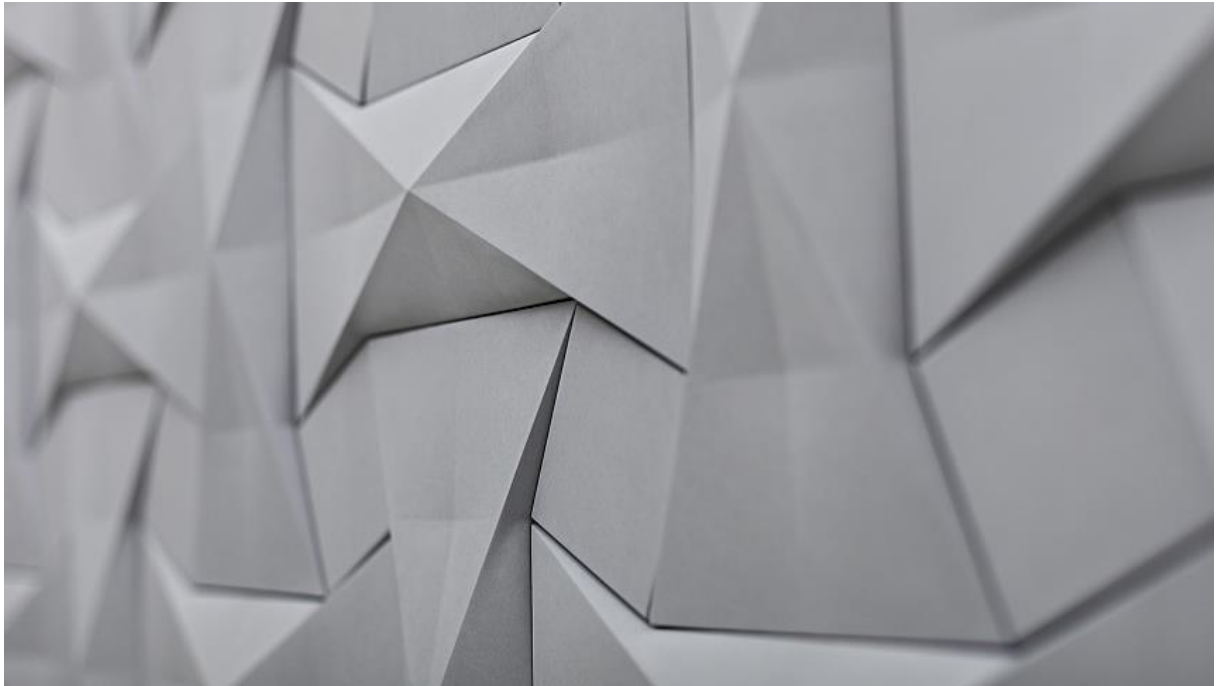




Sveitarfélagið Vogar

Húsnæðisáætlun 2017-2025

Október 2018

Þekkingarleit -ar kv

1 að afla sér kunnáttu, það að

vilja vita e-ð, efla skilning á e-u

að fylla *húbrunninn* 3

þekkingarþre

fróðleiks

árangur 1

íðurstaða, þ

(herra, gefa) g

þrotum 2 / árferði

að meta til verðs 2 álit, he

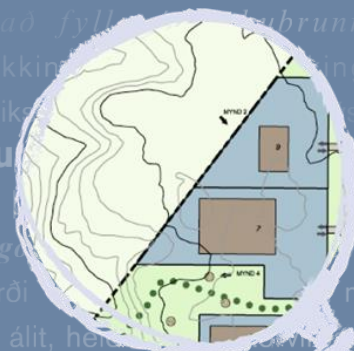
virðingar / sýna e-m virðingu / bera virðingu fyrir

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

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

þefur tekist að komast fram úr þeim > 100 metra forskot /

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





17201

S:\2017\17201\l\Útgefin gögn\171030_Húsnæðisáætlun Vogar.docx

Október 2017

Nr. útg.	Dagsetning	Unnið	Yfirfarið	Samþykkt
1	4.7.2017	SBo/AK/GSP	SBo	
2	13.7.2017	SBo/AK/GSP	SBo	
3	30.10.2017	SBo/AK/GSP	SBo/ÁE	



Efnisyfirlit

1	Húsnæðisáætlun - Samantekt	4
2	Forsendur	5
2.1	Samhengi við fyrirliggjandi áætlanir	5
2.1.1	<i>Svæðisskipulag Suðurnesja 2008-2024</i>	5
2.1.2	<i>Sóknaráætlun Suðurnesja 2015-2019</i>	5
2.1.3	<i>Aðalskipulag Voga 2008-2028</i>	6
2.1.4	<i>Deiliskipulag</i>	6
2.2	Samgöngur	7
2.3	Mannfjöldaþróun	8
2.3.1	<i>Aldurs og kynjadreifing</i>	8
2.3.2	<i>Mannfjöldaspá Hagstofunnar</i>	9
2.4	Húsnæðismál	10
2.4.1	<i>Fasteignamarkaður</i>	10
2.4.2	<i>Leigumarkaður</i>	11
2.4.3	<i>Húsnæðisstofn</i>	11
2.4.4	<i>Byggingakostnaður</i>	12
2.5	Efnahagur	12
2.5.1	<i>Atvinnuástand fyrri tíma og til framtíðar</i>	12
2.6	Samfélag, byggð og húsnæði	12
2.6.1	<i>Samfélag</i>	12
2.7	Gæði byggðar	13
2.7.1	<i>Gæði húsnæðis</i>	14
3	Húsnæðisþörf	15
3.1	Eftirspurn eftir íbúðum almennt	15
3.2	Sértækt húsnæði og leiguheimili	15
3.3	Áhrif á húsnæðisþörf	16
4	Útfærsla húsnæðisþarfar	16
4.1	Deiliskipulag miðsvæðis og mannfjöldaþróun	16
4.2	Almennar leiguíbúðir	17
4.3	Grænuborgarsvæði	17
5	Heimildir	18
5.1	Ritaðar heimildir	18



1 Húsnæðisáætlun - Samantekt

Húsnæðisáætlunin er hugsuð sem leiðarvísir til fjögurra og átta ára um húsnæðismál í Vogum. Áætlunin snertir beint á bæði skipulagsmálum og velferðarmálum í sveitarfélaginu og getur haft mótandi áhrif á framkvæmd þeirra málaflokka. Sveitarstjórnir annast framkvæmd laga um almennar íbúðir og er sú skylda höfð til hliðsjónar við gerð áætlunarinnar.

Helstu forsendur sem liggja til grundvallar eru gildandi skipulagsáætlanir, sóknaráætlun landshlutans ásamt greiningu á tölfraði Hagstofunnar um félags-hagfræðilega stöðu og lýðfræði sveitarfélagsins.

Mannfjöldaspá og þróun síðustu ára bendir til að fjölgun íbúa um 26 á ári að jafnaði sé eðlilegt viðmið um fjölgun þótt hún komi fram í stökkum. Húsnæðisáætlunin miðast við að árin 2017-2021 megi vænta vaxtar í takt við háspá en sé nær miðspánni til ársins 2025. Vegna þekktrar sögu um vöxt á fyrri árum og hagstæðs atvinnuumhverfis er jafnframt reiknað með að vöxturinn geti orðið meiri eða komið fram hraðar. Hafa ber í huga getu innviða samfélagsins til að mæta mjög örum vexti, t.d. hvað húsnæði og þjónusta skólans varðar. Tækifæri eru til að auka hlutdeild eldri íbúa svæðisins með markvissum hætti.

