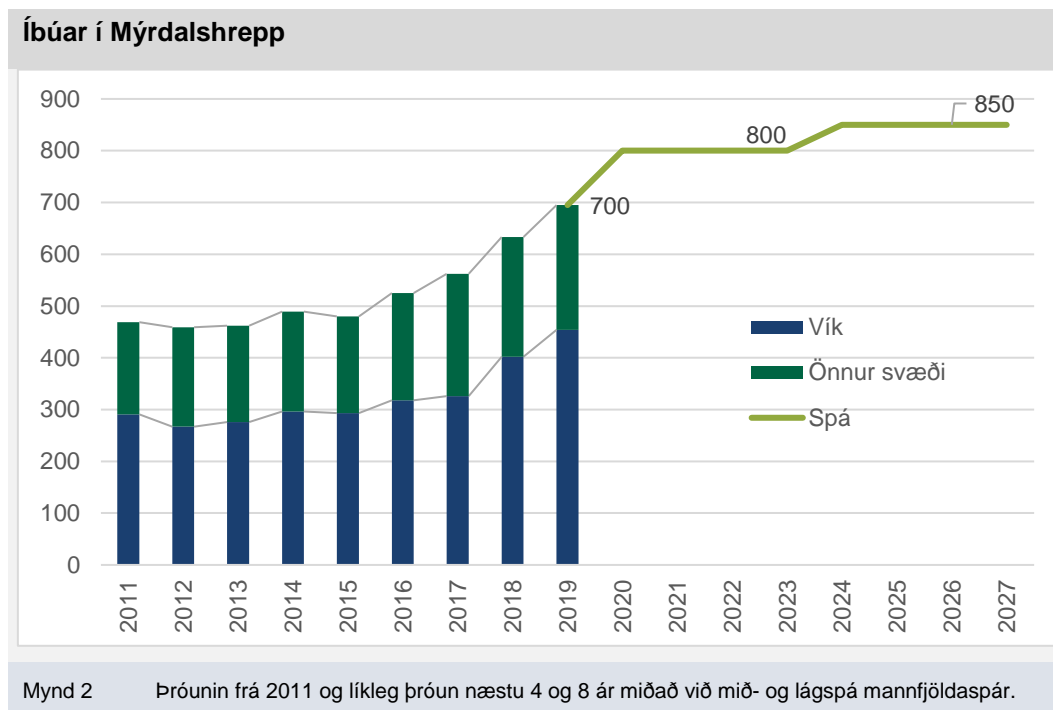
Viðbúið er að rekja megi þessa þróun að öllu leyti til mikilla umsvifa ferðaþjónustu í sveitarfélaginu sem verður nánar rakin í kafla um efnahagsþróun. Mikil þörf er á fólki á léttasta skeiði til að vinna þau störf sem bjóðast og vinnuafli hefur verið sótt út fyrir landsteinana meðal ungs, barnslauss fólks að mestu. Atvinnulíf og mannfjöldabreytingar er nátengd og ljóst að aukin umsvif í ferðaþjónustu er forsenda fjölgunar íbúa.

3.2.1 Mannfjöldaspá

Sökum þess hve náíð vöxtur atvinnulífs og vöxtur íbúafjöldna helst í hendur er erfitt að meta hvernig íbúapróun verður án þess að byggja það á forsendum sem tengjast vexti atvinnulífsins og þá sér í lagi ferðaþjónustunnar. Byggðastofnun hefur gert tölfræðilegt líkan af mögulegri þróun íbúafjöldans sem byggir á fyrri mannfjöldabreytingum en óvissan er töluverð.

Tafla 1 Möguleg fjölgun íbúa næstu fjögur og átta ár.

Sveitarfélag	Fjölgun 2020-2023	Fjölgun 2024-2027
Lágspá	50	50
Miðspá	100	100
Háspá	200	200



3.2.2 Aldurs og kynjadreifing

Töluverðar umbreytingar hafa orðið á samsetningu íbúa í sveitarfélaginu undanfarinn áratug sem birtist í því að fjöldi fólks á aldrinum 20-34 ára er umtalsvert fjölmennari hópur en vænta mætti. Sú staða er upp komin vegna mikillar ásóknar fólks í að koma til starfa í ferðaþjónustu líkt og rakið er hér að framan. Heildarfjöldi barna hefur aftur á móti lítið breyst.

