

VANNÝTT
ÍBÚÐARHÚSNÆÐI Í
FJARÐABYGGÐ OG Á
FLJÓTSDALSHÉRAÐI

ÍBÚÐALÁNASJÓÐUR

HRÖNN PÉTURSDÓTTIR, MBA
FEBRÚAR 2010

1 EFNISYFIRLIT

2	TÖFLUYFIRLIT	2
3	INNGANGUR	3
4	VANNÝTT ÍBÚÐARHÚSNÆÐI Í NÓVEMBER 2009	4
	AUTT ÍBÚÐARHÚSNÆÐI	5
	LEIGUMARKAÐURINN	8
5	FYRIRSJÁANLEG EFTIRSPURN EFTIR ÍBÚÐARHÚSNÆÐI	10
	FJÖLDI NÝRRA STARFA	10
	FRAMKVÆMDIR Á VEGUM SVEITARFÉLAGANNA	11
	AÐRIR ÁHRIFAVALDAR Á EFTIRSPURN EFTIR ÍBÚÐARHÚSNÆÐI	14
	ATVINNULEYSI	15
	VÆNTINGAR TIL HÚSNÆÐIS	18
6	SAMANTEKT Á STÖÐU OG VÆNTINGUM	19
7	HUGMYNDIR UM FREKARI AÐGERÐIR	21
8	VIÐHENGI 1	31

2 TÖFLUYFIRLIT

TAFLA 1	YFIRLIT YFIR FJÖLDA OG TEGUNDIR AUÐRA ÍBÚÐA OG ÍBÚÐA Í LEIGU	5
TAFLA 2	TEGUND AUÐRA ÍBÚÐA OG BYGGINGARTÍMI	6
TAFLA 3	STÆRÐ AUÐRA ÍBÚÐA	6
TAFLA 4	ÁSTAND AUÐRA ÍBÚÐA	7
TAFLA 5	FJÖLDI SVEFNHERBERGJA Í AUÐUM ÍBÚÐUM	7
TAFLA 6	TEGUNDIR ÍBÚÐA Í LEIGU, OG BYGGINGARTÍMI	8
TAFLA 7	STÆRÐ ÍBÚÐA Í LEIGU	8
TAFLA 8	ÁSTAND OG SVEFNHERBERGJAFJÖLDI ÍBÚÐA Í LEIGU	9
TAFLA 9	SKRÁÐ ATVINNULEYSI	15
TAFLA 10	BAKGRUNNUR EINSTAKLINGA Á ATVINNULEYSSISKRÁ	15

3 INNGANGUR

Í september 2009 urðu Íbúðalánasjóður og sveitarfélögin Fjarðabyggð og Fljótshálsa ásátt um að gera úttekt á möguleikum til að nýta vannýtt íbúðarhúsnæði í Fjarðabyggð og á Fljótshálsa. Markmið úttektarinnar var að vannýtt íbúðarhúsnæði á Austurlandi yrði nýtt í þeim tilgangi að auka fjölbreytni atvinnulífs á Austurlandi og styrkja búsetuskilyrði.

Íbúðalánasjóður fékk skýrsluhöfund í framhaldi til að annast framkvæmd úttektarinnar. Samkomulag varð um verkáætlun sem byggðist á þremur verkáföngum. Í fyrsta áfanganum yrði upplýsinga aflað um stöðuna á íbúðamarkaði í sveitarfélögunum tveimur, með tilliti til vannýtts íbúðarhúsnæðis annars vegar og áætlaða stærð og stöðu markaðar leiguhúsnæðis hins vegar. Í öðrum áfanganum yrði leitast við að fá yfirsýn yfir fyrirsjáanlegar aðgerðir atvinnurekenda á svæðinu, sem hefðu áhrif á þörf eftir nýju íbúðarhúsnæði á næstu árum. Í þriðja áfanganum yrði síðan leitað eftir hugmyndum um leiðir og aðgerðir til að tryggja nýtingu þeirra íbúða sem ekki væri fyrirsjáanlegt að færu í nýtingu á næstu árum.

Skýrsla þessi er tekin saman að loknum þriðja áfanganum. Hún lýsir núverandi stöðu, líklegri þróun ef ekki verður gripið til frekari aðgerða, og setur fram hugmyndir um aðgerðir sem hægt er að fara í til að hámarksnýta það húsnæði sem er fyrir hendi.

4 VANNÝTT ÍBÚÐARHÚSNÆÐI Í NÓVEMBER 2009

Fyrir þetta verkefni var vannýtt íbúðarhúsnæði skilgreint sem *allar þær fasteignir sem a.m.k. eru fokheldar, þar sem enginn býr og sem ekki eru notaðar til annars en fastrar búsetu*.

Samkvæmt þessu var ekki horft sérstaklega til þess hvort einhver ætti lögheimili í eigninni og því voru eignir sem t.d. verktakar með tímabundna búsetu nota eða íbúðir sem notaðar eru í orlofsskyni ekki taldar með. Ekki var heldur tekið tillit til þess hvort fasteign var í annarri notkun en eigandi myndi kjósa – eigandi vill t.d. selja en á meðan er eignin í leigu – ef búið var í eigninni var hún ekki talin sem vannýtt íbúðarhúsnæði.

Á móti voru eignir sem ekki endilega eru íbúðarhæfar taldar með, t.d. nýbýli sem er alla vega á fokheldu byggingarstigi og notaðar eignir sem gætu þurft viðhald. Hugsunin þar að baki var að töluverðir fjármunir liggja í þessum eignum og að ekki taki langan tíma að koma þeim í íbúðarhæft ástand ef á þarf að halda.

Að auki var leitast við að ná utan um stærð og mikilvægi leigumarkaðarins, þ.e. fjölda og tegundir þeirra íbúða sem voru í útleigu í október 2009. Niðurstöður úttektarinnar þar geta ekki orðið marktækar með sama hætti og auða húsnæðisins, þar sem margir aðilar geta leigt út eignir án þess að þess sé nokkurs staðar getið og ekki er hægt að telja „tóma“ glugga, með sama hætti og hjá auðu eignunum. Þær upplýsingar sem voru teknar saman gefa þó til kynna ákveðna stöðu á leigumarkaðnum.

Farin var sú leið að safna samræmdum upplýsingum frá aðilum sem vitað var að ættu eða hefðu í sinni umsjón eitthvert magn íbúða í Fjarðabyggð og á Fljótsdalshéraði, hvort sem þær eru ætlaðar til sölu eða leigu. Fasteignasölur á svæðinu voru jafnframt beðnir um sömu upplýsingar vegna þeirra eigna sem voru á skrá hjá þeim. Þeir aðilar sem leitað var til voru Fasteignafélag Austurlands, Fasteignasalan Dómus, Fasteignasalan Hóll, Fasteignasalan Inni, ÍAV, Íbúðalánasjóður, Íslandsbanki, Réttvísi lögmannsstofa, Trésmíðaverkstæði Sveins Heiðars, Verðbréfastofa og Vélaverkstæði Hjalta. Allir aðilarnir, nema tveir, brugðust skjótt við og sendu inn upplýsingar um eignir á skrá hjá sér. Í framhaldi voru tvífarðar færslur leiðréttar og síðan fóru starfsmenn sveitarfélaganna yfir upplýsingarnar og bættu við þeim auðu eignum sem eru í umsjón annarra en þeirra sem til var leitað. Þessi vinna átti sér stað í október og nóvember 2009.

Með þessum hætti var leitast við að safna eftirfarandi upplýsingum fyrir hverja fasteign: Póstnúmer, götuheiti og götunúmer, íbúðar- eða fasteignanúmer, tegund – þ.e. einbýli, par/raðhús o.s.frv, fermetrastærð, fjölda svefnherbergja, staðfestingu ef eign var í útleigu, hvort eign var byggð fyrir árið 2003, hvort eign er notuð eða ný, og ástand eignar - þ.e. byggingarstig fyrir nýja eign og ef viðhalds er þörf fyrir notaða eign. Ekki bárust allar upplýsingar fyrir allar eignir, og var þá tekið tillit til slíks í tölfræðilegri vinnslu þar sem hægt var.

Fasteignalistinn í heild sína verður ekki gefinn út eða birtur opinberlega þar sem um viðskiptahagsmuni eigenda getur verið að ræða, en fjallað verður um þær niðurstöður sem fengust í undirköflunum hér á eftir.

Heildarsýnina má hins vegar sjá töflu 1. Þar er fjöldi auðra íbúða og íbúða í leigu, til búsetu annars vegar og atvinnustarfsemi hins vegar, talinn upp eftir pósthúsnúmerum. Pósthúsnúmerið 700 er á Egilsstöðum, 701 í dreifbýli Fljótsdalshéraðs, 730 á Reyðarfirði, 735 á Eskifirði, 740 í Neskaupstað, 750 á Fáskrúðsfirði og 755 á Stöðvarfirði.

Alls eru 218 íbúðir auðar og 221 í leigu, og þar af er ein íbúð leigð undir atvinnustarfsemi. Af alls 439 auðum og útleigðum íbúðum sýnir taflan síðan að 277 íbúðir eru í fjölbýli, 60 eru einbýli, o.s.frv.

Tafla 1 Yfirlit yfir fjölda og tegundir auðra íbúða og íbúða í leigu

Póstnr.	Fj. auðra íbúða	Fj. íbúða í leigu	FJ. íbúða í leigu undir atvinnustarfsemi	Fjölbýli	Hæð	Rað/parhús	Einbýli
700	103	43	1	106	0	24	17
701	3	2	0	0	1	3	1
730	73	116	0	113	5	49	22
735	11	24	0	5	1	15	14
740	19	8	0	21	2	1	3
750	5	23	0	26	0	0	2
755	4	4	0	6	1	0	1
Alls	218	220	1	277	10	92	60

Af þessum tölum má sjá að flestar auðu eignirnar eru í póstnúmerum 700 og 730. Flestar leiguíbúðirnar eru í póstnúmeri 730.

AUTT ÍBÚÐARHÚSNÆÐI

Leitast var við að finna allar þær íbúðir sem standa auðar í sveitarfélögunum og er talið að þær tölur sem hér eru birtar gefi nokkuð raunhæfa mynd af stöðunni.

Til að setja stöðuna í samhengi þá bjuggu 3.695 manns á Fjóttsdalshéraði þann 1. janúar 2009, skv. gögnum á heimasíðu Hagstofu Íslands, og 4.723 einstaklingar í Fjarðabyggð. Þar af skiptist íbúafjöldinn eftir póstnúmerum með eftirfarandi hætti:

Póstnr.	Mannfjöldi
700	2.701
701	994
730	1.098
735	1.087
740	1.517
750	750
755	235
Alls	8.382

Tekið skal fram að mismunur á heildartölu íbúa í Fjarðabyggð og samlagningu fjölda íbúa eftir póstnúmerum, alls 36 einstaklingar, eru þeir íbúar í Fjarðabyggð sem búa í Mjóafirði, eða póstnúmeri 715.

