



# HÚSNÆÐISÁÆTLUN SUÐURNESJABÆJAR

## 2021-2025

1. útgáfa  
Október 2021



**21110**

[https://vsoradgjof.sharepoint.com/sites/workpoint/Project1106/Documents/Greinargerð/Suðurnesjabær\\_húsnæðisáætlun.docx](https://vsoradgjof.sharepoint.com/sites/workpoint/Project1106/Documents/Greinargerð/Suðurnesjabær_húsnæðisáætlun.docx)

Nr. útg.	Dagsetning	Unnið	Yfirfarið	Samþykkt
1	30.5.2021	SBo	HTT	SBO
2	4.6.2021	SBo	EFB	
3	7.10.2021	SBo	EFB	SBo

**Unnið af:**

VSÓ Ráðgjöf  
Borgartúni 20, 105 Reykjavík

[www.vso.is](http://www.vso.is)

**Unnið fyrir:**

Suðurnesjabæ



## Efnisyfirlit

<b>1</b>	<b>Húsnæðisáætlun - Samantekt</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Forsendur</b>	<b>4</b>
2.1	Samhengi við fyrirbyggjandi áætlanir	4
2.1.1	<i>Svæðisskipulag</i>	4
2.1.2	<i>Sóknaráætlun</i>	4
2.1.3	<i>Aðalskipulag</i>	5
2.1.4	<i>Deiliskipulag og lausar lóðir</i>	5
2.2	Mannfjöldapróun	6
2.2.1	<i>Mannfjöldaspá</i>	6
2.2.2	<i>Aldurs og kynjadreifing</i>	7
2.3	Húsnæðismál	8
2.3.1	<i>Húsnæðisstofn</i>	8
2.3.2	<i>Fasteignamarkaður og byggingakostnaður</i>	9
2.3.3	<i>Leigumarkaður</i>	10
2.3.4	<i>Félagslegar íbúðir og önnur húsnæðisúrræði</i>	10
2.4	Efnahagur	11
2.4.1	<i>Atvinnuástand fyrri tíma og til framtíðar</i>	11
2.4.2	<i>Greiðslugeta</i>	11
2.5	Samfélag, byggð og húsnæðisgæði	12
2.5.1	<i>Samfélag</i>	12
2.5.2	<i>Gæði byggðar</i>	12
2.5.3	<i>Gæði húsnæðis</i>	13
<b>3</b>	<b>Húsnæðispörf</b>	<b>14</b>
<b>4</b>	<b>Útfærsla húsnæðisparfar</b>	<b>15</b>
<b>5</b>	<b>Samanburður við fyrri húsnæðisáætlanir</b>	<b>16</b>
<b>6</b>	<b>Heimildir</b>	<b>16</b>



## 1 Húsnæðisáætlun - Samantekt

Húsnæðisáætlanir fyrir sveitarfélögin Garð og Sandgerði voru meðal allra fyrstu húsnæðisáætlana sveitarfélaga til að líta dagsins ljós á Íslandi. Þær áætlanir voru unnar samhliða enda lá þá sameining sveitarfélaganna í loftinu. Nú eru þessar áætlanir endurskoðaðar í sameinuðu sveitarfélagi og gerð ný áætlun.

Fólksfjölgun í sveitarfélaginu hefur verið nátengd umsvifum á Keflavíkurflugvelli sem er stærsti vinnustaðurinn í sveitarfélaginu. Fjölgunin á liðnum fjórum árum hefur verið jafnt vegna aðflutnings íslenskra og erlendra ríkisborgara en fimmti hver íbúi er nú erlendur ríkisborgari. Fjölgun íbúa á þessum grunni gæti haft áhrif á það hvaða tækifæri eru til að tryggja viðunandi húsnæði. Innflytjendur, sér í lagi þeir sem hafa verið til skemmri tíma eru t.d. líklegri til að velja leiguhúsnæði en að kaupa húsnæði.

Þróunin næstu fjögur ár mun að líkindum ráðast að miklu leyti af afdrifum ferðapjónustunnar nú þegar hyllir undir endann á COVID-19 faraldrinum. Taki ferðapjónusta við sér er fyrir sjáanlegt að enn fjölgi í hópi íbúa og þá að töluverðu leyti meðal þeirra sem koma erlendis frá líkt og verið hefur.