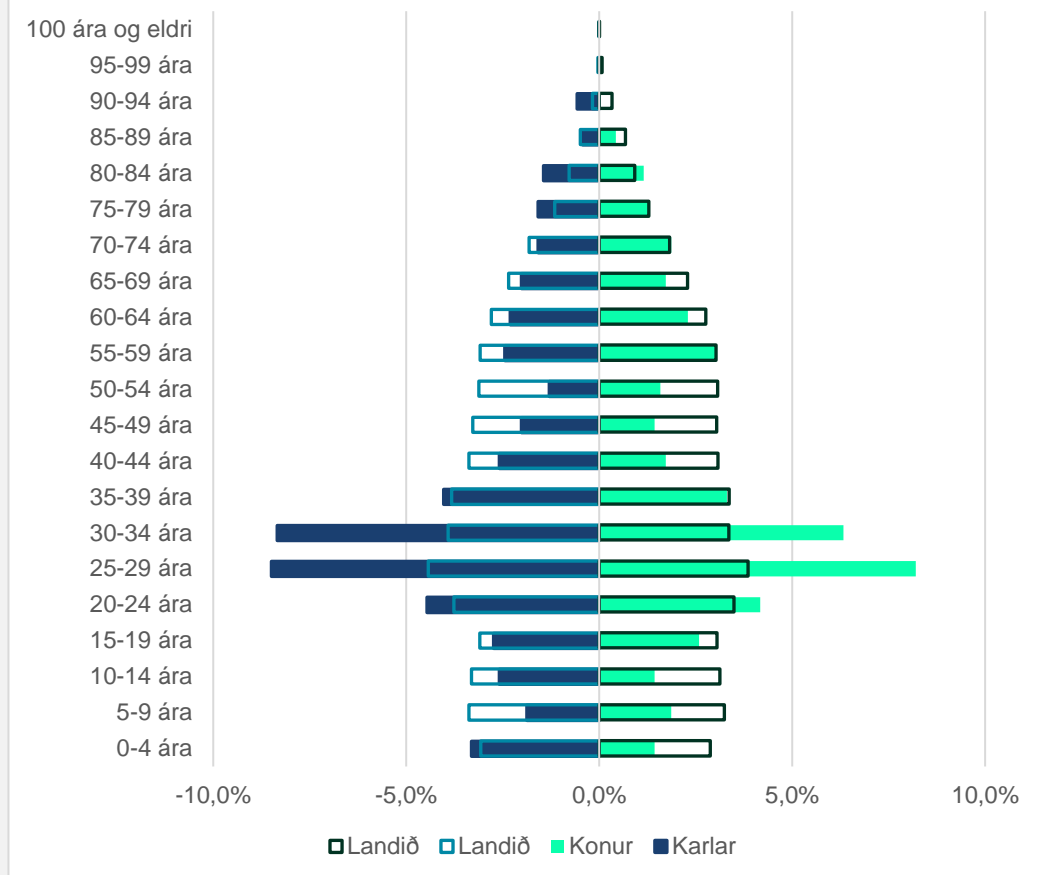
Það er algengt að sjá fjarveru ungra kvenna í minni sveitarfélögum utan áhrifasvæðis höfuðborgarinnar en þess sér þó ekki stað í Mýrdalshrepp. Þetta má yfirleitt skýra með ásókn þessa hóps í háskólamenntun og störf sem hæfa þeirri menntun sem er auðveldara að finna í stærra þéttbýli og borgum. Nú er ekki að finna það skarð í mannfjöldapýramídanum í Mýrdalshrepp og hafa þá önnur, ófaglærð störf, fyllt í skarðið.

Áhrif þessara þátta á húsnæðisþörf sveitarfélagsins ættu helst að koma fram í meðalfjölda í heimili og kröfum til húsnæðisgæða sem tengjast væntingum vaxandi aldurshóps í sveitarfélaginu. Ekki liggja fyrir beinar rannsóknir á því hverjar þær væntingar kynnu að vera en sökum heimilisstærðar og töluverðrar veltu á íbúum má gera ráð fyrir að leiguhúsnæði sé eftirsóknarvert og að áhersla sé á lágt leiguverð. Rannsókn Byggðastofnunar sýnir að fólk á landsbyggðinni sem leigir húsnæði er mun líklegra til að hugsa sér til hreyfings og flytja¹.

Aðrir þættir svo sem aðgengi að þjónustu og húsbúnaði hvers konar eru eflaust einnig þættir sem huga þarf að því fólk sem kemur til skammrar eða óákveðinnar búsetu vill eflaust síður þurfa að kaupa þvottavélar, húsgögn, eldunartæki og slíkt sem alla jafna fylgir ekki húsnæði en þarf að vera til staðar og af ásættanlegum gæðum.