Samkvæmt upplýsingum á heimasíðu Fasteignamats ríkisins voru alls 1.460 íbúðir í Fljótshéraði í árslok 2008 (byggingarár 2008 eða fyrr) og 1.965 íbúðir í Fjarðabyggð, eða alls 3.425.

Eins og sjá má í töflu 2 er heildarfjöldi auðra íbúða á svæðinu alls 218, eða 6.4% alls íbúðarhúsnæðis í sveitarfélögunum. Er mestur fjöldi auðra íbúða í póstnúmeri 700, en þar á eftir í póstnúmeri 730. Flestar eignanna í þessum tveimur póstnúmerum eru með skráð byggingarár hjá Fasteignamati ríkisins 2003 eða síðar, en áramótin 2002/2003 voru notuð til að marka áfangaskil í uppbyggingu í sveitarfélögunum í tengslum við byggingu Kárahnjúkavirkjunar og álvers Alcoa Fjarðaáls.

Mikill meirihluti auðra íbúða í þessum tveimur póstnúmerum er jafnframt í fjölbýli, eða tæp 76%, en tæp 24% eru í sérbýli – þ.e. rað-, par- og einbýlishús. Á móti sýna tölur á heimasíðu Fasteignamats ríkisins að rúm 73% allra íbúða á svæðinu voru einbýli eða tvíbýli í árslok 2008. Allar auðar íbúðir í póstnúmeri 750 eru í fjölbýli. Yfir 75% af auðum eignum í póstnúmeri 740 eru í einni fjölbýlisbyggingu sem þarf töluverða standsetningu til að verða íbúðarhæf. Í hinum póstnúmerunum, 701, 735 og 755, er hlutfall auðra íbúða með byggingarár fyrir 2003 í meirihluta og þar eru sérbýli algengara en fjölbýli.

Tafla 2 Tegund auðra íbúða og byggingartími

Póstnr.	Fj. auðra íbúða	Byggt 2003 eða síðar	Fjölbýli	Hæð	Rað/parhús	Einbýli
700	103	102	77	0	15	11
701	3	0	0	1	1	1
730	73	67	56	1	8	8
735	11	6	2	1	3	5
740	19	0	18	0	0	1
750	5	2	5	0	0	0
755	4	0	2	1	0	1
Alls	218	177	160	4	27	27

Tafla 3 sýnir stærð auðra íbúða í fermetrum, og er þar áberandi að eignir sem eru 50-120 fermetrar eru í miklum meirihluta, eða alls rúm 73% af auðum eignum í póstnúmerunum. Mjög fáar auðar eignir eru undir 50 fermetrum, eða ein. Athuga ber að stærð 22 eigna í póstnúmeri 700 var ekki skráð í þau gögn sem safnað var saman.

Tafla 3 Stærð auðra íbúða

Póstnr.	Fj. auðra íbúða	<50m ²	51-80m ²	81-120m ²	121-200m ²	>201m ²	Óþekktir m ²
700	103	0	21	45	12	3	22
701	3	1	1	0	1	0	0
730	73	0	16	49	6	2	0
735	11	0	0	3	5	3	0
740	19	0	11	7	0	1	0

750	5	0	3	2	0	0	0
755	4	0	2	0	2	0	0
Alls	218	1	54	106	26	9	22

Af auðum íbúðum þurfa tæp 11% verulegt viðhald skv. töflu 4, rúm 19% eru á fókheldu byggingarstigi og tæp 5% eru tilbúnar undir tréverk. Það þýðir að tæp 66% auðra íbúða, eða um 143, eru tilbúnar til búsetu.

Tafla 4 Ástand auðra íbúða

Póstnr.	Fj. auðra íbúða	Notað: Þarf e-ð viðhald	Notað: Þarf verulegt viðhald	Nýtt: Fokhelt	Nýtt: Tilbúið til innrétt.
700	103	1	0	38	8
701	3	0	0	1	0
730	73	2	1	2	1
735	11	1	2	1	1
740	19	1	15	0	0
750	5	1	3	0	0
755	4	2	2	0	0
Alls	218	8	23	42	10

Meirihluti auðu íbúðanna, eða 115, eru með 1 til 2 svefnherbergi, skv. töflu 5. Alls 51 íbúð eru með 3-4 svefnherbergi, en langmest eftirspurn er eftir slíkum eignum skv. þeim aðilum sem annast leigu og sölu íbúða á svæðinu. Athuga ber skekkjumörk við þessar tölur, en fjöldi svefnherbergja var ekki skráður í 49 tilfellum, sem er rúm 22% auðra eigna.

Tafla 5 Fjöldi svefnherbergja í auðum íbúðum

Póstnr.	Fj. auðra íbúða	1 svefnherb.	2 svefnherb.	3 svefnherb.	4 svefnherb.	5+ svefnherb.	Óþekktur fj. svefnherb.
700	103	21	31	8	1	0	42
701	3	1	1	0	0	0	1
730	73	16	29	18	5	0	5
735	11	0	3	2	4	1	1
740	19	0	9	8	2	0	0
750	5	1	1	2	0	1	0
755	4	0	2	1	0	1	0
Alls	218	39	76	39	12	3	49

Niðurstaðan er að 218 auðar íbúðir eru á svæðinu, þar af eru 143 tilbúnar til búsetu. Stærsti hlutinn er minni íbúðir í fjölbýli og eignir með 1-2 svefnherbergjum. Þetta framboð

eigna samsvarar ekki fyllilega almennri eftirspurn eftir fasteignum, eins og sjá má síðar í skýrslunni.

LEIGUMARKAÐURINN

Ítreka þarf þann fyrirvara að tölur um leigumarkaðinn gefa ekki heildarsýn. Þ.e. upplýsingum var safnað saman frá stærri fasteignafélögum, verktökum og fasteignasölum, en fjöldi eigna getur verið í leigu hjá öðrum aðilum án þess að vera taldar hér með. Tölurnar segja jafnframt ekkert um sögulega þróun.

Engu að síður var ákveðið að birta þær upplýsingar sem safnað var saman um leigumarkaðinn, til að sýna sterka stöðu hans. Alls 220 íbúðir eru skráðar í útleigu hjá þeim aðilum sem talað var við skv. töflu 6, og eru um 75% þeirra byggðar 2003 eða síðar. Rúm 72% þessara eigna eru staðsettar í pósthúsum 700 og 730. Um 53% íbúða í leigu á svæðinu eru í fjölbýli, en um 44% í sérbýli. Ætla má að tala leiguíbúða í sérbýli myndi hækka ef hægt hefði verið að safna upplýsingum frá einstaklingum og minni verktökum / fasteignafélögum líka.

Tafla 6 Tegundir íbúða í leigu, og byggingartími

Póstnr.	Fj. íbúða í búsetuleigu	Byggt 2003 eða síðar	Fjölbýli	Hæð	Rað/parhús	Einbýli
700	43	33	29	0	9	5
701	2	1	0	0	2	0
730	116	101	57	4	41	14
735	24	13	3	0	12	9
740	8	0	3	2	1	2
750	23	17	21	0	0	2
755	4	0	4	0	0	0
Alls	220	165	117	6	65	32

Af 220 leiguíbúðum eru 103 af stærðinni 81-120 fermetrar, skv. töflu 7, eða tæp 47%. Rúm 27% eru á stærðarbilinu 121-200 fermetrar og síðan eru 15% af stærðinni 51-80 fermetrar. Eignir sem eru 50 fermetrar eða minni eru engar, og 201 fermetrar og stærri eru rúm 5%.

Tafla 7 Stærð íbúða í leigu

Póstnr.	Fj. íbúða í búsetuleigu	<50m ²	51-80m ²	81-120m ²	121-200m ²	>201m ²	Óþekktir m ²
700	43	0	6	22	10	2	3
701	2	0	0	0	1	1	0
730	116	0	12	64	28	3	9
735	24	0	1	2	17	4	0
740	8	0	2	2	2	2	0

750	23	0	8	13	2	0	0
755	4	0	4	0	0	0	0
Alls	220	0	33	103	60	12	12

Af 220 íbúðum sem eru í útleigu eru 10 sagðar þurfa verulegt viðhald, eða tæp 5%, skv. töflu 8. Flestar leiguíbúðirnar, eða 35% eru með 2 svefnherbergi, en næstflestar eða tæp 29% með þrjú svefnherbergi.

Tafla 8 Ástand og svefnherbergjafjöldi íbúða í leigu

Póstnr.	Fj. íbúða í búsetu-leigu	Notað: Þarf e-ð viðhald	Notað: Þarf verulegt viðhald	1 svefnherb.	2 svefnherb	3 svefnherb	4 svefnherb	5+ svefnherb	Óþekkt. fj. svefnherb.
700	43	0	1	6	15	15	5	1	1
701	2	0	0	0	1	1	0	0	0
730	116	9	0	12	37	38	17	5	7
735	24	2	0	1	9	0	8	6	0
740	8	3	1	1	3	2	2	0	0
750	23	1	4	5	8	7	2	1	0
755	4	0	4	0	4	0	0	0	0
Alls	220	15	10	25	77	63	34	13	8

Niðurstaðan út frá þeim upplýsingum sem var safnað er að 220 íbúðir séu í leigu, þar af 159 í pósthúsum 700 og 730. Mikill meirihluti leiguíbúða voru byggðar 2003 eða síðar. Rúmur meirihluti er í fjölbýli en tæpur meirihluti í sérbýli. Algengasta stærðin er 81-120 fermetrar og síðan 121-200 fermetrar. Um 64% leiguíbúða eru með 2-3 svefnherbergi.

5 FYRIRSJÁANLEG EFTIRSPURN EFTIR ÍBÚÐARHÚSNÆÐI

Til að meta hversu líklegt væri að autt húsnæði færi í nýtingu á næstu árum var ákveðið að tala við valda atvinnurekendur á svæðinu. Tilgangurinn var að fá upplýsingar um framtíðaráætlanir í starfsemi þeirra og hvort slíkar áætlanir væru líklegar til að áhrif á íbúafjölda og þar með eftirspurn eftir íbúðarhúsnæði. Í þessum tilgangi settu starfsmenn sveitarfélaganna saman lista yfir þau fyrirtæki sem talið var æskilegt að leita til. Í framhaldi var hringt í fyrirtækin og í sumum tilfellum tekin viðtöl í gegnum símann en í öðrum áttu sér stað staðbundin viðtöl. Síma viðtölin áttu sér stað í annarri og fjórðu viku nóvember, en staðbundnu viðtölin í þriðju viku nóvember.