Reiknað var með að íbúum myndi fjölga um 2,6 íbúa á hverja nýbyggða íbúð á gildistíma fyrri áætlana. Reyndin hefur verið sú að fjölgunin var um 5,9 íbúar á hverja nýbyggða íbúð. Ekki er þar með sagt að svo margir búi í þeim íbúðum en íbúðastofnin hefur verið nýttur meira en reiknað var með. Ástæða er til að velta upp spurningum um aukna þröngbúð í sveitarfélaginu af þeim sökum.

Reiknað er með að íbúum muni fjölga um 250 á gildistíma áætlunarinnar og að nýjar fjölskyldur verði þá 95 talsins. Gildandi deiliskipulagsáætlanir gera ráð fyrir fjölgun íbúðarhúsnæðis í takt við það en mögulega ætti að skoða fjölgun lóða fyrir fjölbýli til að bjóða fleiri valkosti í húsnæðisgerðum.

Unnið er að fjölgun valkosta í leiguhúsnæði með markvissum aðgerðum svo sem uppbyggingu almennra íbúða með stofnframlögum. Af stærð sveitarfélagsins má ráða að eftirspurn væri eftir slíku úrræði fyrir 10-30 íbúðir. Einnig mætti huga að því að tilgreina ákveðnar lóðir sem gætu hentað vel fyrir fyrstu kaupendur sem gætu fengið stuðning með hlutdeildarlánnum frá Ríkinu og vekja athygli byggingaverktaka á þeim. Sökum fyrirséðrar fjölgunar eldri borgara í sveitarfélaginu kann að vera ástæða til að meta ábata af frekari úrræðum sem auðvelda fólki að búa lengur í eigin húsnæði.

## 2 Forsendur

Húsnæðisáætlun er sett fram í samhengi við aðrar áætlanir sem hafa áhrif á skipulag, fjármögnun og rekstur húsnæðismála. Einnig þarf að taka tillit til þeirra aðstæðna sem varða eftirspurn og framboð á húsnæðismarkaði. Í þessum kafla er farið yfir alla þá þætti sem talið er að muni hafa áhrif á stöðu húsnæðismála á gildistíma áætlunarinnar.

Húsnæðisáætlun er bæði greining á aðstæðum og tæki til að samræma aðrar áætlanir. Skipulagsáætlanir gefa tóninn og setja landnotkunarstefnu sem húsnæðisáætlun getur svo fyllt upp í. Ef ástæða þykir til gæti húsnæðisáætlun aftur haft áhrif á framsetningu markmiða í skipulagi. Sömuleiðis liggja fyrir ákveðnar rekstrar- og fjárfestingaráætlanir á sviði félagsmála sem vert gæti verið að skoða með hliðsjón af húsnæðisáætlun ef ástæða þykir til.

Mikilvægur eiginleiki húsnæðisáætlunar er að greina aðstæður en umfangsmeiri ákvarðanir og stefnumörkun um byggðapróun í heild er rétt að setja stefnu um í skipulagsáætlunum sem eru mun víðtækari og gilda til lengri tíma.

### 2.1 Samhengi við fyrirliggjandi áætlanir

#### 2.1.1 Svæðisskipulag

Í gildi er Svæðisskipulag Suðurnesja 2008-2024. Svæðisskipulagið markar stefnu um sameiginlega hagsmuni sveitarfélaganna á Suðurnesjum, atvinnumál, nýtingu auðlinda, grunnkerfi og umhverfismál.

Meginstef svæðisskipulagsins er að sköpuð verði skilyrði fyrir aukin lífsgæði og auðugt mannlíf á Suðurnesjum með enn fjölbreyttari og sérhæfðari samfélagsþjónustu, sem kallar á það bakland sem felst í samlegðaráhrifum íbúafjölda allra sveitarfélaganna.

Þau sóknarfæri sem felast í mannauði og nánd við alþjóðlegan flugvöll, haf og jarðhita verði nýtt enn frekar og styrki þannig stöðir margvíslegra atvinnutækifæra, búsetu-, menntunar- og menningarframboðs. Þá verði aukin samtenging atvinnuvega, menningarstarfsemi og ferðaþjónustu.

#### 2.1.2 Sóknaráætlun

Svæði sóknaráætlunar Suðurnesja nær yfir sveitarfélögin Grindavíkurbæ, Sveitarfélagið Voga, Reykjanesbæ og Suðurnesjabæ.