¹ (Byggðastofnun, 2019)

Aldursskipting í Mýrdalshrepp



Mynd 3 Aldurs- og kynjadreifing í sveitarfélaginu samanborin við landsmeðaltal. Heimild: Hagstofa Íslands

3.3 Húsnæðismál

3.3.1 Húsnæðisstofn og byggðamynstur

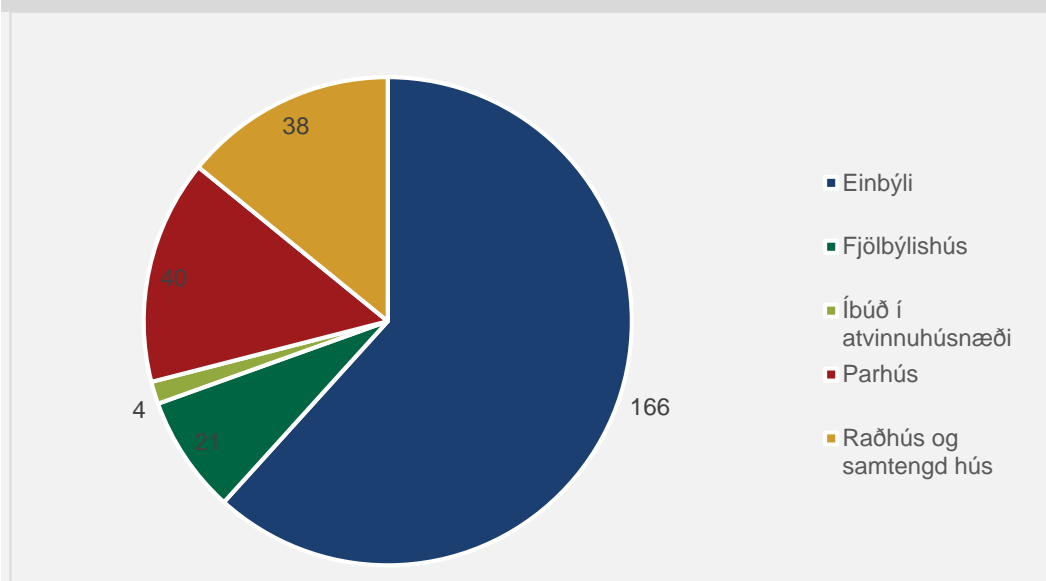
Af 269 íbúðum á árinu 2019 voru 244 í sérbýli (einbýli, par- og raðhús) og 21 í fjölbýli auk fjögurra íbúða í atvinnuhúsnæði.² Búseta í sérbýli er einkenni á búsetu í Vík og rétt væri að taka tillit til ríkjandi húsnæðisgerðar þegar hugað er að nýbyggingum. Þá er mikilvægt að tekið sé á þróun ásynndar bæjarins við gerða aðalskipulags.

Lögbýli í upphafi árs 2019 voru 81 talsins í sveitarfélaginu, þrjú tilheyra dánarbúum, fjögur Ríkinu.³

² (Þjóðskrá Íslands, 2019)

³ (Þjóðskrá Íslands, 2018)