	Fjöldun að meðaltali á ári	Fjöldun á tímabilinu alls	Íbúafjöldi
1998-2017	26	490	1.206*
Áætlað 2017-2021	22	90	1.300
Áætlað 2021-2025	23	90	1.390
Hraðvaxtarspá 2017-2025	26	210	1.420

* 1. janúar

Húsnæðisáætlunin gerir grein fyrir því hvaða eiginleika íbúðarhúsnæðið eigi að hafa þegar litið er til húsnæðisgerðar og herbergjafjölda í íbúðum og byggir á fjölskyldustærðum. Flatarmál íbúða taki mið af leiðbeiningum Íbúðalánasjóðs þegar um leiguheimili byggð með stofnframlögum er að ræða en verktakar og þróunaraðilar meti sjálfir hvaða stærðir kunni að seljast á frjálsum markaði.

Hafa ætti í huga að fimmtungur til helmingur nýrra íbúða geti verið byggðar á grundvelli laga um almennar íbúðir, með stofnframlögum frá ríki og sveitarfélagi með tilliti til eftirspurnar á leigumarkaði og eftirspurn eftir íbúðum á viðráðanlegu verði.

Nýir íbúar	90	180	210
Einstaklingsíbúðir	9	20	20
2-3 herb	15	35	40
4-5 herb	11	15	20
Nýjar íbúðir	35	70	80

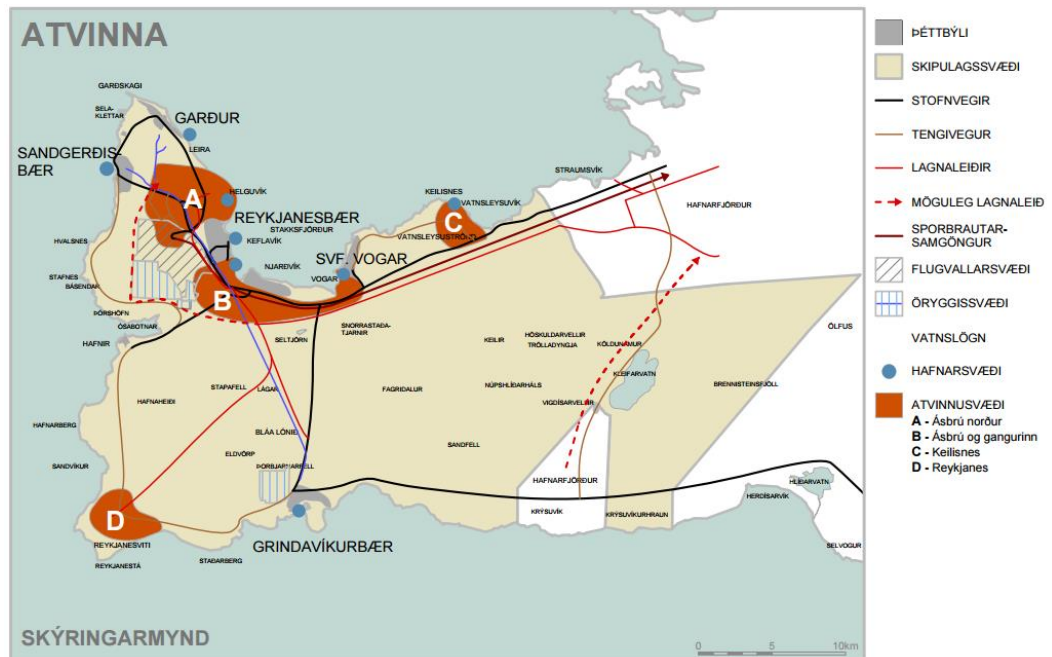
Með hliðsjón af byggðamynstri ætti meirihluti nýrra íbúða að koma til í litlu sérbýli, einbýlis-eða raðhúsum. Huga þarf að því að koma fyrir minni íbúðunum í fjölbýlishúsum af fjölbreyttri gerð.

2 Forsendur

2.1 Samhengi við fyrirliggjandi áætlanir

2.1.1 Svæðisskipulag Suðurnesja 2008-2024

Svæðisskipulag Suðurnesja hefur skýra framtíðarsýn fyrir svæðið er varðar uppbyggingu atvinnusvæða. Skipulögð sameiginleg atvinnusvæði B og C eru þau sem næst liggja Vogum.



Mynd 1

Á atvinnusvæði B er lögð áhersla á flugtengda starfsemi, uppbyggingu í heilbrigðisþjónustu, menntastarfsemi, rannsóknunum, nýsköpun og þróun ásamt aðstöðu fyrir hugverkaiðnað og gagnaver. Atvinnusvæði C er að öllu leiti innan Voga. Keilisnes er þar skilgreint sem framtíðar atvinnusvæði þar sem gert er ráð fyrir athafnastarfsemi og iðnaði. Samkvæmt svæðisskipulagi á að efla á samgöngur milli sveitarfélaganna á Suðurnesjum, flugvallarins og höfuðborgarsvæðisins.

2.1.2 Sóknaráætlun Suðurnesja 2015-2019

Í greiningu sóknaráætlunar Suðurnesja 2015-2019 er það nefnt sem styrkleiki að íbúum fjölgi en ógnun er talin felast í of hraðri fjölgun íbúa. Íbúar eru taldir ungrir í samanburði við önnur svæði og talið er að atvinnuástand sé sveiflukennt. Nálægð við höfuðborgarsvæðið sé bæði styrkleiki en einnig ógn vegna samkeppni, en Vogar eru næst höfuðborgarsvæðinu af sveitarfélögum Suðurnesja.

Í umfjöllun um uppbyggingu mannauðs á Suðurnesjum er sagt að greining verði unnin á hag fjölskyldufólks á svæðinu og framboði húsnæðis. Húsnæðisáætlun þessi er stór þáttur í að klára það verkefni. Í sóknaráætluninni einnig nefnt að skerpa eigi á kostum svæðisins sem fjölskylduvæns samfélags. Einnig er rætt um að auka eigi áherslu á almenningssamgöngur og minni notkun einkabíla¹. Eru í þessum atriðum fólgin þau stefnumið að byggð verði skipulögð kringum aðgengi að skóla og almenningssamgöngum.

¹ Sóknaráætlun Suðurnesja, bls. 23.

2.1.3 Aðalskipulag Voga 2008-2028

Aðalskipulag Voga 2008-2028 var staðfest þann 23.02.2010. Stefnt er að hefja endurskoðun á næsta ári og vinna að því á komandi kjörtímabili.

Byggð í sveitarfélaginu er lágreist og áhersla er lögð á sérbýli: einbýlishús, par- og raðhús. Fram undir síðustu aldamót var byggð í sveitarfélaginu tiltölulega þétt einbýlishúsabyggð, sem enn er algengasta búsetuformið í sveitarfélaginu. Á síðustu áratugum hefur hlutfall par- og raðhúsa aukist töluvert auk þess að þrjú lítil fjölbýlishús hafa verið byggð. Eftir sem áður er byggð í Vogum fremur þétt en lágreist, meðalþéttleiki byggðar er um 12-13 íbúðir á ha en byggð íbúðarsvæði eru um 34 ha.