Rætt var við eftirfarandi vinnustaði á Fljótsdalshéraði: Bónus, Fljótsdalshérað, Gistiheimilið Egilsstöðum, Héraðsverk, Hótel Hérað, Húsasmiðjuna, Malarvinnsluna, Miðás, Mjólkursamsöluna, Mylluna, Samkaup, Tréhús, Trésmiðjuna Eini, Yl og Þ.S. verktaka. Rætt var við eftirfarandi vinnustaði í Fjarðabyggð: Alcoa Fjarðaál, Eskju, Fjarðabyggð, Launafli, Loðnuvinnsluna, Síldarvinnsluna, Tandraberg og Vélaverkstæði Hjalta Einarssonar.

Þar sem einum viðmælanda var lofað trúnaði um þær upplýsingar sem hann lét í té verða niðurstöður viðtalanna settar fram almennt en ekki fyrir hvern viðmælanda fyrir sig.

Við lestur á niðurstöðum er ágætt að hafa í huga að að loknum viðtölunum var ljóst að það er töluverður munur á rekstrargrundvelli fyrirtækja sem staðsett eru í Fljótsdalshéraði eða í Fjarðabyggð. Þannig eru fleiri fyrirtæki á Fljótsdalshéraði með áherslu á að tryggja rekstrargrundvöllinn til skemmri tíma, í ljósi þess efnahagsástands sem nú ríkir á landinu, á meðan fleiri fyrirtækjanna í Fjarðabyggð hafa öruggari rekstrargrundvöll, lengri tíma viðskiptasamninga og eru jafnvel komin með viðbótar samninga fyrir næstu árin. Þessi munur er tilkominn vegna ólíkra gerða þeirra fyrirtækja sem talað var við og í ljósi þess efnahagsástands sem nú er og hvernig það kemur misjafnlega við atvinnugreinar.

Sem mótvægi við framtíðar áætlanir vinnustaðanna var síðan skoðuð atvinnuleysisstaðan á upptökusvæðinu næst sveitarfélögum tveimur.

FJÖLDI NÝRRRA STARFA

Þegar fyrirtækin voru spurð hvort þau gerðu ráð fyrir að fjölga eða fækka störfum á næstu fimm til sjö árum, eða breyta starfsemi sinni þannig að áhrifa myndi gæta í starfsmannafjölda annarra aðila á svæðinu, sögðust 15 viðmælendur af 23 gera ráð fyrir óbreyttu ástandi næstu árin. Margir tóku fram að þeir væru þegar búnir að ganga í gegnum miklar breytingar, vegna efnahagskreppunnar sem væri í gangi, og gerðu ekki ráð fyrir að fækka þyrfti fólki frekar. Margir tóku jafnframt fram að erfitt væri að horfa til framtíðarinnar og því væri óraunhæft að segja til um framkvæmd hugmynda um frekari þróun og uppbyggingu í starfi. Flestir áttu þó von á að slík uppbygging myndi vera til að styrkja núverandi rekstrargrundvöll fyrirtækjanna, en ekki fyrirsjáanlega kalla á viðbótar starfsfólk. Þar af sagði einn að framundan væri ekkert nema fækkun starfsmanna, ef efnahagsástand breyttist ekki fyrir mitt næsta ár, nema áætlanir um breytingu í starfsemi sem verið væri að vinna að myndi ná að ganga upp. Flestir tóku jafnframt fram að ófyrirsjáanlegar ytri aðstæður gætu hratt breytt öllum forsendum starfseminnar, til góðs eða ills.

Einn viðmælendanna gat ekki dregið ályktanir um framtíðarþróun í starfseminni á þeim tímamarki sem viðtöl áttu sér stað, en sagði ýmislegt á döfinni og að innan fárra vikna myndi koma í ljós hvort frekari uppbygging færi af stað. Viðkomandi vildi ekki tjá sig um líklega fjölgun starfsmanna á þessu stigi.

Þeir viðmælendur sem eftir voru töldu sér eingöngu fært að nefna aukningu í starfsmannafjölda vegna áætlana um ný verkefni sem væru örugg eða talin mjög líkleg til að ganga upp. Þar af sögðust fyrirtækin á Fljótsdalshéraði gera ráð fyrir alls 6-8 nýjum störfum á næstu árum, auk fleiri starfa með hærra starfshlutfall og aukinni aðkeyptri þjónustu sem ekki væri hægt að segja til um frekar á þessu stigi. Fyrirtækin í Fjarðabyggð hins vegar gera ráð fyrir að bæta við sig 130 – 150 nýjum starfsmönnum á næstu árum. Flest starfanna verða til á árunum 2011 og 2012. Gera verður þann fyrirvara að eitthvað af þessum störfum gætu verið tvítalin, þ.e. bæði verkkaupi og mögulegur verksali gera ráð fyrir að störfin verði hjá sér. Viðmælendur áttu þó ekki von á að mörg störf gætu verið tvítalin. Á móti kemur að nokkur fyrirtæki í Fjarðabyggð töldu jafnframt líklegt að ýmsar hugmyndir sem væru í gangi um frekari uppbyggingu myndu ganga eftir, en vildu ekki festa niður væntingar um fjölda nýrra starfa á þessu stigi.

Í útreikningi þessara talna hefur verið tekið tillit til þess þegar önnur stöðugildi falla niður vegna tímabundinnar starfsemi. Margir þeirra sem gegna tímabundnum störfum á svæðinu í dag eiga fjölskyldur sem búa annars staðar. Gert er ráð fyrir að einstaklingum í þessari stöðu fækki, en í staðinn komi einstaklingar í fastráðnum störfum, sem eigi þá fjölskyldur sínar á svæðinu líka. Nýju störfin eru þannig hrein viðbót umfram þau sem fyrirsjáanlega munu falla niður, og eru þá langtíma störf.

Í sumum tilfellum sögðu viðkomandi að störfin væru sérhæfð og þar sem ekki væri vitað til þess að einstaklingar með viðeigandi menntun eða færni væru á lausu á svæðinu þyrfti að gera ráð fyrir að fólk flyttist að til að fylla þau.

Við notkun fyrrnefndra upplýsingar til ákvarðanatöku verður að hafa í huga að einungis var talað við hluta atvinnurekenda í sveitarfélögunum. Þó viðmælendur hafi verið flestir þeir stærstu þá eru margir aðrir þar sem einhver störf geta verið að leggjast niður, eða bætast við, sérstaklega ef efnahagsástand lagast og rekstraröryggi eykst.

FRAMKVÆMDIR Á VEGUM SVEITARFÉLAGANNA

Fljótsdalshérað og Fjarðabyggð gera ráð fyrir 1% íbúðafjölgun milli ára í sínum áætlunum, til samræmis við almenna mannfjöldaspá Hagstofu Íslands. Miðað við íbúafjölda í janúar 2009 þýðir sú fjölgun að íbúum á Fljótsdalshéraði fjölgar að meðaltali um 39 á milli ára næstu sex árin, og verða 4.057 árið 2015 eða 235 fleiri en í janúar 2009. Íbúum í Fjarðabyggð fjölgar um 50 milli ára næstu sex árin og verða 5.166 árið 2015 eða 299 fleiri en nú.

Verið er að vinna að ýmsum málum af hendi sveitarfélaganna, sem geta síðan haft áhrif á atvinnuástand á næstu árum, hvort sem er með fleiri störfum eða bættri verkefnastöðu þeirra sem þegar eru að störfum.

Til viðbótar er ýmis stoðþjónusta og ýmiss samstarfsvettvangur sveitarfélaganna að vinna með framtíðarmöguleika svæðisins, og er þar átt við t.d. Þróunarsetur, Háskólaþéttur, Nýsköpunarmiðstöð, Þekkingarsetur og Vísindagarð. Þar er lögð rík áhersla á að afurðir fari að skila sér.

Meðal þeirra verkefna sem Fljótshéraðs vinnur að má telja eftirfarandi:

- Verið er að leitast við að fá gagnaver staðsett í sveitarfélaginu.
- Óskað hefur verið eftir viðræðum við samgönguyfirvöld um að sveitarfélagið taki við rekstri Egilsstaðarflugvallar. Margvísleg atvinnutengd tækifæri eru honum tengd á sviði ferðaþjónustu og inn- og útflutnings. Nýhafið er verkefni til að vinna með þessi mál.
- Áhugi er á að skoða yfirtöku reksturs Vegagerðarinnar í sveitarfélaginu.
- Verið er að byggja nýtt tjaldsvæði á Egilsstöðum og auglýsa á eftir aðila til að byggja upp tengdan rekstur við svæðið.
- Á árinu 2010 er ráðgert að taka í notkun gestastofu á Skriðuklaustri í tengslum við Vatnajökulspjóðgarð.
- Innan fimm ára er gert ráð fyrir að eftirfarandi verkefni fari af stað, en þau eru öll komin langt í undirbúningi. Tekin var ákvörðun í lok síðasta árs um að fresta þeim tímabundið vegna efnahagsástandsins í þjóðfélaginu.
 - Stjórnsýslu- og menningarhús í miðbæ Egilsstaða
 - Tónlistarskóli á Egilsstöðum
 - Leikskólinn Hádegishöfði
- Uppbygging miðbæjarins á Egilsstöðum er stór framkvæmd sem er hafin en er jafnframt langtímaverkefni.
- Áætlaðar eru veituframkvæmdir árið 2010 fyrir meira en 100 milljónir.
- Ljúka á framkvæmdum við Egilsstaðaskóla árið 2010 og eru áætlaðar um 400 milljónir í verkefnið það ár.
- Lögð verður áhersla á framgangs- og umhverfistengd verkefni 2010, eftir mikinn uppgang og umrót síðustu ára.
- Gert er ráð fyrir að taka í notkun ylströnd árið 2010-2011 við borholur hitaveitunnar, en verkefnið skapar tækifæri í ferðaþjónustu.
- Lokið verður við uppbyggingu reiðhallar á lðavöllum árið 2010.
- Hafin verður bygging nýs hjúkrunarheimilis á Egilsstöðum 2010, en verkefnið er samstarfsverkefni ríkis og sveitarfélags.
- Nýbúið er að stofna Matvælasetur Austurlands með aðsetur á Egilsstöðum og er starfsemi þar nú hafin. Bundnar eru vonir við aukna atvinnustarfsemi í matvælaframleiðslu.
- Unnið er áfram að uppbyggingu Vísindagarðsins ehf. á Egilsstöðum, en hann er þekkingarsetur sem ætlað er að hafa áhrif á rannsóknastarf, menntun og atvinnusköpun.
- Unnið er að undirbúningi og stofnun námsleiðar í umhverfis- og þjóðgarðastjórnun, á meistarastigi, á vegum Vísindagarðsins og fleiri aðila. Þess er vænst að hægt verði að bjóða upp á þetta nám á árinu 2010.

- Á árinu 2010 verður lokið við stækkun hótels á Hallormsstað og gert er ráð fyrir að þá hefjist framkvæmdir við stækkun hótels á Egilsstöðum.
- Viðarkyndistöð var nýlega tekin í notkun á Hallormsstað. Margvísleg verkefni eru í undirbúningi varðandi nýtingu skógarafurða.
- Samkvæmt gildandi vegaáætlun verður byggð ný brú yfir Lagarfljótið árið 2011 og þjóðvegur færður milli Egilsstaða og Fellabæjar.