Sóknaráætlun Suðurnesja 2020-2024 felur í sér stöðumat landshlutans, framtíðarsýn og markmið í tilgreindum málaflokkum ásamt skilgreindum leiðum að markmiðunum.

Málaflokkarnir eru atvinna og nýsköpun, menning, velferð og samfélag og umhverfi. Sóknaráætlun miðar að því að ráðstöfun þeirra fjármuna sem varið er til verkefna á sviði samfélags- og byggðamála byggji á svæðisbundnum áherslum og markmiðum sem fram koma í sóknaráætlun landshlutans.

Helstu verkefni sóknaráætlunar sem hafa snertiflöt við húsnæðismál snúa að uppbyggingu atvinnulífs, fjölgun nýskráðra fyrirtækja og að draga úr atvinnuleysi.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> (Samband sveitarfélaga á Suðurnesjum, 2020)

### 2.1.3 Aðalskipulag

Í Suðurnesjabæ eru í gildi Aðalskipulag Sandgerðisbæjar 2008-2024 sem staðfest var í mars 2013 og Aðalskipulag Sveitarfélagsins Garðs 2013-2030, staðfest í febrúar 2015.

Í Aðalskipulagi Sandgerðisbæjar 2008-2024 var gert ráð fyrir að íbúum Sandgerðisbæjar fjölgaði úr 1.750 manns í um 2.800 til 3.000 manns í lok skipulagstímabilsins, sem samsvarar um 3,5 % árlegri íbúafjölgun. Stefnt var að uppbyggingu um 500 til 750 nýrra íbúða og miðað við að meðaltali 2,3 íbúum á hverja íbúð. Uppbyggingarhraðinn yrði að meðaltali um 40 - 50 íbúðir árlega. Við gildistöku aðalskipulagsins lágu fyrir deiliskipulagsáætlanir þar sem gert er ráð fyrir ríflega 300 íbúðum til viðbótar við núverandi íbúðarhúsnæði. Forsendur fyrir aukinni íbúðabyggingu og íbúafjölgun eru núverandi og fyrirhuguð atvinnusvæði t.d. alþjóðaflugvöllurinn, ný atvinnusvæði norðan og sunnan Keflavíkurflugvallar og í Helguvík, ásamt góðum samgöngum.

Í Aðalskipulagi Sveitarfélagsins Garðs 2013-2030 er gert ráð fyrir að íbúum fjölgi um 600 manns á skipulagstímabilinu, en þeir voru 1.429 í ársbyrjun 2013. Í aðalskipulagi var þörf fyrir nýjar íbúðir í Garði áætluð um 70-130 fram til 2030. Við gildistöku aðalskipulags lá fyrir samþykkt deiliskipulag Klapparhverfi, Teigahverfis og við Kríuland – Spóaland með heimildum fyrir rúmlega 220 íbúðum.

Uppbyggingarhraðinn undanfarin ára hefur verið hægari en aðalskipulagsáætlanirnar gerðu ráð fyrir. Á undanförunum 4 árum hafa bæst við 73 nýjar íbúðir í sameinuðu sveitarfélagi Suðurnesjabæ og voru þær alls 1242 í vorið 2021 og hafa því rúmlega 17 íbúðir bæst við árlega að jafnaði.