Markmið aðalskipulags er þéttbýlismyndun verði sem samfelldust „m.a. til að tryggja góða nýtingu lagna-, og gatnakerfis, auðvelda þjónustu við byggðina og til að skapa samfelldara yfirbragð þéttbýlis“ og að „gönguleiðir verði þéttar og greiðar svo að jafnaði sé auðvelt að komast gangandi eða hjólandi um hverfin, á milli þeirra og út í náttúruna“.

Ekki liggur fyrir í aðalskipulagi hversu margar íbúðir voru í sveitarfélaginu við samþykkt þess árið 2010. Við gerð aðalskipulags 2008 var íbúafjöldi í sveitarfélaginu 1.231. Því var spáð að íbúafjölgun yrði 3-6% á tímabilinu og þannig 2.200-3.800 árið 2028. Þessi fjölgun hefur ekki gengið eftir heldur eru íbúar í sveitarfélaginu litlu færri nú árið 2017, eða 1.206 íbúar.

Aðalskipulag gerir ráð fyrir að á skipulagstímabilinu verði byggðar 1.000-1.300 íbúðir, á nýjum íbúðarsvæðum, sem rúma milli 2100-2600 íbúa.

2.1.4 Deiliskipulag



Mynd 2 Gul afmörkun sýnir þau svæði í þéttbýli Voga þar sem fyrir liggur samþykkt deiliskipulag.

Þéttbýlið í Vogum hefur að stórum hluta verið deiliskipulagt eins og gul afmörkun á mynd 3 sýnir. Er þá um að ræða bæði fullbyggð og óbyggð svæði. Þegar liggur fyrir samþykkt deiliskipulag á íbúðarsvæðum IB-3-1 og IB-3-4 og eru þessi svæði nær óbyggð.

Deiliskipulag fyrir IB-3-1, Græuborgarsvæðið, var samþykkt 2. apríl 2008. Svæðið er um 24 ha og er gert ráð fyrir fjölbreyttum útfærslum íbúða, með um 50 einbýlishúsum á 1 hæð, um 35 sambýlis- eða raðhúsum á 1 hæð og um 35 á 2 hæðum ásamt 8

fjölbýlishúsum á 3-4 hæðum. Skv. aðalskipulagi er gert ráð fyrir 400-450 íbúðum á þessu svæði og að fjöldi íbúa verði milli 1.000-1.1100.



Mynd 3 Sýnir deiliskipulag ÍB-3-1



Mynd 4 Sýnir deiliskipulag ÍB-3-4.

Deiliskipulag fyrir íbúðarsvæði ÍB-3-4 var samþykkt 26. mars 2009, en deiliskipulagið tekur til miðsvæðis, íbúðarsvæðis, þjónustusvæðis og opins svæðis. Endurskoðun skipulagsins stendur yfir og verður íbúðum fjölgað í parhúsum á kostnað einbýla auk þess sem fjölbýlishús eru stækkuð úr fjórbýlum í sex íbúða hús.

Reitur ÍB 3-4	Fjöldi íbúða
Einbýli	12
Parhús	18
Fjölbýli 2h	42
Fjölbýli 5h	40
Alls íbúðir	112

Alls er líklegt að fullbyggður reiturinn gæti hýst um 270 manns. Ef lítið er framhjá stærri fjölbýlishúsum þá má telja líklegt að íbúar verði um 190 í parhúsum, einbýli og minna fjölbýli. Samkvæmt aðalskipulaginu er gert ráð fyrir milli 250-300 íbúðum á reitnum, sem má áætla má miðað við útreikninga fyrir önnur íbúðarsvæði að séu 700-850 íbúar.

Samtals er gert ráð fyrir að boðið verði upp á um 750 íbúðir á báðum þessum reitum, þar sem rúmlega 2.000 nýir íbúar geti sest að. Það yrði næstum tvöföldun á íbúafjöldanum. Auk þessara svæða gerir aðalskipulag ráð fyrir íbúðarsvæðum ÍB-3-2 og ÍB-5 og er æskilegt að þessi svæði verði skoðuð við næstu endurskoðun aðalskipulags til að samræma þörf og þróun í sveitarfélaginu, en framboð íbúðarsvæðis í sveitarfélaginu er langt umfram þörf eins og sakir standa.

2.2

Samgöngur

Skráðir fólksbílar í sveitarfélaginu voru 952 árið 2016. Miðað við íbúafjölda eru það 829 bílar á hverja þúsund íbúa í sveitarfélaginu² og nokkru meira en gengur og gerist á landsvísu. Vogar eru í u.þ.b. 40 mínútna akstursfjarlægð frá miðbæ Reykjavíkur. En það

² Samgöngustofa og Hagstofan



tekur u.þ.b. 15 mín að aka frá Vogum að Keflavíkurflugvelli. Aðgengi að Reykjanesbraut er með ágætum og mislæg gatnamót við brautina.

Strætó ekur frá Vogum að helstu svæðum Suðurnesja og til höfuðborgarsvæðisins. Fólk kemst þessar leiðir þegar leið 87 gengur milli Gamla pósthússins og Vogaafleggjara, sem er 6 sinnum á dag fram og til baka. Þrisvar fyrir klukkan milli u.þ.b. 7-8 og og þrisvar milli u.þ.b 16-18.

	Ferðatími Strætó	Ferðatími einkabíl
Miðborg Reykjavíkur	55 mín	35 mín
Miðbær Reykjanesbæ	30 mín	18 mín
Keflavíkurflugvöllur	60 mín	18 mín

Í mörgum tilfellum er betra aðgengi að atvinnusvæðum á höfuðborgarsvæðinu með almenningssamgöngum en að atvinnusvæðum á Suðurnesjum, sem sjá má á samanburðinum í töflunni að ofan.

Ekki er innanbæjarstrætó í sveitarfélaginu. Miklir möguleikar eru til að ganga og hjóla leiðar sinnar innan þéttbýlisins þar sem lengsta þvermál byggðarinnar er um 1,2 km, og allt þéttbýlið því vel innan 15 mín gönguramma³ og mjög fljótlegt að hjóla leiðar sinnar. Með því að halda í samhangandi byggð og góða aðstöðu fyrir gangandi og hjólandi er unnt að láta sveitarfélagið vaxa án þess að gatnagerð verði yfirþyrmandi.

Nú eru uppi hugmyndir um fluglest sem gæti legið frá Umferðarmiðstöðinni BSÍ að Keflavíkurflugvelli. Áform um fluglest eru á fyrstu stigum og því óvissa um hvort eða þá hvenær af henni verður. Þá er óvissa staðsetningu lestarstöðva. Færa má rök fyrir því að skynsamlegt væri að staðsetja lestarstöð við Reykjanesbraut sem myndi þjónusta tengingu við Voga, Grindavík og Bláa lónið. Þennan möguleika þarf að skoða við hönnun fluglestar og gæti slík lestarstöð stór aukið aðgengi íbúa með almenningssamgöngum að Suðurnesjum og að höfuðborgarsvæðinu og mögulega boðið upp á styttri ferðatíma en með einkabíl⁴.