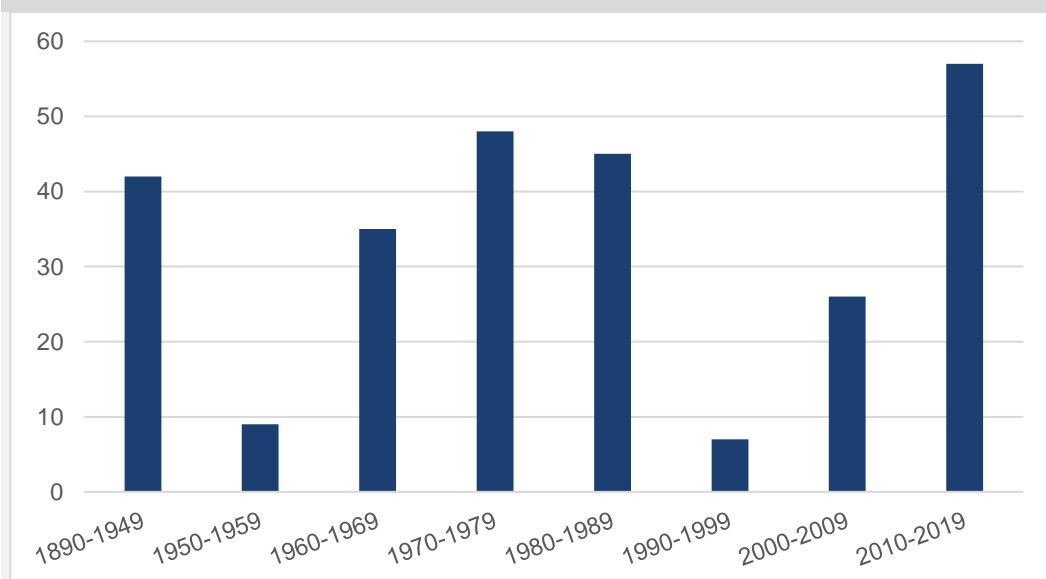
Húsnæðisgerðir í sveitarfélaginu 2019



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

Breytingar á húsnæðisstofni síðustu ár hafa verið mjög litlar og hefur stofninn rýrnað um eina til tvær íbúðir sum ár, alls hafa verið nýskráðar 83 íbúðir á árabílinu 1999-2019. Að jafnaði bætast því um 33 íbúðir við á átta ára tímabili. Hins vegar ber svo við að fjölgunin á árinu 2018 var 17 íbúðir og hefur fjölgun íbúða ekki verið meiri á einu ári svo áratugum skiptir. Ef því ári er sleppt hefur fjölgunin að jafnaði verið um 24 á átta ára tímabili. Líta ber til þess að stór hluti uppbyggingar síðustu ára hafa í reynd verið byggðar sem hótélíbúðir þótt þær hafi verið skráðar sem íbúðarhúsnæði í fasteignaskrá. Auk eftirspurnar endurspeglar framkvæmdir síðustu ára getu staðbundinna verktaka til að byggja húsnæði. Aðgengi að verktökum til að byggja getur takmarkað getu markaðarins til að svara eftirspurn eftir nýju húsnæði.

Byggingarár íbúða í Mýrdalshrepp



Mynd 5 Fjöldi íbúða á hverju tímabili. Heimild: Þjóðskrá Íslands.

3.3.2 Fasteignamarkaður

Fasteignamarkaðurinn í Vík hefur vaxið nokkuð undanfarin ár, á árabílinu 2008-2011 voru mjög lítil viðskipti með fasteignir, 33 samningar voru svo gerðir á árabílinu 2012-2016 en 20 samningar hafa verið gerðir á árunum 2017-2019. Samhliða auknum fjölda viðskipta hefur verið farið hækkandi og stendur nú í um 250 þúsund krónum á fermetra í sérbýli. Upplýsingar um verð á fjölbýli liggur ekki fyrir. Vísbendingar eru um að fermetraverð í nýbyggingum sé komið yfir 300.000 króna markið þótt þess sjái ekki enn stað í tölfræði Þjóðskrár.

Tafla 2 Fasteignaverð í Vík. Heimild Þjóðskrá Íslands, Verðsjá íbúðarhúsnæðis.

Tímabil	Fjöldi samninga	Meðalkaupverð [M kr]	Meðalfermetraverð [kr þús/m ²]
2012-2016	33	20,4	127
2017-2019	20	33,4	246

3.3.3 Byggingarkostnaður og framkvæmdir

Ekki liggja fyrir upplýsingar um kerfisbundinn mun á byggingarkostnaði í Mýrdalshreppi miðað við önnur landsvæði. Aðgengi að byggingavöruverslun er næst á Selfossi og fáir staðbundnir verktakar eru á svæðinu. Við slíkar aðstæður geta hús úr forsmíðuðum einingum eða öðru efni sem auðvelt er að flytja verið fýsilegur kostur og sem hefur verið nýttur við uppbyggingu hótela á staðnum.

15 íbúðir eru í byggingu. 7 einbýlishús, raðhús með fjórum íbúðum og tvö parhús.