Til að styrkja atvinnuþróun var atvinnufulltrúi nýlega ráðinn til sveitarfélagsins.

FJARÐABYGGÐ

Meðal nýrra verkefna sem Fjarðabyggð vinnur að má telja eftirfarandi:

- Gamli franskur spítalinn í Hafnarnesi verður fluttur og byggður upp sem hótél í tengslum við franska safnið á Fáskrúðsfirði. Með því eykst fjölbreytni atvinnulífs á Fáskrúðsfirði. Þetta er samstarfsverkefni sveitarfélagsins og Minjaverndar, Alliance Francaise og franska bæjarins Gravelines.
- Fjarðabyggð er þátttakandi í Cruise Iceland samstarfinu, og frá 2012 verður tekið á móti skemmtiferðaskipum á Eskifirði. Verið er að undirbúa og skipuleggja úrval ferða innan sveitarfélagsins til að geta boðið farþegunum, byggt á aðstöðu sem er á staðnum.
- Verið er að undirbúa nýja olíubirgðastöð við Mjóeyrarhöfn.
- Fyrir liggur að skrifa undir samning á milli Fjarðabyggðar, Háskólans í Reykjavík, Fjarðaáls og Þekkingarnets Austurlands um háskólafræðslu og rannsóknarverkefni.
- Fyrir liggur að skrifa undir samning milli Fjarðabyggðar, Háskólans í Reykjavík, Fjarðaáls, Afls, Verkmenntaskóla Austurlands og Þekkingarnets Austurlands um annað tækifæri til náms.
- Árið 2010 verður byrjað á hjúkrunarheimili á Eskifirði, í samstarfi ríkis og sveitarfélags.
- Á árinu 2009 byrjuðu framkvæmdir við frekari snjóflóðavarnir á Norðfirði, og er áætlað að verkefnið verði í gangi til 2012.
- Búið er að hanna nýjan leikskóla á Norðfirði, útboðsgögn eru tilbúin og verið að vinna í fjármögnun.
- Framkvæmdir við reiðskemmu á Norðfirði standa yfir.
- Forhönnun á nýrri vatnsveitu á Fáskrúðsfirði er að ljúka, unnið er að fjármögnun og vonast til að verkið hefjist árið 2010.
- Viðhaldsverkefni og ýmis smærri verkefni á vegum sveitarfélagsins eru ráðgerð, með áætlaðan kostnað á ári um 50 til 100m kr.

Til viðbótar eru fyrirséðar ýmsar framkvæmdir einkaaðila í sveitarfélaginu, eins og:

- Bygging kersmiðju Alcoa Fjarðaáls, sem er mjög fjár- og mannaflafrekt verkefni sem áætlað er að hefjist árið 2010.
- Vonast er til að Norðfjarðargöngin verði boðin út árið 2010.

- Frekari bygging aðstöðu á iðnaðarsvæðinu á Hrauni og í tengslum við Mjóeyrarhöfn – verkefni eru í undirbúningi en ekki komin á það stig að hægt sé að tilgreina þau enn.

AÐRIR ÁHRIFAVALDAR Á EFTIRSPURN EFTIR ÍBÚÐARHÚSNÆÐI

Í viðtölum við sveitarfélögin og fyrirtæki í Fjarðabyggð og á Fljótsdalshéraði kom ýmislegt fram sem gætu verið mögulegir áhrifavaldar á frekari eftirspurn eftir íbúðarhúsnæði á stöðunum, þó ekki sé hægt að fastsetja hvenær eða hversu mikla á þessu stigi. Má þar m.a. nefna:

- Breytingar á fyrirliggjandi atvinnustarfsemi, minni innflutningur og aukin kaup innlendrar framleiðslu, gætu skapað tækifæri fyrir framleiðslufyrirtæki í sveitarfélögunum. Ekki er þó auðvelt að sjá fyrir hversu líklegt þetta er eða hver áhrifin yrðu.
- Búið er í nokkrum sumarhúsum á Fljótsdalshéraði, og þar af 3 fjölskyldur skráðar þar með lögheimili. Flestir þeirra sem búa í slíkum húsum eru hættir störfum eða stunda fjarvinnu og dvelja því hluta ársins í sumarhúsi en eru með annað lögheimili. Einhverjir af þessum aðilum gætu skilað sér út á hinn almenna íbúðamarkað, en ekki er líklegt að það verði stór hópur.
- Í einhverjum tilfellum, sérstaklega í Fjarðabyggð, eiga eða leigja fyrirtæki íbúðir fyrir starfsmenn sína. Fyrirtæki hafa verið að kaupa íbúðir til útleigu til starfsmanna sinna, þar sem markaðsverð þótti of hátt fyrir starfsmenn sem hafði neikvæð áhrif á ráðningar. Bent var á ekki væri hægt að yfirfæra lán Íbúðalánasjóðs frá einstaklingi til fyrirtækis, sem setti fyrirtækjum ákveðnar skorður við val og kaup eigna.
- Hluti af starfsmönnum sem nýta sér húsnæði á vegum atvinnurekanda er í tímabundnum verkefnum, eða á fjölskyldur og lögheimili annars staðar og mæta á svæðið eingöngu til vinnu. Sum þeirra verkefna sem þessir einstaklingar sinna eru tímabundin, önnur eru til framtíðar. Í einhverjum tilfellum hefur þessu fyrirkomulagi verið komið á þar sem starfsmaðurinn á fasteign annars staðar sem hann getur ekki selt í núverandi efnahagsástandi. Í mörgum tilfellum búa síðan tveir eða fleiri starfsmenn saman í íbúð. Gera má ráð fyrir að innan þessa hóps verði eftirspurn eftir húsnæði, þegar fjölskyldur þessara einstaklinga flytja á svæðið eða þegar einstaklingur hættir og í staðinn er ráðinn einstaklingur sem flytur á svæðið með fjölskyldu sína.
- Fyrirtæki hafa verið að leigja húsnæði fyrir starfsmenn sína. Vegna hás leiguverðs á mörgum þeim fjölbýlishúsaeignum sem eru í boði hafa fyrirtækin valið að taka í staðinn á leigu eignir sem teljast ekki jafn hentugar. Dæmi þar eru kjallarar, stök herbergi og að margir starfsmenn deili íbúð. Ef leiguverð verður viðráðanlegra er talið líklegt að einhverjir þeirra sem búa við þessar aðstæður muni stækka við sig, fara í eigin húsnæði eða í hentugra húsnæði.
- Töluvert er um erlenda starfsmenn á svæðinu. Til lengri tíma má ætla að innlendir starfskraftar leysi þá af, eða að þessir erlendu starfsmenn ákveði að setjast að á svæðinu og fá þá til sín fjölskyldur sínar.

Þær upplýsingar sem fram koma hér í kaflanum benda til þess að eftirspurn eftir húsnæði verði líklega meiri en sem svarar þegar væntum nýjum störfum á svæðinu. Hins vegar er erfitt að meta hversu mikil sú eftirspurn verður miðað við þær upplýsingar sem liggja fyrir.

ATVINNULEYSI

Ef horft er til atvinnuleysis á svæðinu, sjá töflu 9, þá voru 99 í Fjarðabyggð á atvinnuleysissskrá í október 2009 og 73 í Fljótshéraði skv. upplýsingum á heimasíðu Vinnumálastofnunar. Á nærliggjandi upptökusvæðum, þ.e. í Fljótshreppi og Seyðisfjarðarkaupstað, voru 21 í viðbót, eða alls 193 einstaklingar. Til samanburðar voru 18 á atvinnuleysissskrá í október 2006, þegar uppbygging var í hámarki og alvarlegur skortur á starfsafli á svæðinu.

Tafla 9 sýnir mikla aukningu atvinnuleysis frá október 2008 til mars 2009. Síðan þá hefur atvinnulausum fækkað, þó fjöldinn sveiflist enn milli mánaða. Í samtali við Olöfu M. Guðmundsdóttur, forstöðumann Vinnumálastofnunar á Austurlandi, kom fram að tilfinning hennar væri að tölurnar myndu haldast nokkuð stöðugar á næstunni, einhverjir einstaklingar detta út og aðrir koma í staðinn. Hún segir tölurnar hafa hækkað verulega haustið 2008 þegar fjölmennari fyrirtæki sögðu mörgum starfsmönnum upp. Undanfarið hafi það þó verið starfsfólk fámennari vinnustaða sem hafi verið að bætast á atvinnuleysissskrá.

Tafla 9 Skráð atvinnuleysi

Mánuður	09 08	10 08	11 08	12 08	01 09	02 09	03 09	04 09	05 09	06 09	07 09	08 09	09 09	10 09
Fjarðabyggð	24	29	50	58	92	111	127	110	93	85	79	83	84	99
Fljótshérað	2	19	69	107	162	170	185	150	101	57	42	47	68	73
Fljótshreppur	0	0	2	2	2	7	9	7	6	4	2	3	3	4
Seyðisfjarðarkaupstaður	2	5	15	24	31	32	34	28	21	17	13	14	17	17
Alls	28	53	136	191	287	320	355	295	221	163	136	147	172	193

Eitt af því sem þarf að meta er hvort þeir einstaklingar sem eru á atvinnuleysissskrá séu líklegir til að ganga í þau nýju framtíðarstörf sem gert er ráð fyrir að verði til. Þar getur bakgrunnur einstaklinganna haft áhrif, sem og líkur þess að atvinnuleysistöflur haldist á næstu árum.