2.3 Mannfjöldapróun

Á tímabilinu 1990-2016 fjölgaði íbúum á tímabilinu langmest í Vogum af öllum sveitarfélögum á Suðurnesjum eða um 77,7%. Í hinum sveitarfélögum nam fjölgunin 25,9-51,5%. Á síðustu 10 árum hefur erlendum ríkisborgurum fjölgað en íslenskum fækkað á móti. Þá er meðalíbúsetutími á Suðurnesjum lægstur í Vogum af öllum sveitarfélögum á svæðinu⁵.

2.3.1 Aldurs og kynjadreifing

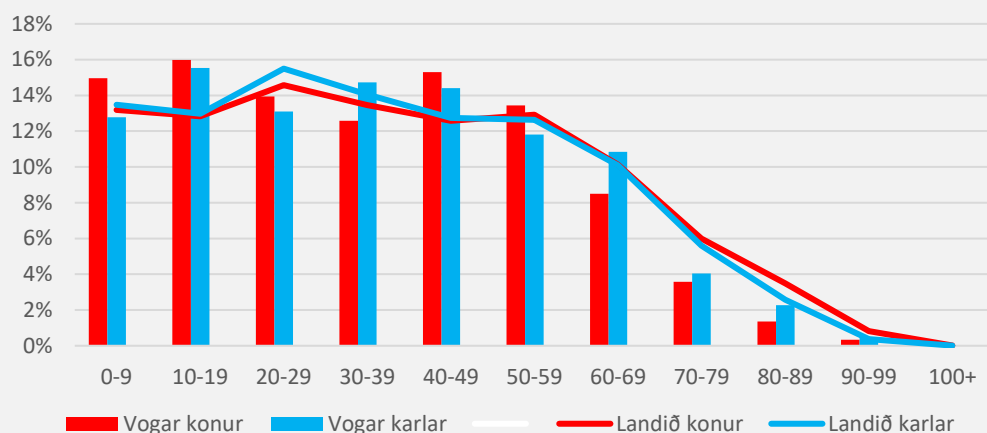
Ekki er að sjá nein veruleg frávik frá landsmeðaltali í tölfræði um íbúasamsetningu í Vogum. Þó er hlutfall eldra fólks lægra í Vogum miðað við landsmeðaltal og hlutfall aldurshópa 10-19 og 40-49 ára hærra. Undanfarin ár hefur stöðugasti vöxturinn verið í aldurshópi þeirra sem eru að komast á eftirlaunaaldur eða eru á eftirlaunaaldri. Frá árinu 2015 hefur talsverð fjölgun verið meðal fólks á þrítugs- og fertugsaldri, eftir mikla fækkun árin áður, og þá hefur fækkun verið í hópi 15 ára og yngri á síðustu árum.

³ (Reykjavíkurborg, 2014)

⁴ (Ráðgjöf og verkefnastjórnun, 2014)

⁵ (Heklan - Atvinnuþróunarfélag Suðurnesja, September 2016)

Vogar



Mynd 5 Aldurs- og kynjadreifing samanborin við landsmeðaltal.

2.3.2

Mannfjöldaspá Hagstofunnar

Gerð hefur verið svæðisbundin útgáfa af mannfjöldaspá Hagstofunnar⁶ þar sem má greina hvernig mannfjöldaspáin komi fram á ólíkum landsvæðum. Grunnspáin er gerð í júní 2016 en hefur verið uppfærð með tilliti til íbúafjölda 1. janúar 2017. Meðfylgjandi töflur sýna hver fjölgun íbúa gæti orðið á næstu 4 og 8 árum.

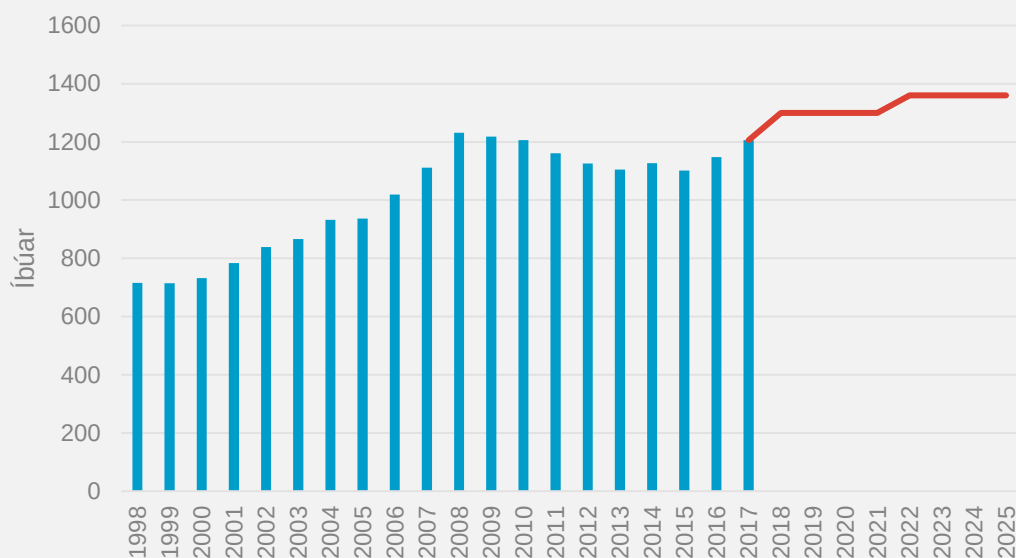
Vogar	Fjölgun 2017-2021	Fjölgun 2021-2025
Lágspá	27	23
Miðspá	56	55
Háspá	89	92

Ekki verður hjá því litið að á 8 ára tímabili frá 2002-2010 varð íbúafjölgun 330 manns eða sem nemur tæplega 40% fjölgun. Sambærilegur 40% vaxtarkippur frá stöðunni í dag myndi þýða fjölgun upp á 480 íbúa og stæði íbúafjöldinn þá í 1.690 íbúum árið 2025. Slík þróun yrði frávík frá þeim takti sem íbúaspá Hagstofunnar sýnir og krefst meðvitaðrar og markvissrar breytingar á stefnumörkun og framkvæmdum í sveitarfélaginu. Samspil húsnæðiseftirspurnar og vinnumarkaðar á höfuðborgarsvæðinu og víðar á Suðurnesjum gæti knúið slíka umbreytingu. Greining á þeim skilyrðum sem gætu orðið til að gera slíkan vöxt raunhæfan liggur þó ekki fyrir.

⁶ ÍLS, vinnuskjal.



Íbúar í Vogum



Mynd 6 Þróunin frá 1998 og líkleg þróun næstu 4 og 8 ár miðað við mannfjöldaspá, háspá næstu 4 ár og miðspá 4 ár þar á eftir.

2.4 Húsnæðismál

2.4.1 Fasteignamarkaður

Fasteignamarkaðurinn á Suðurnesjum tók vel við sér á árunum 2015 og 2016 og var fjöldi kaupsamninga á svæðinu umfram landsmeðaltal með hliðsjón af fólksfjölda. Árin á undan höfðu hreyfingar verið í meðallagi litið til annarra landshluta.

Gögn Þjóðskrár veita upplýsingar um fasteignaviðskipti undanfarin ár.⁷ Þar má sjá upplýsingar um tæplega 90 fasteignaviðskipti í Vogum frá árinu 2011 til fyrri hluta ársins 2016.