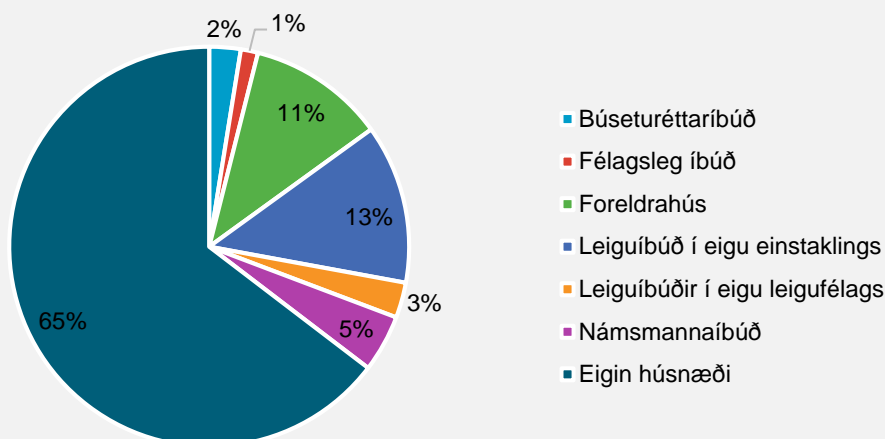
3.3.4 Leigumarkaður og húsnæðisúrræði

Sveitarfélagið hefur byggt fjórar íbúðir með stofnframlögum sem leigðar eru út sem almennar leiguíbúðir. Þess utan eru 3 félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélagsins og 7 leiguíbúðir án félagslegra takmarkana.

Að Hjallatúni er hjúkrunarheimili með 15 rýmum sem þjónar öllu heilbrigðisumdæmi Suðurlands enda koma íbúar sumir allt frá Selfossi, gjarnan meðan beðið er eftir rýmum nær heimahögum. Enginn biðlisti er eftir varanlegum rýmum en einhver rými eru jafnan nýtt fyrir hvíldarinnlagnir sem bið getur verið eftir. Íbúar eldri en 85 ára sem eru líklegustu notendur hjúkrunarheimila eru ca. 10 talsins í Mýrdalshreppi. Heimahjúkrun er starfrækt af Heilbrigðisstofnun Suðurlands í Vík og gerir sú þjónusta íbúum kleift að búa lengur í eigin húsnæði.

Umfang frjálsa leigumarkaðarins er ekki vel þekkt en nokkuð virðist um að starfsfólk í ferðapjónustunni leigi saman íbúðir. Slíkt búsetufyrirkomulag skilar yfirleitt illa skráningu þar sem ekki er unnt að sækja húsaleigubætur og því lítil hvati fyrir leigutaka að skrá sig eða þinglýsa samningum. Talið er að búið sé í 12-15 stórum einbýlishúsum með þessum hætti og oft er leigusaliinn jafnframt vinnuveitandi. Sökum mikillar veltu á íbúafjölda er óhugsandi annað en að leigumarkaður sé töluvert stór þáttur í búsetu í sveitarfélaginu.

Skipting íbúða eftir búsetuformi



Mynd 6 Búseta á Íslandi eftir búsetuformi. Heimild: Capacent

3.3.5 Önnur notkun húsnæðis

Nokkuð er um að íbúar utan sveitarfélagsins eigi íbúðarhúsnæði í Mýrdalshrepp. Talið er að um 17-20 íbúðir séu eingöngu nýttar til sumardvalar en ekki fastrar búsetu. 22% íbúðarhúsnæðis er í eigu fólks með lögheimili utan sveitarfélagsins eða um 60 íbúðir. Þar getur verið um bæði frístundahús og íbúðir í leigu til skemmri tíma til ferðamanna auk langtímaleigu sem rakin að ofan í kafla um leigumarkað. Þá eru um 20% íbúða í eigu lögaðila, þ.e. ekki einstaklinga. Þróunin undanfarnin ár hefur verið á þá leið að hlutfall íbúða í Mýrdalshrepp í eigu íbúa sveitarfélagsins fer minnkandi og var komið í 58% þegar það var síðast kannað árið 2017.⁴

Heimaginging er ekki lengur leyfisskyld en er skráningarskyld. Sumir heimagingistaðir starfa þó enn á samkvæmt útgefnum leyfum sem gefin voru út fyrir breytingu laga. Slíkir staðir eru skráðir með leyfi í flokk I. Gististaðir án veitinga eru skráðir sem staðir með leyfi í flokk II og eru oft reknir sem gistiheimili í íbúðarhúsnæði sem hefur verið breytt eða sem íbúðaginging en skráning sýslumanna gerir þó ekki grein fyrir þessum eiginleikum þótt þeir séu skilgreindir í reglugerð um veitinga- og gististaði. Ekki verða lengur gefin út eða endurnýjuð leyfi fyrir gististöðum í flokki I og II á íbúðarsvæðum í Vík.

Tafla 3 Yfirlit yfir gististað með leyfi í flokki I og II og skráða heimagingingu. Heimild: Sýslumenn

Flokkur	Rekstraraðilar	Gistirými
Leyfi í flokk I	7	69
Leyfi í flokk II	24	421
Skráð heimaginging	13	65*
Alls	44	555

* Áætlað miðað við 5 gistirými í íbúð, hámarksfjöldi er 10.