### 2.1.4 Deiliskipulag og lausar lóðir

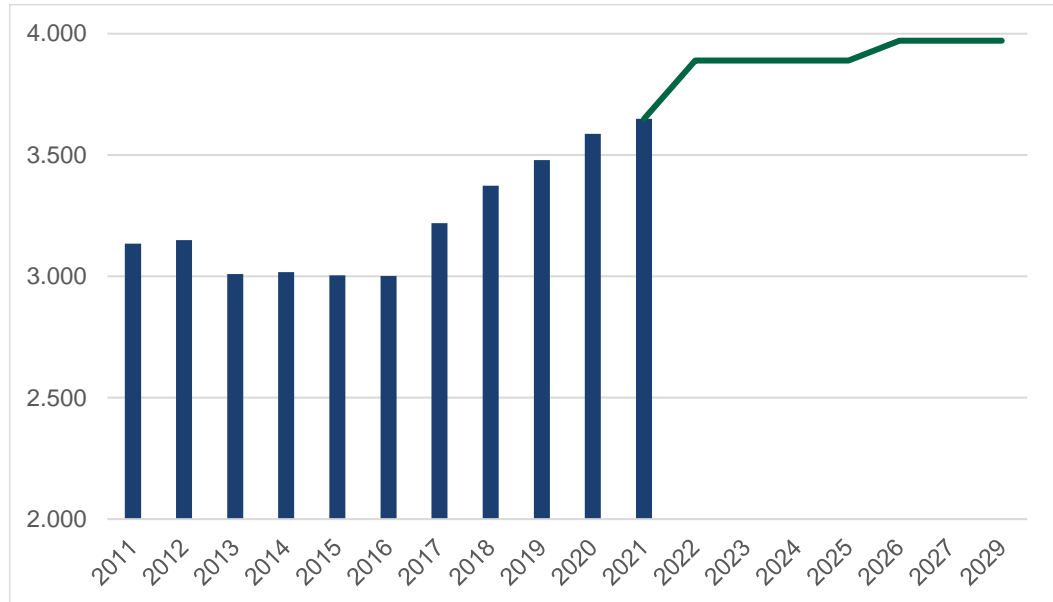
Talning á lóðum í deiliskipulagi og auðum lóðum sem þó kann að vera búið að úthluta sýnir að byggja má 111 íbúðir á auðum lóðum og að gert er ráð fyrir 272 nýjum lóðum í deiliskipulagi. Þessar lóðir skiptast eftir gerð og staðsetningu líkt og taflan að neðan sýnir:

	Lóðir tilbúnar			Deiliskipulag		
	Garður	Sandgerði	Alls	Garður	Sandgerði	Alls
Rað/Par	74	16	90	-	80	80
Einbýli	8	13	21	24	23	47
Fjölbýli	-	-	-	-	33	33
<b>Alls</b>	<b>82</b>	<b>29</b>	<b>111</b>	<b>24</b>	<b>136</b>	<b>160</b>

Fleiri tilbúnar lóðir eru í Garðinum og ætti vöxtur því til skemmri tíma litið að verða þar en lóðir fyrir íbúðir í deiliskipulagi sem ekki eru klárar til úthlutunar strax en gætu komið til úthlutunar að undangenginni gatnagerð og veituframkvæmdum eru fleiri í Sandgerði. Alls getur sveitarfélagið vaxið um 271 íbúðir án frekari skipulagsbreytinga og mætti vænta að íbúafjölgun væri á áttunda hundrað kæmu þær til framkvæmda.

## 2.2 Mannfjöldaþróun

### 2.2.1 Mannfjöldaspá

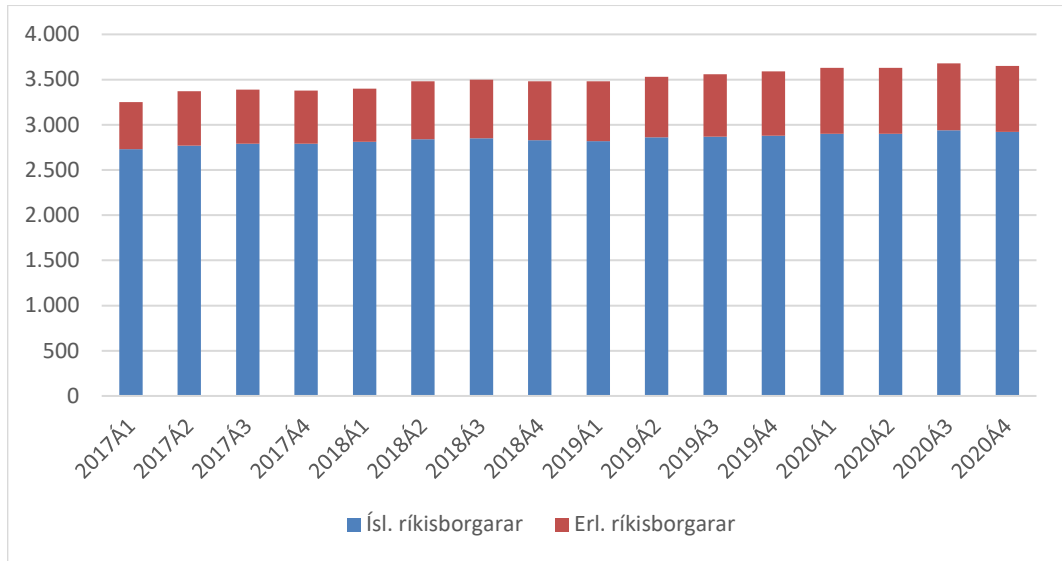


Mynd 1 Íbúaþróun í Suðurnesjabæ síðustu 10 ár og íbúaspá til næstu 4 og 8 ára. Íbúafjöldi í byrjun hvers árs. Heimild: Hagstofa Íslands.