Viðskipti með sérbýli eru 86% af viðskiptum í þeim gögnum sem rýnd voru. Aldur og tegund húsnæðis helst í hendur og tengist líklega áherslum í uppbyggingu á hverjum tíma. Því er litið til parhúsa og raðhúsa saman, hins vegar er meiri dreifing verðs á einbýli og íbúðum. Langflestir sölusamninga eru með einbýlishús eða 58 af 86.

	Meðalverð [kr þús/m ²]		
	2011-2016	2016-2017*	Meðalbyggingaár
Einbýlishús	123 (165)	222	1983
Íbúðir	149	246	1985
Parhús og raðhús	157 (209)	Á ekki við	1999

Verð innan sviga miðast við þriðjungs hækkun.

*1. Nóv 2016- 30. Okt 2017 miðað við sérbýli (einbýli og raðhús) og fjölbýli hins vegar.

Samkvæmt gögnum Þjóðskrár hefur hækkun á fasteignaverði verið mjög skörp á Suðurnesjum eða sem nemur um fjórðung til þriðjungi milli 2016 og 2017 eftir litlar

⁷ (Þjóðskrá Íslands, 2016)



hækkanir á fyrri árum. Samkvæmt því ætti fasteignaverðið fyrir par- eða raðhús að vera nærri 209 kr. þús./m² og nærri 165 kr. þús./m² fyrir einbýlishús. Ásett verð í fasteignaauglýsingum er þó nokkru hærra og virðist miðast við ca. 45-50 milljónir króna fyrir einbýlishús eftir stærð og 40-45 milljónir fyrir rað- og parhús. Af samningum á liðnum 12 mánuðum er verðið fyrir sérþýli þó 35 milljónir (meðaltal 31 samnings) og er meðalverð íbúðar í fjölbýli á sama tímabili 20,5 milljónir (meðaltal 7 samninga).

2.4.2 Leigumarkaður

25 íbúar þiggja húsnæðisbætur og er meðal fjárhæðin kr 32.630.⁸ Á árinu 2016 voru 17 leigusamningar þinglýstir var skráð verð að jafnaði kr. 130.458 eða 1.372 kr./m² á mánuði.⁹

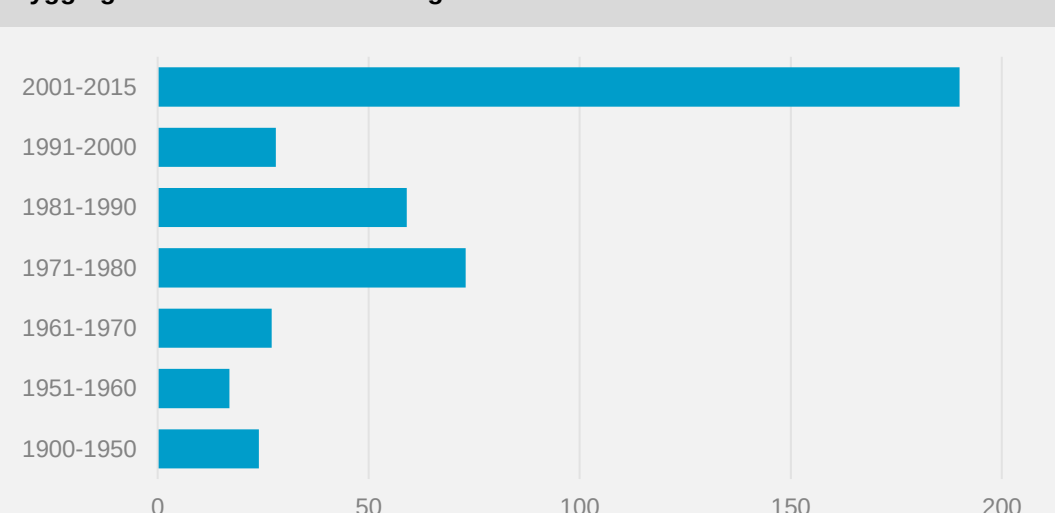
Almennt er það þekkt að ekki eru allir leigusamningar gerðir opinberir og því reynist flestum erfitt að meta umfang leigumarkaðarins á hverjum stað. Könnun á vegum Íbúðalánasjóðs bendir til að um þriðjungur eða fleiri leigusamninga sé ekki þinglýstur og eingöngu 43% leigjenda þiggja húsnæðisbætur¹⁰. Lífskjararannsókn Hagstofunnar sýnir að um fimmtungur til fjórðungur heimila er að jafnaði á leigumarkaði, fleiri þegar illa áraði eftir árið 2008 en færri þar áður. Könnunin nær þó ekki nema til ársins 2014 og því ekki hægt að fullyrða nákvæmlega hver staðan á landsvísu er nú en líklegt má telja að hlutfallið sé komið nær 20%. Sveitarfélagið Vogar á tvær leiguíbúðir, sem ætlaðar eru öldruðum en ekkert almennt félagslegt húsnæði er í sveitarfélaginu.

Með hliðsjón af því sem vitað er um leigjendur í landinu almennt má telja að á bilinu 60-80 heimili séu á leigumarkaði í sveitarfélaginu..

2.4.3 Húsnæðisstofn

Í Vogum eru 426 íbúðir og er nærri helmingur byggður á síðustu 20 árum. Mikill uppgangur var í uppbyggingu á fyrsta áratug aldarinnar en ekki hefur verið byggt nema ein ný íbúð á liðnum 7 árum. Mesta byggingarárið var árið 2005 þegar 47 nýjar íbúðir voru skráðar. Á því átta ára tímabili þegar mest hefur verið byggt voru byggðar 189 nýjar íbúðir eða nærri 24 að jafnaði á ári.

Byggingarár íbúðarhúsnæðis í Vogum



Mynd 7 45% alls húsnæðis er byggt á árabílinu 2001-2010. Eingöngu eitt hús hefur verið byggt frá 2010 til dagsins í dag.

⁸ (Vinnuáætlun, 2017)

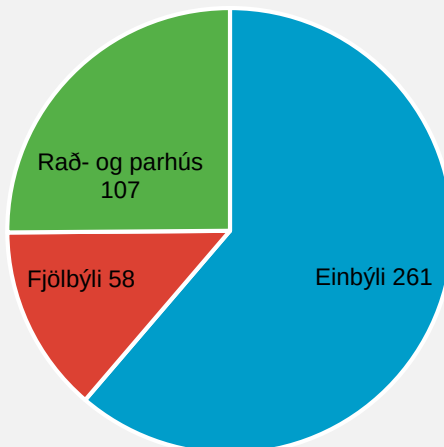
⁹ (Stjórnarráð Íslands, án dags.)

¹⁰ (Zenter, 2017)



Íbúðir í sveitarfélaginu eru helst í sérbýli (einbýli, rað- og parhús) eða 86% og 14% í fjölbýli. Nokkuð er um skráningar á sumarhúsum og landbúnaðarhúsnæði í sveitarfélaginu.

Húsnæðisgerð í Vogum



Mynd 8 Fjöldi íbúða skipt eftir húsnæðisgerð.

2.4.4 Byggingakostnaður

Ekki er talinn vera mikill munur á kostnaði aðfanga og vinnu milli Suðurnesja og höfuðborgarsvæðisins. Byggingakostnaður er talinn liggja nærri kr 300 þús/m² fyrir staðsteypt sérbýlishúsnæði samkvæmt gögnum VSÓ Ráðgjafar og álitum verktaka á staðnum.