Hvað varðar fyrra atriðið var leitað til Vinnumálastofnunar og beðið um greiningu á bakgrunni þeirra 193 einstaklinga sem voru á atvinnuleysissskrá í lok október 2009. Af þessum 193 voru 76 eða 39% karlar og 117 eða 61% konur. Alls 89% voru með íslenskt ríkisfang. Sundurliðun á bakgrunni atvinnulausra má sjá hér á eftir:

Tafla 10 Bakgrunnur einstaklinga á atvinnuleysissskrá

Aldur	Fjöldi	%
16-19 ára	8	4%
20-24 ára	22	11%
25-29 ára	30	16%
30-34 ára	20	10%
35-39 ára	19	10%
40-44 ára	28	15%
45-49 ára	12	6%

50-54 ára	11	6%
55-59 ára	18	9%
60-64 ára	15	8%
65-69 ára	10	5%

Menntun	Fjöldi	%
Grunnskóli	128	66%
Annað nám á frh.sk.	11	6%
Vélstjórnun og stýrimennska	3	2%
Iðnnám	14	7%
Verslunarpróf 2ár	3	2%
Stúdent	16	8%
Háskólanám	18	9%

Atvinnugreinar	Fjöldi	%
Landbúnaður	2	1%
Fiskveiðar	6	3%
Fiskvinnsla	20	10%
Iðnaður og hráefnavinnsla	22	11%
Veitur og endurvinnsla	3	2%
Mannvirkjagerð	16	8%
Verslun og viðgerðir	14	7%
Flutningastarfsemi	6	3%
Gisting og veitingar	16	8%
Upplýsingar og fjarskipti	2	1%
Fjármála- og tryggingaþjónusta	2	1%
Sérfræðistarfsemi, fasteignir	6	3%
Leigustarfsemi og ýmis sérh. þj.	19	10%
Menningar, íþr., félagastarfsemi	8	4%
Opinb. stjórnsýsla	2	1%
Fræðslustarfsemi	14	7%
Heilbrigðisstarfsemi	18	9%
Voru ekki á vinnumarkaði	17	9%

Starfsstéttir	Fjöldi	%
Stjórnandi	9	5%
Sérfræðingur	5	3%
Sérmenntun	26	13%
Skrifstofustörf	23	12%
Þjónusta	37	19%
Sölu-, afgreiðslustörf	15	8%
Bændur, fiskverkun	12	6%
Iðnaðarstörf	18	9%
Sérhæft	5	3%

Vélstjórnun	9	5%
Verkafólk	34	18%

Lengd atvinnuleysis	Fjöldi	%
Að 3 mánuðum	109	56%
3-6 mánuðir	34	18%
6-9 mánuðir	18	9%
9-12 mánuðir	24	12%
Yfir 12 mánuðir	8	4%

Atvinnulausir eru á öllum aldri, en stór meirihluti eða 66% er eingöngu með grunnskólamenntun. Einstaklingarnir koma úr öllum atvinnugreinum, en tveggja stafa hlutfallstölur eru hjá þeim sem unnu í fiskvinnslu, iðnaði og hráefnavinnslu, sem og leigustarfsemi og ýmissi sérhæfðri þjónustu. Meðal starfsstétta er einnig dreifing, með starfsstéttir úr þjónustugeiranum, skrifstofustörf, verkafólk og störf sem krefjast sérmenntunar þó í hæstu hlutfalli. Meirihluti hefur verið á atvinnuleysissskrá í þrjá mánuði eða minna, en þó hafa 18% verið þrjá til sex mánuði, 12% níu til tólf mánuði og 9% sex til níu mánuði.

Þau 136-158 nýju störf sem þegar er gert ráð fyrir að verði til á næstu árum, í tengslum við ný verkefni á svæðinu, eru flest fyrir fólk án sérstakrar menntunar, en einhver verða þó til fyrir einstaklinga með sérhæfða menntun og þá sérstaklega iðnmenntun. Mörg hver eru í hefðbundnum karlagreinum.

Þar sem rekstraröryggi, sérstaklega fyrirtækja í Fjarðabyggð, er almennt betra en gengur og gerist á landinu þessa stundina, er erfitt að sjá fyrir hvernig atvinnuleysistölur í Fjarðabyggð og Fljótshéraði verða næstu árin.

Ef atvinnuleysisþáttur fyrir landið standast mun atvinnuleysi verða áfram hátt. Þannig var skráð atvinnuleysi á landinu í október 2009 7,6% skv. heimasíðu Vinnumálastofnunar. Í *Peningamálum 2009/4* frá Seðlabanka Íslands er gert ráð fyrir hámarki atvinnuleysis árið 2010 um 10% en að á öðrum ársfjórðungi 2011 fari atvinnuleysi að minnka, verði orðið um 8% í lok 2011 og um 5,5% í lok árs 2012. Í *Þjóðarbúskapurinn – haustskýrsla 2009* frá fjármálaráðuneytinu er gert ráð fyrir að atvinnuleysi verði 10,6% árið 2010, 9% árið 2011, rúmlega 6% 2012 og haldi síðan áfram að minnka og verði tæp 5% árið 2014. Hagdeild ASÍ spáir að atvinnuleysi haldist 8-10% út árið 2012, í ritinu *Horfur í efnahagsmálum 2009 – 2012*.

Allir aðilarnir eru þannig sammála um að atvinnuleysi á landsvísu haldist mjög hátt fram til ársins 2012, þegar nýju framtíðarstörfín sem hér um ræðir koma flest til framkvæmda. Hins vegar er ekki að finna sundurliðaðar spátölur um atvinnuleysi eftir sveitarfélögum eða landssvæðum, en ekki er óskynsamlegt að gera ráð fyrir að atvinnuleysi á landsbyggðinni verði áfram minna en á höfuðborgarsvæðinu. Sem dæmi þar má nefna að samkvæmt skýrslu Vinnumálastofnunar *Staða á vinnumarkaði* var um 2,8% atvinnuleysi á Austurlandi öllu í lok október 2009, samanborið við 7,6% að meðaltali á landsvísu. Á Austurlandi var þar af 2% atvinnuleysi meðal karla og 4,1% meðal kvenna.

VÆNTINGAR TIL HÚSNÆÐIS

Í samtölum við aðila á svæðinu sem eru með íbúðarhúsnæði á skrá hjá sér, til leigu eða kaups, var leitast við að fá innsýn inn í það hvers konar húsnæði einstaklingar og fjölskyldur sækjast eftir. Tilgangurinn var að skilja hversu líklegt væri að það vannýtta húsnæði sem er á svæðinu mæti þörfum væntanlegra leigjenda og kaupenda.

Algengasta krafan fyrir langtíma leigu eða kaup er sérbylí með 3 svefnherbergjum og bílskúr, líka frá þeim sem eru að kaupa sína fyrstu fasteign. Lítil markaður er talinn vera fyrir eignir í fjölbylí til langtíma leigu eða kaups, utan við að enn er álitinn vera markaður fyrir sölu á eignum í fjölbylí sem ætlað er þeim sem eru 55 ára eða eldri, og þá sérstaklega á Fljótshéraði. Reynslan hefur jafnframt verið að lang erfiðast er að koma út sérbylum sem eru mjög stór í fermetrum talið og með fá svefnherbergi, eða færri en þrjú.

Einnig kom fram í máli byggingarverktaka að fyrirtækið væri með 2 einbýlishús í smíðum fyrir einstaklinga, og fleiri sambærilegar fyrirspurnir í gangi. Þar sem þessi leið hefur verið farin er það vegna þess að viðkomandi finna ekki eign á markaðnum sem mætir kröfum þeirra, þrátt fyrir þann mikla fjölda eigna sem standa tómar eða eru til sölu.

Af tölunum um leiguhúsnæði má sjá að leigumarkaður í Fjarðabyggð og Fljótshéraði er sterkur, þó tölurnar sýni einungis þann hluta markaðarins sem er á skrá hjá stærri verktökum, fasteignafélögum og fasteignasölum. Skipta má leigjendum í þrjá hópa í grunninn. Fyrsti hópurinn er fólk sem er að flytja inn á svæðið og leigir á meðan það er að átta sig á aðstæðum. Þessi hópur gerir að öllu jöfnu einungis samning til eins árs í senn. Annar hópurinn eru fyrirtæki sem leigja fyrir tímabundið starfsfólk og starfsfólk sem er með fasta búsetu annars staðar en sækir vinnu reglubundið inn á svæðið. Fæstir í þessum hópi eru með fjölskyldur sínar með sér og oft búa fleiri en einn saman í íbúð. Þriðji hópurinn eru einstaklingar og fjölskyldur sem kjósa að leigja til lengri eða skemmri tíma. Þessi hópur er minnstur, að álitni viðmælenda.

Viðmælendur sögðust finna að á meðan upp komi þarfir eftir alls kyns húsnæði, þá leiti fyrstu tveir hóparnir eftir hagkvæmum kjörum fyrst og fremst og skipti þá minna í hvaða tegund eða stærð húsnæðis íbúðirnar eru – þ.e. í fjölbylí eða sérbylí og fermetratala. Þegar fyrsti og annar hópurinn leiti eftir eignum til kaups eða langtíma leigu þá horfi fólk aðallega til sérbylís.

Á meðan leiguverð lækkaði almennt eftir efnahagshrunið haustið 2008, þá eru nokkrir stórir leigusalar sem ekki hafa lækkað sig og stendur húsnæði þeirra tómt. Viðmælendur sögðu að stór hluti vænlegs leiguhúsnæðis í fjölbylí stæði tómt á meðan verið væri að gera leigusamninga um húsnæði sem ekki þætti eins álitlegt til leigu. Þeir töldu að ef leiguverð væri raunhæfara myndu margar þessara vænlegu eigna leigjast út, fólk stækka við sig og flytja t.d. úr herbergjum og kjöllurum.

Þessu til stuðnings sagði atvinnurekandi sem er eigandi margra eigna og leigir til starfsmanna sinna, að þessi leið hafi aðallega verið farin vegna þess að leiguverð á markaðnum hafi verið allt of hátt. Fleiri viðmælendur létu einnig í ljós að það héldi starfsmönnum þeirra frá því að leigja til lengri tíma eða kaupa fasteign á svæðinu, að verð þættu of há miðað við stærri markaðssvæði landsins.

6 SAMANTEKT Á STÖÐU OG VÆNTINGUM

Helstu atriðin sem koma fram hér á undan eru að:

- 218 auðar íbúðir eru á svæðinu, þar af eru 143 tilbúnar til búsetu. Stærsti hlutinn eru minni íbúðir í fjölbýli, eða 160 eignir í fjölbýli og 160 eignir sem eru 51-120 fermetrar, og eignir með 1-2 svefnherbergjum.
- Út frá þeim upplýsingum sem var safnað má sjá 220 íbúðir í leigu, þar af 159 í pósthúsnúmerum 700 og 730. Mikill meirihluta leiguíbúða voru byggðar 2003 eða síðar. Rúmur meirihluti er í fjölbýli en tæpur meirihluti í sérbýli. Algengasta stærðin er 81-120 fermetrar og síðan 121-200 fermetrar. Um 64% leiguíbúða eru með 2-3 svefnherbergi.
- Töluvert af óhentugu leiguhúsnæði er í notkun núna, t.d. í kjöllurum og herbergjum. Talið er að ef leiguverð verði hagstæðara þá færi leigjendur sig úr slíku húsnæði í hentugra húsnæði.
- Eftirspurn er eftir alls konar húsnæði en langmest eftir sérbýli með þremur herbergjum og bílskúr, þegar leitað er að eignum til kaups eða langtíma leigu. Í dag er hins vegar tiltölulega lítil eftirspurn eftir fasteignum til kaups – erfitt er að selja núverandi eignir og óöryggi í efnahagsmálum hafa þar áhrif, eins og á landsvísu.
- Þeir sem flytja inn á svæðið vilja margir byrja á að leigja, og hið sama á við um þá sem gera ráð fyrir að vera þar einungis tímabundið. Þegar leitað er að eignum til skammtíma leigu skiptir verðið mestu máli, en tegund eignarinnar minna máli.
- Áætlanir sveitarfélaganna gera ráð fyrir 1% íbúafjölgun milli ára, til samræmis við landsmeðaltalið, sem þýðir að á Fljótsdalshéraði fjölgar um 234 íbúa til ársins 2015 en 299 íbúa í Fjarðabyggð.
- 193 einstaklingar voru skráðir á atvinnuleysisrá í sveitarfélögunum tveimur og nærliggjandi upptökusvæðum, í lok október. Þetta er 2,8% af vinnuafli á svæðinu, samanborði við 7,6% á landsvísu.
- Af nýjum störfum sem viðmælendur töldu sig geta talið til fyrir víst eru 6-8 á Fljótsdalshéraði og 130-150 í Fjarðabyggð, flest á árunum 2011 og 2012.
- Nýju störfin virðast nokkuð í hefðbundnari karlageirum, á meðan konur eru stærri hluti þeirra sem eru á atvinnuleysisrá.
- Í undirbúningi er ýmislegt fleira sem annað hvort tryggir verkefnastöðu þeirra fyrirtækja sem fyrir eru eða skapar ný störf, en ekki er hægt á þessu stigi að segja til um fjölda nýrra starfa og þar með áhrif á íbúðapróun og eftirspurn eftir húsnæði.
- Ýmsar framkvæmdir eru fyrirsjáanlegar á svæðinu á næstu árum, á vegum sveitarfélaganna eða annarra aðila. Þessar framkvæmdir eru líklegar til að skapa m.a. störf fyrir ýmsa þá sem eru skráðir atvinnulausir núna. Þannig er líklegt að fjöldi á atvinnuleysisrá verði lægri en nú er, þegar kemur að því að ráða í fyrirsjáanleg framtíðarstörf.
- Ákveðinn framtíðar fasteignamarkaður er talinn vera hjá einstaklingum sem þegar vinna á svæðinu en eiga fast heimili og fjölskyldu annars staðar, ef kaup- og/eða leiguverð verður viðráðanlegra og auðveldara að selja núverandi eignir. Ekki er vitað hvað þessi markaður gæti verið stór.

- Talið er líklegt að með viðráðanlegu leiguverði muni einhverjir sem búa nokkrir saman í íbúðum eða í litlu leiguhúsnæði stækka við sig. Ekki er vitað hvað þessi markaður gæti verið stór.

7 HUGMYNDIR UM FREKARI AÐGERÐIR

Þegar ljóst var hver staðan í húsnæðismálum væri og hvað væri þegar ráðgert sem gæti haft áhrif á þá stöðu á næstu árum, var næsta skref að velta upp hugmyndum um sértækar aðgerðir sem hægt væri að fara í til að fylla í gatið – þ.e. koma fyrirsjáanlega auðu húsnæði í notkun.

Þann 28. janúar 2010 stóðu Íbúðalánasjóður, Fjarðabyggð og Fljótsdalshérað því fyrir eins dags hugmyndasmiðju. Um 77 völdum einstaklingum var boðin þátttaka í smiðjunni, 64 þáðu boðið upprunalega en þegar nær dró heltist úr lestinni og mættu um 45. Lista yfir þá sem var boðið má sjá í Viðhengi 1.

Á hugmyndasmiðjunni voru niðurstöðurnar í köflunum hér á undan notaðar til að spá fyrir um líklega stöðu í íbúðarhúsnæðismálum ef ekkert frekar yrði að gert næstu árin. Síðan voru settar fram hugmyndir um hvað hægt væri að gera til að allt húsnæðið færi í notkun, skilgreindar grunnaðgerðir til að koma þeim hugmyndum í framkvæmd, hver myndi geta borðið ábyrgðina á aðgerðunum og gróflega slegið á kostnað við hverja framkvæmd.

Niðurstöður dagsins má sjá hér á eftir. Taka skal fram að niðurstöðurnar hafa verið unnar inn í heildstæðan ramma af skýrsluhöfundum, en ekki hefur verið lagt neitt mat á framkvæmanleika þeirra eða réttmæti. Slíkt verður gert í framhaldi af þessari skýrslu, en ætlunin er að setja á laggirnar þróunarhóp sem muni kanna hugmyndirnar betur, framkvæmanleika og áhuga aðila til þátttöku í framkvæmd. Að því loknu er hópnunum ætlað að forgangsraða verkefnum og fylgja þeim eftir til þeirra sem myndu annast framkvæmdina hverju sinni. Með þessum hætti er stefnt á að tækifærið sem felst í því að innviðir sem þessir eru til staðar, muni nýtast í áframhaldandi uppbyggingu og þróun í sveitarfélögunum.

Þátttakendur á hugmyndasmiðjunni mátu það svo að eftirfarandi styrkleikar og veikleikar væru í stöðunni:

Styrkleikar	Veikleikar
<p>Umhverfi</p> <ul style="list-style-type: none">• Stutt til Evrópu• Samgöngur þokkalegar• Mikið landrými• Fögur náttúra og umhverfi• Stuttar boðleiðir <p>Mannlíf</p> <ul style="list-style-type: none">• Mannauður• Viðhorf fólks, metnaður• Fjölbreytt og blómstrandi menning• Samstarfsvilji <p>Atvinnulíf</p> <ul style="list-style-type: none">• Fjölbreytt og sterkt atvinnulíf• "Austurland tækifæranna" = samstaða• Sterkar grunnstoðir og öflug fyrirtæki, í sjávarútvegi, iðnaði, ferðaþjónustu og	<p>Umhverfi</p> <ul style="list-style-type: none">• Ímynd búsetu á landsbyggðinni• Dreifbýli, veður/færð• Vegalengdir, flutningskostnaður og fjarlægð frá mörkuðum í Reykjavík, kostnaður við ferðalög innanlands• Samgöngur, vantar beint flug til útlanda• Óvissa í efnahagslífinu <p>Mannlíf</p> <ul style="list-style-type: none">• Skortur á afþreyingu, félagslífi• Lítið námsframboð• Hrepparígur, rígur milli þéttbýlissvæða <p>Atvinnulíf</p> <ul style="list-style-type: none">• Vantar fjármagn í uppbyggingu atvinnulífs• Skortur á fjölbreyttum störfum og

<p>opinberri þjónustu</p> <ul style="list-style-type: none"> • Millilandasiglingar • Hálaunastörf • Stöðugt vaxandi svæði • Öflugur útflutningur, gjaldeyrissköpun, verðmæt störf • Ný tækifæri tengd stóriðju, þjónustu sem sótt er annað, ferðaþjónustu <ul style="list-style-type: none"> • Sérstaða, hálendið, hreindýr, veðrið • Skógrækt • Fjölbreytt þjónusta, einnig við ál og sjávarútveg <p>Stoðkerfi</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hátt þjónustustig • Flugvöllur, góðar fjarsamgöngur - hafnir, alþjóðlegur flugvöllur, ferja • Aukin tækifæri og aðgangur að menntun <p>Húsnæði</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nægilegt framboð margskonar íbúðarhúsnæðis dreift um svæðið • Framboð húsnæðis, stór hluti nýtt, mikið af litlum og meðalstórum eignum • Leiguverð lækkanði • Smáar íbúðir handa ferðaþjónustu • Mikið atvinnuhúsnæði laust • Kaupendamarkaður • Staðsetning húsnæðis, nálægt mikilli atvinnuuppbyggingu, í stórum byggðakjörnum 	<p>atvinnutækifærum</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lágt menntunarstig • Samsetning vinnuafls, fjöldi og fjölbreytni • Kynjahalli í atvinnulífi, vantar kvennastörf • Opinber störf hverfa • Slæm fjárhagsstaða fyrirtækja • Veik þróunarfélög • Vantar betri tengingu við landskerfi raforku • Skuldsetning og slæm fjárhagsstaða sveitarfélaga <p>Stoðkerfi</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vegtenging byggðakjarna • Samgöngur ekki nógu góðar, jarðgögn <p>Húsnæði</p> <ul style="list-style-type: none"> • Framboð auðs húsnæðis, of einsleitt, stærðir og tegundir óhentugar • Lítið byggt á næstu árum • Upplýsingar / rannsóknir um leigjendur og fyrirætlanir þeirra • Misræmi í framboði og eftirspurn húsnæðis, magn, tegund, leiguverð • Húsnæði liggur undir skemmdum, lækkar leiguverð, lækkar eignaverð • Leigu- og eignaverð of hátt • Óvissa í verðþróun, fólk hrætt við að kaupa, fjármögnun
--	---

Einnig að eftirfarandi tækifæri og ógnanir væru til staðar:

Tækifæri	Ógnanir
<p>Stoðkerfi</p> <ul style="list-style-type: none"> • Góðir innviðir • Markaðssetning á svæðinu • Uppbygging á menntun, háskólar, framhaldskólar, endurhæfing, verknám • Sameining sveitarfélaga, viðræður • Samstarf sveitarfélaga og íbúðalánasjóðs <p>Mannlíf</p> <ul style="list-style-type: none"> • Getum tekið við nýju fólki, þjónusta og innviðir til staðar • Menning 	<p>Stoðkerfi</p> <ul style="list-style-type: none"> • Skuldsett sveitarfélög, erfitt efnahagsástand • Samgöngur, almennings og aðrar <p>Mannlíf</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fámenni, íbúavelta • Lokað samfélag, erfitt að fá nýtt fólk til að staldra við • Fólksflótti • Hrepparígur (staðarhyggja) • Samstaða sveitarfélaga / fólks minnkar