⁴ (Þjóðskrá Íslands, 2017)

3.4 Lóðaframboð

Sveitarfélagið auglýsti í upphafi árs 2020 lóðir í ein- og tvíbýli. Alls eru lausar lóðir fyrir allt að 18 íbúðir. Einhverjar umsóknir hafa borist.

Lóðir til reiðu	Fjöldi lóða	Fjöldi íbúða
Einbýli	8	8
Einbýli eða tvíbýli	3	3-6
Fjölbýli	1	4

3.5 Efnahagur, atvinnuástand og greiðslugeta

Atvinnuuppbygging í ferðaþjónustu er helsti drifkraftur íbúafjölgunar og þar með eftirsparnar eftir húsnæði. Þetta má glögg sjá með því að skoða saman þróun í fjölda gistileyfa og íbúafjöldann en íbúum hefur fjölgað samhliða því sem fleiri gistirými opna. Samantekt Byggðastofnunar sýnir jafnframt að störf tengd ferðaþjónustu eru orðin langsamlega umsvifamesta atvinnugreinin, þrefalt stærri en fiskveiðar sem var veltumesta atvinnugreining árið 2008⁵. Ljóst er að störf í hótél- og veitingarekstri er það sem dregur fólk til sveitarfélagsins nú. Vöxtur sem byggir á afkomu eins atvinnuvegar er nokkuð brothætt ástand sem er þó ekki alls óþekkt meðal byggðarlaga víða um land. Mikilvægt er að taka tillit til þess hve samofin örög ferðaþjónustu og húsnæðismarkaðar er þá orðin við framtíðarákvarðanir.

Atvinnuleysi varð býsna sveiflukennt og jókst til muna eftir efnahagshremmingarnar 2008 en tók að minnka frá ársbyrjun 2011 þótt sveiflur væru töluverðar fram til 2016. Síðan þá hefur atvinnuleysi verið með minnsta móti. Sá hópur sem er skráður atvinnulaus er jafnframt búinn að breytast í takt við ríkjandi hóp launþega, er yngri, oftast erlendir ríkisborgarar og eru að koma úr vinnu sem tengist ferðaþjónustu.

Laun í hótél- og veitingarekstri eru þau lægstu meðal samanburðargreina. Regluleg meðallaun árið 2018 í atvinnugreininni *rekstur gististaða og veitingarekstur* á landsvísu var 394 þúsund krónur mánaðarlega en meðaltalið fyrir allar atvinnugreinar var 531 þúsund. Næsta grein á eftir var *vatnsveita, fráveita, meðhöndlun úrgangs og afmengun* til samanburðar. Greining á miðgildi sýnir sömu röðun en minna bil milli lægstu og næstlægstu atvinnugreinar. Taflan að neðan sýnir þessar niðurstöður ásamt fræðslustarfsemi til setja tölurnar í samhengi. Jafnvel þegar litið er til stjórnenda sérstaklega raðast hótél- og veitingarekstur aftast í röð starfsstétta. Rétt er þó að geta þess að dreifing tekna getur verið með ýmsum hætti og að sumt starfsfólk sé ívið tekjuhærra t.d. vegna langra vinnustunda og vaktaálags eða yfirvinnuálags.

Tafla 4 Tekjur í ólíkum atvinnugreinum 2018. Heimild: Hagstofa Íslands

Atvinnugreinar – Mánaðartekjur í kr þús.	Meðaltal	Miðgildi
Alls	531	467
Fræðslustarfsemi	488	500
Vatnsveita, fráveita, meðhöndlun úrgangs og afmengun	456	381
Rekstur gististaða og veitingarekstur	394	376

⁵ (Byggðastofnun, 2018)

Samanburður á tekjum milli landshluta sýnir að Suðurland er ekki mikið frábrugðið öðrum landshlutum að frátölu Austurlandi og Höfuðborgarsvæðinu þegar kemur að meðalatvinnutekjum. Það er áskorun fyrir fjármögnun húsnæðis þar sem tekjur eru nokkuð undir landsmeðaltali heilt yfir og helsti vaxtarbroddurinn er í lægst launuðu atvinnugreininni.

Tafla 5 Meðalatvinnutekjur 2017 eftir landshlutum. Heimild: Byggðastofnun, 2018.

Svæði	Tekjur
Landið allt	100
Höfuðborgarsvæðið	106
Suðurland	89
Önnur svæði	83-94

Víðast hvar eru þjónustustörf og sér í lagi störf í ferðaþjónustu talin hafa einna mesta starfsmannaveltuna sem þýðir að fólk staldrar stutt við á hverjum vinnustað miðað við aðrar atvinnugreinar. Þá er meðal-lífaldur starfandi í þessum greinum einna lægstur meðal atvinnugreina⁶ sem gæti bent til að starfsfólk hverfi úr greininni með hækkandi aldri.