2.5 Efnahagur

2.5.1 Atvinnuástand fyrri tíma og til framtíðar

Atvinnuleysi á Suðurnesjum hefur farið minnkandi líkt og á landinu öllu eftir áfallið í byrjun árs 2009. En landshlutinn hefur þó verið nokkuð á eftir þróuninni á landsvísu. Vegna legu sinnar tekur vinnumarkaður að einhverju leyti aukið mið af atvinnuþróun á höfuðborgarsvæðinu, ekki síst í Hafnarfirði.

Tekjuviðmið í lögum 52/2016 um almennar íbúðir er 4,749 milljónir fyrir einstaklinga. Miðgildi launa í Vogum er 4,195 milljónir, hæst á Suðurnesjunum. Aftur á móti eru meðallaun launþega í Vogum 4,561 milljónir og eru þau lægst á Suðurnesjum. Ekki er unnt að grein nákvæmar hversu margar fjölskyldur eru undir viðmiðunartekjum fyrir almennar íbúðir.

2.6 Samfélag, byggð og húsnæði

2.6.1 Samfélag

Í íbúakönnun sem gerð var af Heklunni atvinnuþróunarfélagi 2016 má lesa ýmsar áhugaverðar upplýsingar um samfélagið á Suðurnesjum og í einstökum sveitarfélögum. Viðhorf gagnvart búsetu á Suðurnesjum er gott í Vogum, 87% líkar að búa þar.

Íbúar í Vogum eru ánægðir með friðsæld, almennt öryggi, nálægð við fjölbreytta náttúru og umferðaröryggi. Allt saman eru þetta þættir sem skipta íbúa miklu máli varðandi

áframhaldandi búsetu í sveitarfélaginu. Hlutfall einhleypra er mest í Vogum af sveitarfélögunum á Suðurnesjum. 16% íbúa í Vogum telja líklegt að þeir flytji frá Suðurnesjum á næstu tveimur árum. Íbúar í Vogum telja mest aðkallandi að bæta gæði heilsugæslu/sjúkrastofnana, vöruúrval, vöruverð, fjölbreytni atvinnulífs og framboð á húsnæði til leigu.

Hlutfall háskólamenntaðra og er hærra í Vogum en í Garði, Sandgerði, Grindavík en aðeins minna en í Reykjanesbæ. Að sama skapi er hlutfall þeirra sem eingöngu hafa lokið grunnskólaprófi lægst í Reykjanesbæ og næstlægst í Vogum.

Menntun fólks á Suðurnesjum kann annaðhvort að vera skýrandi þáttur í stöðu atvinnuþróunar eða afleiðing af atvinnuþróun. Stöðugreining Bygðastofnunar sýnir mjög skýrt að hlutdeild fólks með háskólanám að baki er mun minna en gengur og gerist víðast hvar á landinu. Konur sem lokið hafa starfsnámi úr framhaldsskóla eru líka færri en vænta mætti af stöðunni víðar um land. En karlar á svæðinu eru mun fleiri iðnmenntaðir en gengur og gerist á landinu og víða um land¹¹. Sú breyting er þó að verða að mun fleiri eru að skila sér í framhaldsskóla miðað við árið 2012.

Rannsókn UNICEF á högum barna á Íslandi setur fyrrgreinda þætti í samhengi¹². Þar kemur fram að húsnæði er það svið sem flest börn upplifa skort á og fer vaxandi milli kannana. Þar er helst um að ræða þröngbýli, þar sem húsnæði er ekki talið rúma þá sem þar búa en tekur einnig til gæðapátta svo sem aðgengi að baði, salerni og dagsbirtu í íbúðinni. Þær aðstæður sem helst skýra húsnæðisskort eru atvinnuþátttaka, þar sem foreldrar í minna en hálfu starfi eru mun líklegri til að bjóða börnum sínum húsnæðisskort. Hafa ber í huga tengsl örorku og starfshlutfalls í þessu tilliti. Þá eru einstæðir foreldrar útsettari fyrir húsnæðisskorti en aðrir. Menntun foreldra er þriðji þátturinn og minnka líkur á húsnæðisskorti með aukinni menntun. Mikill munur er á þeim sem hafa grunn- eða framhaldsmenntun borið saman við háskólamenntaða. Almennt eru börn erlendra foreldra ekki útsettari fyrir efnislegum skorti en börn íslenskra foreldra. Þessu er þó öfugt farið þegar kemur að húsnæðismálum og þar má greina mun börnum erlendra foreldra í óhag. Yngri foreldrar eru útsettari en þeir sem eldri eru fyrir húsnæðisskorti. Vert er að nefna að börn í þéttbýli utan höfuðborgarsvæðisins eru útsettari fyrir húsnæðisskorti en önnur.

Minni sveitarfélög innan vinnusóknarsvæðis höfuðborgarsvæðisins hafa ákveðið aðdráttarafl fyrir fólk sem getur nýtt sér hagstætt fasteignaverð samtímis sem það hefur aðgengi að stærri vinnumarkaði. Það kann að koma fram sem nokkuð flæði á fólki inn og út af svæðinu með tilheyrandi áhrifum á tengsl fólks á milli.

2.7

Gæði byggðar

Gerð hefur verið íbúakönnun á Suðurnesjum sem gefur til kynna hvaða skoðanir fólk hefur á búsetu á svæðinu. Fólk er almennt á því að bestu eiginleikar síns sveitarfélags séu friðsæld, náttúra, greið umferð, öryggi, gæði grunnskóla og gæði leikskóla. Þetta rímar að mestu vel við forgangsriðun fólks um hvernig fólk myndi vilja sjá hlutina. Verstu eiginleikarnir eru aðgengi að leiguhúsnæði, aðgengi að heilsugæslu, vöruúrval og vöruverð. Það sem fólk leggur minnsta áherslu á er m.a. aðgengi að leiguhúsnæði, aðgengi að framhaldsmenntun og möguleikar á eigin atvinnurekstri sem eru ekki taldir mikilvægir þættir samanborið við aðra. Þar fara því ekki endilega saman óskir og áherslupungi.¹³

¹¹ Stöðugreining, bls 20

¹² (Unicef á Íslandi, 2016), bls 13, 40, 50

¹³ Íbúakönnun bls 13, 14 og 18.

Mikilvægt er að halda fast í þau gæði sem felast í byggðinni, virða ber mörk manngerðs umhverfis og náttúru. Misvísandi skilaboð eru um mikilvægi leiguhúsnæðis í könnuninni þar sem fólk taldi það almennt mikilvægt en ekki fyrir sjálft sig.