Íbúar Suðurnesjabæjar voru 3.649 í ársbyrjun 2021 og hefur fjölgað um 1,7% frá fyrra ári. Eftir fækkun og kyrrstöðu fyrri hluta síðasta áratugar tók við tímabil örrar íbúafjölgunar frá 2016. En íbúar í sveitarfélögunum sem sameinuðust og urðu Suðurnesjabær voru lengi vel um 3.000 talsins.

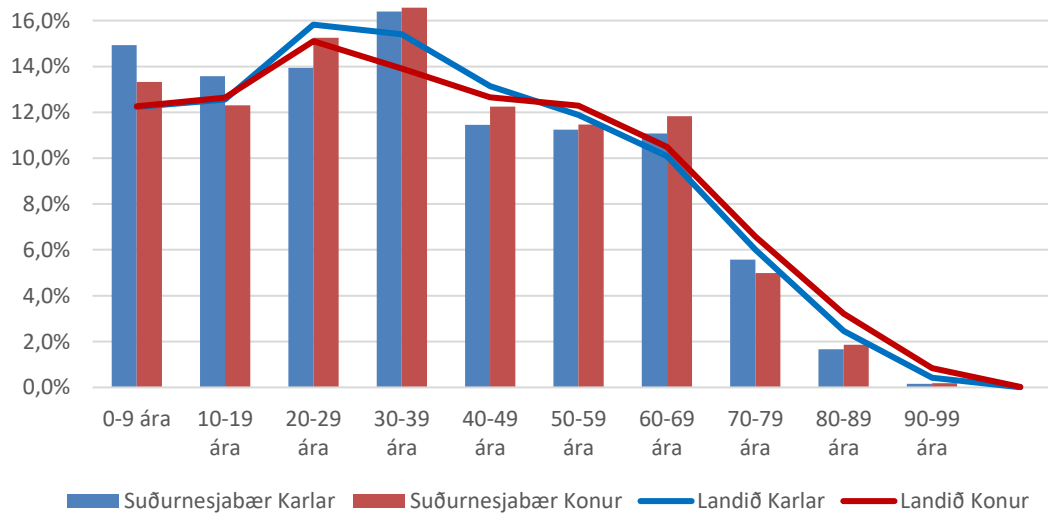
Mikil óvissa ríkir um íbúaþróun næstu ára vegna COVID-19 faraldursins og áhrifa hans á atvinnulíf og efnahag á svæðis- og landsvísu. Í staðbundinni mannfjöldaspá Hagstofunnar hefur verið miðað við að kjarnasvæðin á Suðurnesjum fylgi landmeðaltali í íbúafjölgun. Ef gert er ráð fyrir að vegna Covid19 verði íbúafjölgunin í takt við lágspá Hagstofu fyrir árið 2021 (0,63%), en eftir það samkvæmt miðspá (rúmlega 1,9%) þá verða íbúar Suðurnesjabæjar tæplega 3.900 í árbyrjun 2025, þ.e. mun fjölga um kringum 250 manns á næstu 4 árum. Eins og áður er nefnt er mikil óvissa um íbúaþróun næstu missera og ljóst að áhrif ferðapjónustunnar geta orðið gríðarmikil á íbúafjöldann.

Fjölgun íbúa hefur undanfarin fjögur ár verið nokkuð jöfn meðal erlendra og íslenskra ríkisborgara í fjölda talið. En vitanlega hefur hlutfallsleg fjölgun verið mun meiri meðal erlendra ríkisborgar en þeim hefur fjölgað um 40% á liðnum 4 árum. Hlutfall erlendra ríkisborgara er 20% af íbúum Suðurnesjabæjar í árslok 2020, en það var 16% vorið 2017. Ekki eru neinar vísbendingar um að íbúafjöldinn sé háður tilteknum árstíðarsveiflum á heildina litið.