Ef tekið er mið af meðallaunum í ferðaþjónustunni og lagt upp með að greiðslugeta hvers einstaklings sé um 25% af ráðstöfunartekjum þá er um 74 þúsund krónur á mánuði eða um 100 þúsund með húsaleigubótum.

Tafla 6 Samband meðaltekna í ferðaþjónustu og greiðslugetu. Útreikningar VSÓ Ráðgjöf.

Hlutfall húsnæðiskostnaðar af ráðstöfunartekjum	Greiðslugeta [kr/mán]	Með húsaleigubótum [kr/mán]
20%	59.000	85.000
25%	73.750	99.750
30%	88.500	114.500
35%	103.250	129.250

Greining á tekjum íbúanna í Mýrdalshreppi og nærliggjandi sveitarfélögum frá árinu 2016 sýnir hvaða fjölskyldugerðir það eru sem ná ekki tekjumörkum fyrir almennar leiguíbúðir sem fjármagnaðar eru með stofnframlögum.

⁶ (Hagfræðistofnun Háskóla Íslands, 2018)

Tafla 7 Skipting fjölskyldugerða 2016, sérvinnsla Hagstofu Íslands fyrir VSÓ Ráðgjöf.

	Börn á heimili	Hlutfall fjölskyldugerðar	Hlutfall undir tekjumörkum
Einstæðingar	0	56%	69%
	1	3%	70%
	2	1%	83%
	>3	1%	100%
Sambúðarfólk	0	18%	25%
	1	7%	23%
	2	8%	24%
	>3	8%	36%

4 Húsnæðisþörf

4.1 Markmið

Í ljósi þess hvernig fjölgun íbúa í sveitarfélaginu hefur verið undanfarin ár er vart óhætt annað en að áætla að meginþorri mannfjöldabreytinga komi fram sem fjölgun í hópi þeirra sem eru virkir á vinnumarkaði, aðallega meðal fólks á aldrinum 20-40 ára. Þá er ljóst að horfa þarf til umsvifa í ferðaþjónustu þegar íbúafjölgun er áætluð. Fjölgun eða stækkun gististaða og veitingahúsa mun kalla á aukinn fjölda starfsmanna sem kallar á aukinn íbúafjölda. Aftur á móti gildir einnig hið gagnstæða, að samdráttur í ferðaþjónustu í sveitarfélaginu myndi draga úr eftirspurn eftir húsnæði. Það er því að mestu leyti undir þróun rekstrar í ferðaþjónustu komið hvernig mannfjöldapróun verður í reynd.

Sveitarstjórn hefur áform um að gera þeim sem það kjósa auðveldara að setjast að og festa rætur í sveitarfélaginu sem kallar á aðra húsnæðisgerð en hentar fyrir einstæðinga sem staldra stutt við. Þörf er á auknu rými til einkalífs og tryggjar búsetu til lengri tíma. Með því að geta boðið fólki að koma á þeim forsendum flytja til langframa er ætlunin að skjóta sterkari stoðum undir þróun samfélagsins til framtíðar.

Markmið húsnæðisáætlunarinnar er því tvíþætt:

1. Að tryggja húsnæðisöryggi íbúa, líka þeirra sem staldra stutt við.
2. Að skapa grundvöll fyrir fólk að festa rætur og stofna fjölskyldu í sveitarfélaginu.

Eðlilegt er að miða við að sveitarfélagið sé í stuðningshlutverki við markmið 1 með lóðaúthlutunum og annarri liðveislu en taki takmarkaða áhættu af þeim þætti beint. Atvinnurekendur sem hafi betri yfirsýn yfir þróun í fjölda starfsfólks að hverju sinni beri aukna ábyrgð þar á. Hins vegar sé eðlilegt að gætt sé að því að búseta og starf sé ekki hnýtt beint saman heldur sé utan armslengdar t.d. með stofnun sérstaks félags sem fleiri en einn atvinnurekandi og jafnvel sveitarfélagið komi að og sé rekið á eigin forsendum.

Sveitarfélagið ber aftur meiri þunga af framfylgd markmiðs 2 og hlutast með beinni hætti til um að byggðar séu íbúðir sem geti opnað möguleikana fyrir fólk að setjast að í sveitarfélaginu. Það getur falist í skipulagningu og úthlutun lóða, hvatningu til byggingaraðila að koma og byggja eða að sækja beint fjármögnun til framkvæmda frá Íbúðalánasjóði t.d. stofnframlög eða sérstök lán ætluð svæðum þar sem önnur fjármögnun er ekki í boði. Efnt verði til samtals við ráðuneyti húsnæðismála og Íbúðalánasjóð um færar leiðir.