<p>Atvinnulíf</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eitt atvinnusvæði, eitt Austurland • Störf fyrir menntað fólk, fjölbreytni • Kreppan - eins dauði er annars brauð • Tækifæri í lágu verðlagi og gengi • Tækifæri í lágum launum • Sterk fyrirtæki til staðar • Fyrirtæki og stofnanir, mikið framboð, auðveldar fyrirtækjum að ráða fólk • Tækifæri fyrir nýsköpun og vöruþróun tengd grunngreinum atvinnulífs, verktökum, listafólki • Efling ferðapjónustu (þjóðgarður) • Auka landbúnað • Alþjóðlegt akademískt starf • Aukin fullvinnsla framleiðsluvara, ál, fiskur, timbur • Álver, "Center of Excellence", fullvinnsla • Umframorka • Vatn til útflutnings • Verkefni í viðhaldi, fasteignasölu • Strandveiði, sjóstöng • Efla flutningsgetu ljósleiðara til útlanda • Tengja betur menntanet, nýsköpun <p>Húsnæði</p> <ul style="list-style-type: none"> • Leiguverð/markaður, sanngjarnt markaðsverð í leigu, fólk flytur úr sérbýli í sambýli v/ verðs og orkukostnaðar • Lækkun leigu og fasteignaverðs • Hentugt íbúðaframboð (2-3 herbergja) • Mikið framboð af nýju góðu húsnæði • Tækifæri til að minnka við sig húsnæði • Samvinnuhúsnæðisfélög 	<p>Atvinnulíf</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fá tækifæri ungs fólks • Of litlar endurheimtur ungs fólks sem fer í nám • Einhæft atvinnulíf • Dregur úr opinberri starfsemi • Tilfærsla starfa v. meintrar hagræðingar • Skortur á pólitískri samstöðu, í grunnatvinnuvegum - skattar á álfyrirtæki, fyrningaleið, framtíð útflutningsgreina • Efnahagsástand • Ákvarðanafælni • Þekking tapast • Ónýtt bankakerfi, Icesave • Aðgengi að fjármagni • Samdráttur í rekstri ríkis og sveitarfélaga • Mikilvægum samgöngubótum frestað • Mikilvægum nýframkvæmdum og viðhaldi frestað • Byggingarverktakar og jarðverktakar hverfa vegna minni tækifæra og óvissu um verkefni <p>Húsnæði</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fasteignamarkaður tregur • Verðþróun, ávöxtunarkröfur miklar, of hátt leigu- og fasteignaverð miðað við markaðinn • Fasteignaverð lækkar v. offramboðs • Fjármögnun erfið, fjármagn dýrt • Draugahverfi / Harlem • Óvissa í verðlagi eigna, tómmt húsnæði fælir frá • Neikvæð ímynd og umfjöllun, mikið af vannýttu húsnæði, heilu blokkirnar auðar • Tómar íbúðir gætu lent í viðhaldi fyrr
---	---

Þegar þátttakendur skoðuðu mat sitt á styrkleikum, veikleikum, tækifærum og ógnunum í samhengi við núverandi stöðu á íbúðamarkaði og væntingar um þróun, komust þeir að fjölbreyttum og stundum andstæðum niðurstöðum um það hver líkleg staða íbúðarhúsnæðis yrði á næstu árum, ef ekkert frekar yrði að gert.

Svartsýnustu spádómar á framtíðinni gerðu ráð fyrir stöðnun og jafnvel hnignun, eða

- fólksflóttu
- fjölskyldur og fyrirtæki yrðu gjaldþrota
- engar samgöngubætur ættu sér stað

- opinberum störfum á svæðinu muni fækka
- ekkert verður gert í olíuvinnslu- eða leit
- álúrvinnsla fer ekki af stað
- engin fjárfesting er í atvinnulífi
- lítil nýsköpun á sér stað þar sem frjósemi hugans vantar
- enginn háskóli verður byggður upp
- eignarýrnun verður
- 2015 verða lausar íbúðir í fjölbýli jafn margar og nú og jafnvel verður búið að loka einhverjum fjölbýlishúsanna og þau orðin að draugahúsum.

Þjartsýnir spádómar á framtíðinni voru að auðar íbúðir myndu fara í notkun með aðgerðum til aðstoðar:

- vöxtur verður í sumar ferðapjónustu
- meira fjölskyldufólk flytur inn á svæðið
- fasteignaverð verður svipað eða lægra og nú eftir 3-5 ár, leiguverð alla vega lægra eða allt að 800 kr. á fm
- vantar íbúðir í sérbýli, sérstaklega í parhúsum og raðhúsum
- áframhaldandi offramboð verður af 80 fm. íbúðum og minni í fjölbýli.

Þeir sem spáðu fyrir um tölur um auðar íbúðir sáu fyrir sér að lítið myndi gerast árið 2010, en 2011 til 2012 væri flutt í 100 tómar íbúðir, en líka að 2014 væru 50 auðar íbúðir í fjölbýli, og að 2015 væru 30-150 auðar íbúðir.

Eins og sést á þessum niðurstöðum finnst fólki erfitt að spá í framtíðina hvað varðar eftirspurn eftir íbúðarhúsnæði. Vandkvæðið er sérstaklega í ljósi erfiðs efnahagsástands í samfélaginu almennt og þar fylgjandi vandkvæðum í að meta hversu lengi það muni vara og þar með afleiðingum þess.

Þátttakendur voru hins vegar sammála um að hægt væri að fara í ýmsar aðgerðir eða verkefni til að koma auðu íbúðarhúsnæði í notkun, sem og að auða húsnæðið gæfi möguleika til áframhaldandi uppbyggingar og atvinnuþróunar á svæðinu en þar væru tækifærin mörg. Helsta vandamálið var fyrirséð í því að framboð og eftirspurn eftir tegund fasteigna færi ekki endilega saman.

Ýmsar hugmyndir komu fram um aðgerðir og verkefni sem hægt væri að fara í til að koma húsnæðinu í notkun og eru þær upptaldar hér á eftir. Hugmyndirnar eru flokkaðar í þrennt. Fyrsti flokkurinn tengist áframhaldandi uppbyggingu atvinnuþróunar, en slíkt myndi kalla eftir fleira fólki á svæðið og þar með aukinni eftirspurn eftir íbúðarhúsnæði. Flestar þessar hugmyndir myndu taka einhvern tíma að skila sér og geta verið kostnaðarsamar. Annar flokkurinn eru hugmyndir sem snúast um að finna íbúðunum hlutverk, án þess að slíkt krefjist endilega verulegs tíma, fyrirhafnaðar og kostnaðar. Þriðji flokkurinn er síðan aðgerðir sem kosta en krefjast „eingöngu“ ákvörðunar, eða tengjast uppbyggingu stoðkerfis.

Tillaga, tengd atvinnuþróun	Aðgerð	Ábyrgð	Kostnaður
Auka atvinnutækifæri í gegnum nýsköpun og þróun	Samstarf við Alcoa International um fræðslusetur (sí/endurmenntun), sem þarfnast nemendagarða	Nýsköpunarmiðstöð, atvinnuþróunarfélag, Alcoa, álfyrtæki, stéttarfélag, Þekkingarnet	75-100m pr. ár + verkefnakostnaður
	Alþjóðlegt nýsköpunarsetur "Álheimar" um áltækni, málmíðnað, úrvinnslu o.s.frv.	Alcoa, Nýsköpunarmiðstöð, háskólar, þróunarfélag	?
	Frekari uppbygging tengd áliðnaði, t.d. í fullvinnslu rafbíla, flugvéla, búsáhalda	Þróunarfélag, Alcoa Fjarðaál	0-3 milljarðar
	Heimila strandveiðar, endurvekja trillubúskap	Þróunarfélag (Jón Bjarnason)	0
	Þróa nýjar og alþjóðlegar námsbrautir á framhalds- og háskólastigi, á sérsviðum svæðisins. Kallar á húsnæði fyrir kennslu, rannsóknir og búsetu.	Sveitarstjórnir, Þekkingarnet, Vísindagarðar	50-100m
	Byggja upp vatnsverksmiðju	Sv.fél, Fjarðaál, hagsmunaðilar, þróunarfélag	? milljarðar
	Byggja upp kapalverksmiðju	Sv.fél, Fjarðaál, hagsmunaðilar, þróunarfélag	? milljarðar
	Auka orkuframleiðslu og finna leiðir til að nýta umframorku, t.d. í notkun gróðurhúsa	Sv.fél, Fjarðaál, hagsmunaðilar, þróunarfélag	? milljarðar
	Byggja lífmassaverksmiðju	Sv.fél, Fjarðaál, hagsmunaðilar, þróunarfélag	? milljarðar
	Búa til ný tækifæri í ferðaþjónustu, t.d. golf fyrir erlenda auðkýfinga, jöklaferðir, þjóðgarðaferðir o.s.frv.	Opinberir aðilar, hagsmunaaðilar	500-1000m, 5 ár
Þróa rannsóknir í tengslum við þjóðgarðinn			

	Próa háskólabraut um skógrækt, umhverfisstjórnun, úrvinnslu úr tré og öðrum náttúrulegum afurðum	Þróunarfélag, núverandi íbúar og fyrirtæki á svæðinu, sv.fél., ríki, frumkvöðlar, Nýsköpunarmiðstöð, Vísindagarðar, Þekkingarnet	100-500m
	Byggja upp fraktmiðstöð fyrir Egilsstaðaflugvöll og Fjarðabyggðarhafnir	Sv.fél, eigendur flutningafyrirtækja	Fer eftir umfangi
	Auka matvælavinnslu á svæðinu, bæði hefðbundna og óhefðbundna	Einkaframtak	Fer eftir umfangi
	Byggja upp bæklunarskurðsjúkrahús fyrir Bandaríkjamenn, sem koma með 2-3 með sér í aðgerðir og þurfa íbúð í 2-3 vikur	Eigendur húsnæðis, sv.fél. og ríki, HSA, einkaaðilar	U.þ.b. 5 milljarðar?
Yfirfæra verkefni frá ríkinu inn á svæðið	Stjórnun sérhæfðra opinberra verkefna flutt á svæðið	Umhverfisstofnun, atvinnuvegaráðuneyti, forsvarsmenn sv.fél.	Enginn
Stoðaðgerðir í atvinnuuppbyggingu	Setja upp styrktarsjóð til að auka framkvæmdir á nýsköpun, vöruþróun og fjárfestingu vegna fullvinnslu áls og annarra afurða	Sv.fél., einkaframkvæmd	5m
	Lengja ferðatímann með því að markaðssetja svæðið utan háannatíma og bæta aðgengi	Ríki, sv. fél., einkaframtak	100m
	Undirbúa innviði samfélagsins fyrir rannsóknir, vinnslu og stoðþjónustu við olíu- og gasvinnslu	SSA, ríkisvaldið	
	Setja á laggirnar stofnfjárfestingarsjóð smærri fyrirtækja sem styðji þróun atvinnutækifæra fyrir ungar menntakonur, t.d. í vöruhönnun og fullvinnslustörfum	Ríki, sv.fél., einkaaðilar	50m

Varðandi tækifæri til atvinnuþróunar og – uppbyggingar má til viðbótar benda á atvinnustefnu sveitarfélaganna og annarra aðila á Austurlandi, sem og niðurstöður Þjóðfundar um 20/20 sóknaráætlun sem haldinn var á Egilsstöðum þann 30. febrúar 2010.