Mynd 2 Þróun íbúafjöldans undanfarin ár að teknu tilliti til uppruna íbúa. Heimild: Hagstofa Íslands

## 2.2.2 Aldurs og kynjadreifing



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

Aldurs- og kynsamsetning íbúa í Suðurnesjabæ er ekki sérlega frábrugðin íbúasamsetningu landsmanna í heild. Það vekur þó athygli að fjöldi yngri barna er nokkuð meiri en vænta mætti og sömuleiðis er fólk á fertugsaldri fjölmennari hópur en vænta mætti. Erfitt er að lesa í hvað býr nákvæmlega að baki en mögulega eru þarna fleiri fjölskyldur sem fylgja tilteknu mynstri, þ.e. fólk á fertugsaldri með börn yngri en 10 ára.

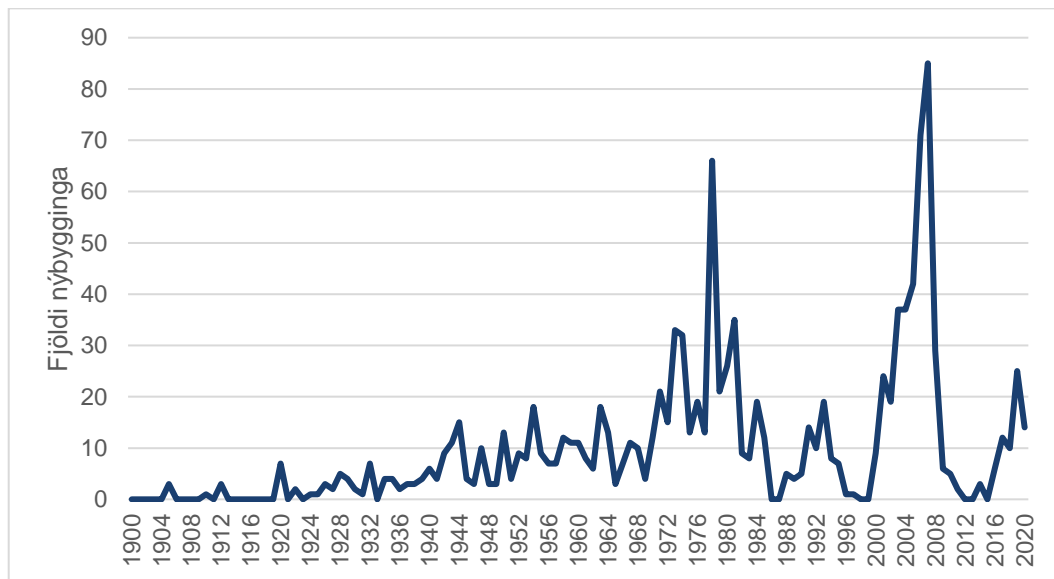


## 2.3 Húsnæðismál

### 2.3.1 Húsnæðisstofn

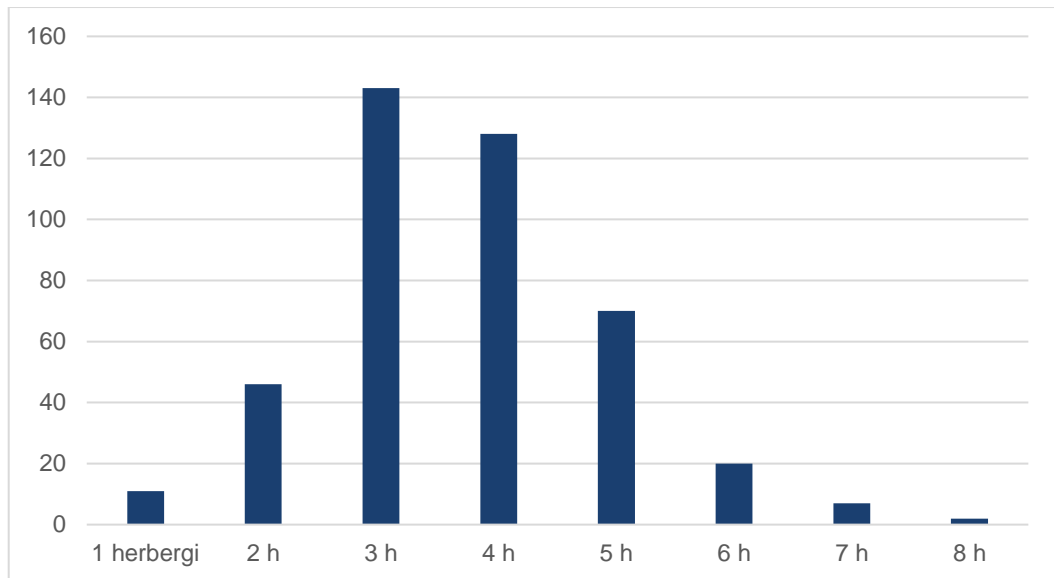
Í upphafi árs 2021 eru 1.242 íbúðir í sveitarfélaginu, samkvæmt nýjustu upplýsingum frá Þjóðskrá. Ítarlegri gögn frá 2020 sýna færri íbúðir sem má rekja til eldri