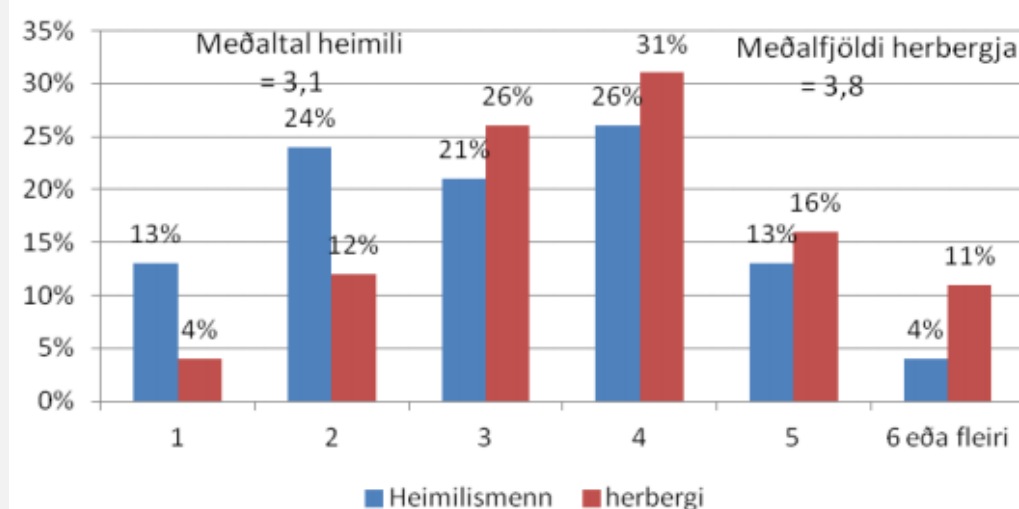
Samanborið við könnun á búsetuóskum Reykvíkinga þá koma svipaðir þættir fram sem fólk telur æskileg einkenni á sínu nærumhverfi. Fólk vill hafa útsýni, næði, aðgengi að náttúru og vera fjarri bílaumferð. Þá er góð þjónusta og verslun í nærumhverfinu nokkuð sem fólk vill gjarnan hafa.¹⁴

2.7.1

Gæði húsnæðis

Landráð sf, vann könnun árið 2013 á búsetuóskum íbúa í Reykjavík. Þótt sú könnun hafi ekki beinst að íbúum á Suðurnesjum eru upplýsingar um óskir fólks um gæði húsnæðis sem nýta má að einhverju leyti og yfirfæra yfir á aðstæður í Vogum. Fyrst ber að nefna samhengið milli fjölda íbúa á heimili og fjölda herbergja. Þar er að minnsta kosti hægt að greina að fólk vill að jafnaði næstum heilu herbergi fleira en fjöldi heimilismanna segir til um. Einnig kemur fram að flestir sjá fyrir sér að næsta íbúð verði þrjú eða fjögur herbergi. Þá er áberandi að flestir sjá fyrir sér miðað við núverandi efnahag að þeir flytji í íbúð í fjölbýlishúsi. Engu að síður myndu flestir kjósa sér búsetu í sérbýli af einhverju tagi án tillits til efnahags (eimbýli 47%, raðhús 15%, parhús 5%, alls 67%).

Fjöldi heimilismanna og fjöldi herbergja í íbúð



Mynd 9 Niðurstöður könnunar 2013

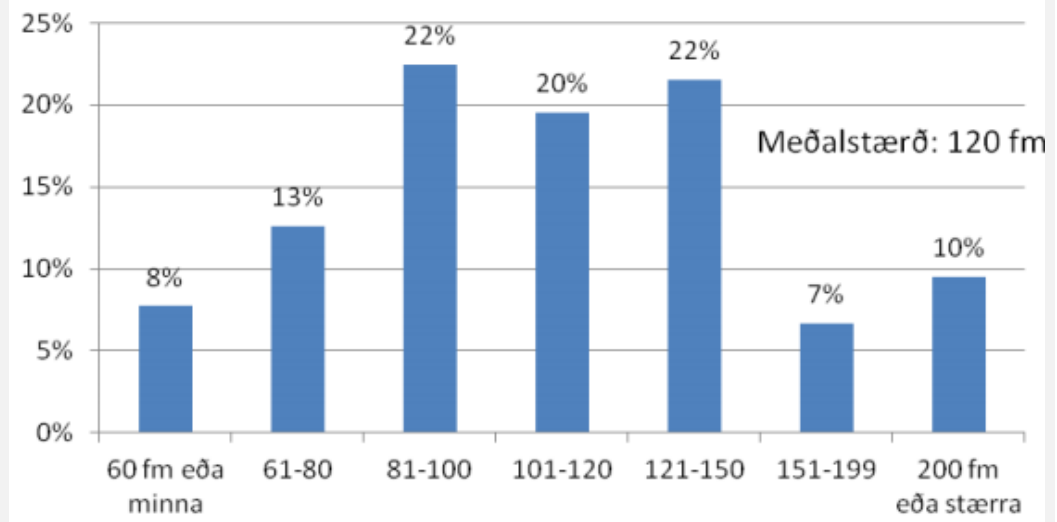
Íbúðarstærð sem fólk telur hæfilega er í flestum tilfellum á bilinu 80-150m². Flestir myndu telja íbúðir 90, 110 eða 130m² hæfilegar að stærð.¹⁵

¹⁴ Búsetuóskir, bls. 18

¹⁵ Húsnæðis- og búsetuóskir, bls. 11-15



Hver er hæfileg stærð íbúðar sem þú flytur næst í?



Mynd 10 Niðurstöður könnunar 2013

Þeir þættir sem helst skipta máli við fyrirkomulag íbúða eru samkvæmt könnun Landráða aðgengi að svölum eða garð, að íbúðin hafi sér inngang, að dagsbirtu njóti í íbúðinni og aðgengi að bílastæðum sé gott.

3 Húsnæðispörf

3.1 Eftirspurn eftir íbúðum almennt

Forsendur mannfjöldaspárinnar gefa tilefni til að ætla að íbúum geti fjölgað um 90 á næstu fjórum árum og svo aftur um 90 á næstu fjórum árum þar á eftir. Hafa ber þó í huga að mesta aukning íbúafjölda á fjögurra ára tímabili var um 300 manns á árunum 2005-2008 en sú fjölgun gekk svo til baka að hluta. Horft til 20 ára tímabils hefur íbúum fjölgað um 26 á ári að jafnaði, en kemur í stökkum.

Húsnæðisáætlunin miðar við að geta tekið á móti fjölgun íbúa sem nemur 90 á næstu 4 árum og 180 til næstu 8 ára en gera þó einnig ráð fyrir allt að 210 nýjum íbúum ef reiknað er með mjög örum vexti eða hraðari vexti en ætla mætti fyrirfram en þó í takt við langtímaþróun til lengri tíma litið.

Mest hefur íbúðum fjölgað um 47 á einu ári en 24 að jafnaði yfir það tímabil sem vöxtur var hvað mestur á árunum 2000-2007. Sé tekið mið af slíku tímabili gæti íbúðum fjölgað um 200 á komandi átta árum. En ef litið er til lengra tímabils má segja að 8-10 íbúða meðaluppbygging á ári séu mjög sennileg umsvif. Næstu 8 árin þýddi það 65-80 nýjar íbúðir og myndi í ljósi sögunnar vera eftirspurn eftir því.

3.2 Sérækt húsnæði og leiguheimili

Samvinna er milli sveitarfélaganna Garðs, Sandgerðisbæjar og Voga um rekstur félagsþjónustu en þjónustan er veitt samkvæmt reglum á hverjum stað.