Tillaga, tengd notkun húsnæðis	Aðgerð	Ábyrgð	Kostnaður
Ferðapjónusta noti íbúðir	Fjölbýlishúsum breytt í íbúðahótel / orlofsíbúðir fyrir innlenda og erlenda ferðamenn	Íbúðalánasjóður, ferðapjónusta, Þróunarfélag	Niðurskrift hjá Íbúðalánasjóði, hver íbúð ca 20m, leiga 2m áári og umsýsla 1m. Leiguverð 30 íbúðir 60m+30m í kostnað
	Stofna fasteignafélag og koma á orlofsíbúðaskiptakerfi - Íslendingar fá íbúðir erlendis og útlendingar í staðinn á Íslandi	Eigendur húsnæðis, fasteignafélag sem verður stofnað til að annast framkvæmd	5,5m
	Hugsa Vatnajökul þjóðgarð af alvöru og nýta hann fyrir uppbyggingu í ferðamannaiðnaðinum		
Selja eða leigja íbúðir til hópa	Íbúðir seldar stéttarfélögum og starfsmannafélögum	Íbúðalánasjóður, stéttarfélög	Niðurskrift hjá Íbúðalánasjóði
	100 íbúðir fyrir listamenn, hönnuði og fræðimenn sem eru tímabundið á svæðinu í ýmsum verkefnum með fyrirtækjum	Eigendur húsnæðis, fasteignafélag sem verður stofnað til að annast framkvæmd	5,5m
	Stofna vinnufélag Vestur Íslendinga á Austurlandi, selja þeim eða leigja íbúðir (beint flug hafið til Winnepeg)	Áhugasamir einstaklingar	5m
	Setja upp "time share" fasteignafélag, þar sem fólk kaupir hluta í íbúð í fjölbýli (t.d. 2 vikur á ári) og nýtir eða leigir út. Kallar á sveigjanlegar reglur hjá Íbúðalánasjóði varðandi fjármögnun, og auglýsingu hugmynda.	Íbúðalánasjóður, sv.fél. og fasteignafélag sem verður stofnað til að annast framkvæmd	Hver íbúð ca 20m, leiga 2m áári og umsýsla 1m. Leiguverð 30 íbúðir 60m+30m í kostnað
Selja eða leigja íbúðir til fyrirtækja og stofnana	Samstarf við Hafrannsóknarstofnun, HSA, VA um endurbætur fjölbýlishúss á Neskaupstað. Húsið nýtt til skammtímabúsetu þessara aðila vegna uppsjávarrannsókna.	Íbúðalánasjóður, sv.fél, Síldarvinnslan, sjávarútvegsráðuneyti	?
	Leysa þarfir vegna íbúða fyrir aldraða	Sv.fél, Íbúðalánasjóður, einkaaðilar	50-100m

Markaðssetja íbúðir til ákveðinna einstaklinga	Semja um að flóttafólk flytji í íbúðir	Ríkisvaldið, sv.fél., RKÍ, flóttamannaráð	Hver íbúð ca 20m, leiga 2m áári og umsýsla 1m. Leiguverð 30 íbúðir 60m+30m í kostnað
	Semja við fangelsisyrifvöld um að nota íbúðir undir fanga. Tengsl við endurhæfingu og starfsþjálfun í samstarfi við VA. Þarfnast grenndarkynningar, skipulagsbreytingar og þróun námsbrauta.	Ríki og sv.fél.	
	Koma á fót samstarfi milli háskóla, atvinnulífs og rannsóknarverkefna, Vísindagarðs og, Þekkingarnets, um náms- og rannsóknarverkefni sem kalla á íbúðir fyrir nemendur	Vísindagarður, Þekkingarnet	Hver íbúð ca 20m, leiga 2m áári og umsýsla 1m. Leiguverð 30 íbúðir 60m+30m í kostnað
	Setja upp nemendagarða, í tengslum við háskólanám á sviði náttúru / umhverfis / þjóðgarðs, framleiðslu, hönnun og handverki, íþróttum.	Eigendur húsnæðis, fasteignafélag sem verður stofnað til að annast framkvæmd	?
	Hvetja launþega frá öðrum landssvæðum og löndum til að fá fjölskyldurnar til sín (nú búa margir saman)	Móttökufulltrúi nýrra íbúa	?
	Þjóða eldra fólki að skipta á íbúðum í fjölbýli og einbýlishúsum	Íbúðalánasjóður	?
	Þjóða skammtímaleigu fyrir þá sem eru tímabundið á svæðinu	Íbúðalánasjóður	30-50m
	Með lækkaðri fasteignaverði er hægt að þjóða brottfluttum Austfirðingum að kaupa sér orlofsíbúðir í sveitarfélögunum	Eigendur (sv. fél)	10-20m
	Markaðssetja íbúðir fyrir einstæðar mæður, sem vilja nýta ný atvinnutækifæri og lækkað íbúðaverð	Ríki og sv.fél, eigendur íbúða, fyrirtæki	5m

	Bjóða námsmönnum leiguhúsnæði	Íbúðalánasjóður	?
--	-------------------------------	-----------------	---

Tillaga, tengd kostnaði, eða uppbyggingu stoðkerfa	Aðgerð	Ábyrgð	Kostnaður
Taka fjölbýlishús tímabundið út af almennum leigumarkaði	Ákvörðun stjórnar Íbúðalánasjóður	Íbúðalánasjóður, með samningum við fyrirtæki	Ca. 1-1,5m pr. íbúð, ávöxtunarkrafa Íbúðalánasjóðs 8%
Hvetja til innflutnings á svæðið með því að hafa hlutfall húsnæðiskostnaðar af ráðstöfunartekjum sem lægst	Lækka leiguverð	Eigendur húsnæðis	?
	Lækka söluverð	Eigendur húsnæðis	?
Bjóða niðursetta leigu til fyrirtækja ef þau fjölga störfum í gegnum nýsköpun	Íbúðalánasjóður tekur ákvörðun um að bjóða fram fjölbýlishús án leigu tímabundið, ef fyrir liggja verkefni	Íbúðalánasjóður, heimamenn, sv.fél	U.þ.b. 25m
Lækka matsverð íbúða eða húsnæðis í smíðum, afskrifa strax	Meta niður fasteignir, lækka verð, örva sölu	Eigendur, fjármálafyrirtæki	?
Markaðssetja Austurland - Austurland tækifæranna	Greina atvinnutækifæri, auglýsa	Þróunarfélag	5m
	Kynna samfélagið	Sv.fél, fyrirtæki, stofnanir	50+m
Auðvelda aðgengi milli staða með því að bæta og framkvæma samgönguáætlanir	Bjóða út Norðfjarðargöng, tryggja aðrar vegabætur og úrbætur í fjarskiptamálum	Samgönguráðuneyti, sv.fél., lífeyrissjóðir	20-30 milljarðar

Byggja upp afþreyingu, til að laða að og halda nýjum íbúum og ferðamönnum	Uppbygging afþreyingar	Opinberir aðilar, ráðgjafar/stoðkerfi, einkaaðilar = triple helix	1-1000m
Gera ófullkomnar íbúðir sölu- og leiguhæfar	Stofna sameignarfélag um fjölbýlið á Neskaupsstað, sem leggur fram 20% eignarhlut og kaupir eignina til uppbyggingar (samfélagshugsun)	Einstaklingar og fyrirtæki	45m klæðning, 35m þakið, 5m í ófyrirséð. Kaupa hús á 20m. Samtals 105m. (15 íbúðir)
	Fullvinna viðskiptaáætlun	Einstaklingar og fyrirtæki	
	Laga skipulag	Sv.fél, bílastæði	15-20m
Ljúka við parhús og sérbyli sem eru í byggingu	Samstarf fjármálastofnana, sveitarfélaga og verktaka að ljúka húsnæðinu	Fjármálafyrirtæki sem eiga íbúðirnar	15-25m á íbúð
Styrkja námsframboð á svæðinu	Sameina Menntaskólann á Egilsstöðum, Verkmenntaskóla Austurlands og Þekkingarnet	Sv.fél og ríki	Sparnaður?
Auðvelda fólki að nýta sér ný atvinnutækifæri, með því að auðvelda þeim flutninga	Markaðssetja og kynna svæðið sem búsetukost, gott atvinnuástand	Sv.fél og fyrirtæki	< 50 m
	Auðvelda fólki búferlaflutninga í gegnum styrki og húsnæði	Vinnuveitandi, Íbúðalánasjóður	?
	Þjóða upp á kaupleigu íbúða	Íbúðalánasjóður	0

8 VIÐHENGI 1

Eftirfarandi einstaklingum var boðið til hugmyndasmiðju þann 28. janúar 2010, á Hótel Héraði á Egilsstöðum. Einstaklingunum var boðið á grundvelli starfs síns eða embættis, en einnig vegna hagsmuna, reynslu, hugmyndaauðgi eða annars bakgrunns sem þótti æskilegt til að skila betri árangri á viðburðinum.

- Agnar Freyr Helgason
- Arnar Páll Guðmundsson
- Auður Ingólfsdóttir
- Ágústa Björnsdóttir
- Ásmundur Ásmundsson
- Ásta H. Bragadóttir
- Ásta Þorleifsdóttir
- Baldur Pálsson
- Benedikt Vilhjálmsson Warén
- Birkir Jón Jónsson
- Bjarni Ellert Ísleifsson
- Björn Ármann Ólafsson
- Björn Snædal
- Björn Sveinsson
- Díana Mjöll Sveinsdóttir
- Einar Rafn Haraldsson
- Eiríkur B. Björgvinsson
- Elín Línadal
- Guðbjartur Hjálmarsson
- Guðgeir Sigurjónsson
- Guðmundur Bjarnason
- Guðmundur Ólafsson
- Guðmundur Þorgrímsson
- Gunnar Jónsson
- Gunnar Már Eðvarðsson
- Gunnar S. Björnsson
- Gunnar Vignisson
- Gunnlaugur Jónasson
- Gunnþór Ingvason

- Hafliði Hafliðason
- Hafliði Hjarðar
- Halldór Halldórsson
- Hákon Hákonarson
- Helga Jónsdóttir
- Helgi Ómar Bragason
- Hrafnkell Elísson
- Ingigerður Erlingsdóttir
- Jóhann Ársælsson
- Jóhann Eðvald Benediktsson
- Jón Hávarður Jónsson
- Jón Þorvaldur Heiðarsson
- Knútur Bjarnason
- Kristín Ágústsdóttir
- Kristján L. Möller
- Kristján Pálsson
- Kristján Skarphéðinsson
- Kristján Þór Júlíusson
- Líneik Anna Sævarsdóttir
- Lulu Munk Andersen
- Magnús Helgason
- Olga Líska Garðarsdóttir
- Ófeigur Pálsson
- Ólafur Metúsalemsson
- Ómar Þ. Björgólfsson
- Óskar Þór Þráinsson
- Páll Björgvin Guðmundsson
- Pétur Bjarnason
- Signý Ormarsdóttir
- Sigríður Herdís Pálsdóttir
- Sigurður Einarsson
- Sigurður Magnússon
- Sigurður Sigurjónsson
- Snjólaug Guðmundsdóttir
- Soffía Lárusdóttir

- Stefanía Kristinsdóttir
- Stefán Sigurðsson
- Steingrímur J. Sigfússon
- Sveinn Jónsson
- Sverrir Mar Albertsson
- Tómas Már Sigurðsson
- Valdimar O. Hermannsson
- Valgeir Kjartansson
- Valgerður Sverrisdóttir
- Þorsteinn Ingi Sigfússon
- Þórarinn Egill Sveinsson
- Þóroddur Helgason
- Ævar Dungal