4.2 Áætluð þörf fyrir húsnæði

Miðað er við að fjölgun íbúa á gildistíma áætlunarinnar verði 100 manns og að þrír fjórðu verði einstæðingar en einn fjórði sambúðarfólk með eða án barna. Ekki er vitað um stærri áform um nýja gististaði eða veitingahús sem myndu draga að fleira fólk. Uppfæra þarf áætlunina komi slík áform fram og eðlilegt að nýir rekstraraðilar standi skil á því hvernig húsnæðismál starfsfólks verði leyst.

Tafla 8 Aldursdreifing nýrra íbúa

Nýir íbúar	2020-2023	2024-2027
Leikskólaaldur eða yngri	5	5
Grunnskólaaldur	5	5
Framhaldsskólaaldur	0	0
20-67 ára	90	40
Eftirlaunaaldur	0	0

Í ljósi aldurssamsetningar og annarra þátta sem einkenna aðstæður nýrra íbúa er gert ráð fyrir að mest þörf sé áfram fyrir húsnæði sem veita einstaklingum búsetu í einstaklingsíbúðum eða einkaherbergi í íbúðum sem deilt er með fleirum. Það talið jafn áriðandi að styðja við aukna þörf fyrir húsnæði sem getur orðið framtíðarhúsnæði nýrra íbúa og endurspeglast sú áhersla í áætlun sveitarfélagsins. Jafnframt að gerðar séu ráðstafanir sem gera eldri íbúum kleift að flytja í nýtt húsnæði sem hentar þörfum þess hóps og selja frá sér eldra og stærra húsnæði á mótí. Ekki er talin sérstök þörf á einbýlishúsum til að mæta þörfum nýrra eða eldri íbúa en ekki er þar með sagt að ekki kunni að vera áhugi fyrir slíku húsnæði og sjálfsagt að hafa lóðir til reiðu fyrir einbýli þar sem það hentar í skipulagi.

Tafla 9 Áætlun um þörf fyrir íbúðir eftir stærðum og húsnæðisgerð.

Fjöldi á heimili	Herbergi	m ²	Íbúðir alls	Þar af í: Fjölbýli	Par/Rað	Einbýli
1	1-2	35-50	20	20		0
2	2-3	50-90	25	15	10	0
3	2-3	70-120	10	0	10	0
Alls			55	35	20	0

4.3 Leiguhúsnæðisþörf

Gert er ráð fyrir að leysa þurfi þörfina fyrir búsetu einstaklinga í leiguhúsnæði að mestu eða öllu leyti. Íbúðarherbergi geta komið til greina að einhverju leyti ekki síður en einstaklingsíbúðir. Ókostur þess fyrirkomulags er þó að ekki fást húsaleigubætur nema að um sérstaka íbúðareiningu sé að ræða.

Reynsla sveitarfélagsins sýnir að tekjur íbúanna eru þó það miklar að það er ekki hægt að gera ráð fyrir að þeir standist þau skilyrði sem gerð eru til almennra leiguíbúða. Því er þörf á einhverjum valkosti fyrir tekjuhærri íbúa í húsnæðisþörf.



Tafla 10 Þörf fyrir nýjar leiguíbúðir eftir notendahópum

	Fjöldi íbúða/rýma
Almennar leiguíbúðir	20-40
Hjúkrunarrými – eldri borgarar	-
Félagslegar íbúðir	-
Búsetuúrræði fyrir fatlað fólk	-
Alls	20-40



5 Heimildir

Byggðastofnun. (2018). *Atvinnutekjur 2008-2017 eftir atvinnugreinum og landshlutum*.
Sauðárkrók: Þróunarsvið Byggðastofnunar.

Byggðastofnun. (2019). *Byggðafesta og búferlaflutningar: Bæir og þorp á Íslandi vorið 2019*. Sauðárkrók.

Hagfræðistofnun Háskóla Íslands. (2018). *Greining á menntun, starfsstéttum og atvinnugreinum á vinnumarkaði - stöðumat (C18:02)*.

Þjóðskrá Íslands. (2017). *Lögheimili fasteignaeigenda - Gagnasafn*.

Þjóðskrá Íslands. (2019). *Sérvinnsla fyrir Íbúðalánasjóð*.