Unnin hefur verið þarfagreining á sértæku húsnæði fyrir fólk með fötlun.¹⁶ Af henni að dæma er einhver eftirspurn eftir úrræðum. Að sinni er verið að reisa búsetukjarna í Sandgerði í samvinnu við Þroskahjálp. Mikilvægt er að á vettvangi sameiginlegrar

¹⁶ Þarfagreining, bls. 2-4



félagsþjónustu sé unnið að uppbyggingu fyrir það fólk sem er í mestri þörf fyrir þjónustu með bæði þarfir einstaklinganna og bestu aðstæður til að veita þjónustu. Það getur ýmist þýtt að dreifa þurfi úrræðum betur milli sveitarfélaga eða samþætta að einhverju leyti reksturinn.

Með hliðsjón af fjölgun íbúa, tekjum og stöðu fasteignamarkaðarins í Sandgerði er eðlilegt að hugað sé að uppbyggingu leiguíbúða með stofnframlögum samkvæmt lögum um almennar íbúðir. Nákvæmlega hvaða fjöldi ætti að koma til greina liggur ekki fyrir vegna skorts á gögnum um tekjur og eignir íbúa. Með hliðsjón af því sem þó er vitað má gera ráð fyrir að fjöldi leiguheimila endurspegli einhvern hluta þeirra íbúða sem munu bætast við í bænum.

3.3 Áhrif á húsnæðisþörf

Til að gefa hugmynd um áhrif íbúafjölgunar á bæinn er reiknað út frá gögnum um aldursdreifingu landsmanna. Hafa má töfluna til hliðsjónar til að meta áhrif á þjónustu bæjarins gagnvart ýmsum hópum sér í lagi skólábarna.

	180 nýir íbúar	210 nýir íbúar
Leikskólaaldur eða yngri	10-15	15-20
Grunnskólaaldur	25-30	30-35
Framhaldsskólaaldur	5-10	5-10
20-67 ára	110-115	130-140
Eftirlaunaaldur	15-20	20-25
Fjöldi íbúða	70	80

Með tilliti til fjölskyldustærða á landinu og greiningar á búsetuóskum má áætla hvaða húsnæðisgerðir slík fjölgun myndi kalla á.

4 Útfærsla húsnæðisparfar

4.1 Deiliskipulag miðsvæðis og mannfjöldapróun

Svæði Íb3-4 er í nánd og góðum tengslum við núverandi byggð og nærri miðsvæði sveitarfélagsins. Er það í góðu samhengi við markmið aðalskiplags um samfellda byggð og hagkvæma nýtingu innviða.

Nýtt deiliskipulag hefur verið gert fyrir svæði Íb3-4 þar sem vænta má allt að 112 nýrra íbúða. Vel má hugsa sér að líta framhjá þeim lóðum þar sem eru stærri fjölbýlishús, að minnsta kosti að þær lóðir mæti afgangi við uppbyggingu reitsins þótt sala þeirra sé vel reynandi. Sá fjöldi íbúða og sú samsetning húsnæðis sem eftir stendur kemur vel heim og saman við þann fjölda nýrra íbúa sem má vænta í mannfjöldaspánni á komandi 8 árum. Taflan að neðan sýnir hvernig húsnæðið getur mætt þörfum nýrra íbúa samkvæmt mannfjöldalíkaninu.

Íbúðir	Alls	Fjölbýli	Par/Rað	Einbýli
Einstaklings	20	20		
2-3 herb	30	20	10	
4-5 herb	20		10	10
Alls	70	40	20	10



Að teknu tilliti til þess hversu mikið jafnvægi er milli skipulagsins og væntrar mannfjöldaþróunar er ljóst að stærri fjölbýlishús þurfa að hafa fremur fjölbreyttar íbúðargerðir svo því jafnvægi verði ekki raskað en óvíst er hvernig markaðurinn er fyrir stærri íbúðir í fjölbýli í sveitarfélaginu.

4.2 Almennar leiguíbúðir

Til að mæta þörfum fyrir leiguhúsnæði á hóflegu verði er mögulegt að líta til þess að byggja almennar leiguíbúðir samkvæmt lögum sem um það gilda (52/2016). Þá er gert ráð fyrir að sveitarfélagið geti komið til móts við fjárfestingu húsnæðissamvinnufélags með afslætti af gatnagerðargjöldum og öðrum skyldum gjöldum og/eða beinu fjárframlagi. Um húsnæðið og notendur þess gilda tiltekin viðmið sem tíundið eru í lögnum og tilheyrandi reglugerð en þar eru stærðar- og kostnaðarþök ásamt því sem umsækjendur þurfa að vera innan ákveðinna tekju- og eignamarka.

Með hliðsjón af tekjum íbúa sveitarfélagsins, skorti á félagslegu húsnæði og eftirspurn eftir slíku húsnæði ætti að koma til greina að leita eftir samstarfi um uppbyggingu almennra íbúða við starfandi húsnæðissjálfsfseignarstofnun eða leita eftir samstarfi um uppbyggingu slíks félags.

4.3 Græuborgarsvæði

Komi til þess að byggt verði á s.k. Græuborgarsvæði er komin upp allt önnur staða sem vinna þarf með í samvinnu við uppbyggingaraðila þar. Árangur í uppbyggingu þar veltur að miklu leyti á uppbyggingarhraða, sölu lóða eða húsnæðis og markaðssetningar svæðisins. Engin merki eru um að þar geti ekki orðið farsæl viðbót við bæinn ef vel tekst til með framkvæmdir. En vanda þarf til verka.



5 Heimildir

5.1 Ritaðar heimildir

Byggðastofnun. (September 2016). *Byggðaðpróun á Íslandi - Stöðugreining 2016*.

Félagsþjónusta Sandgerðisbæjar, Sveitarfélagsins Garðs og Voga. (2016). *Þarfagreining vegna uppbyggingar á sérstæku húsnæði*.

Hagstofa Íslands. (án dags.). *Búferlaflutningar eftir sveitarfélögum og kyni 2016*.

Heklan - Atvinnuþróunarfélag Suðurnesja. (September 2016). *Íbúakönnun á Reykjanesi 2016*.

Isavia. (2016). *Keflavíkurflugvöllur - Stóriðja í stöðugum vexti*. Sótt frá <https://www.isavia.is/files/samandregnar-nidurstodur.pdf>

Ráðgjöf og verkefnastjórnun. (3. 7 2014). *Fluglestin. Mat á hagkvæmni hraðlestar milli Keflavíkurflugvallar og miðborgar Reykjavíkur*. Sótt frá [www.fluglestin.is](http://www.fluglestin.is/Files/Skra_0067594.pdf): http://www.fluglestin.is/Files/Skra_0067594.pdf

Reykjavíkurborg. (2014). *Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030*. Reykjavíkurborg.

Reynarsson, B. (2013). *Húsnæðis og búestuóskir Reykvíkinga 2013*. Landráð sf.

Samband íslenskra sveitarfélaga. (2017). *Árbók sveitarfélaga 2016*.

Samtök sveitarfélaga á Suðurnesjum. (2015). *Sóknaráætlun Suðurnesja 2015-2019*. Reykjanesbæ: SSS.

Samvinnunefnd um svæðisskipulag á Suðurnesja. (2012). *Svæðisskipulag Suðurnesja 2008-2024*.

Unicef á Íslandi. (2016). *Börn sem líða efnislegan skort*.

Velferðarráðuneytið. (maí 2017). *Mælaborð húsnæðismála*. Sótt frá <https://www.velferdarraduneyti.is/maelaborð-husnaedismala/maelaborð/>

Þjóðskrá Íslands. (2016). *Gagnasafn endurmats 2017*.