gagna og mun á skráningu. Samkvæmt þeim voru 1.199 íbúðir í sveitarfélaginu, þar af 1.094 í sérbýli. Undanfarin fjögur ár hafa að jafnaði bæst við 17 íbúðir árlega í sveitarfélaginu að nær öllu leyti í sérbýli en fjöldi íbúða í fjölbýli hefur nærri staðið í stað.

Helstu uppbyggingarskeið bæjanna Sandgerði og Garðs voru annars vegar á 8. áratugnum og svo á fyrsta áratug 21. aldar.



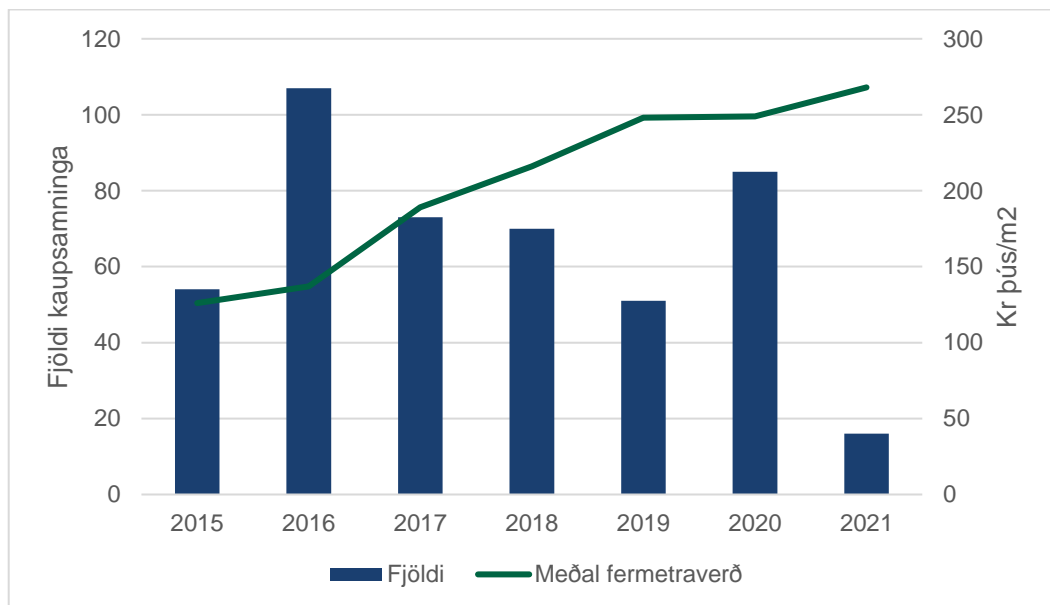
Mynd 4 Fjöldi nýbygginga í Suðurnesjabæ frá árinu 1900 til 2020. Heimild: HMS og Þjóðskrá.

Mest hefur verið byggt af þriggja og fjögurra herbergja íbúðum á liðnum árum, meira en 60% íbúða eru af þeirri stærð. Lítið aftur til ársins 2001 þá var eitthvað um að húsnæði með fleiri en 5 herbergjum væri byggt í byrjun aldarinnar en engin íbúð af þeirri stærð hefur verið byggð allra síðustu ár.



Mynd 5 Stærðir íbúða síðan árið 2001 í herbergjum talið. Heimild: HMS og Þjóðskrá.

### 2.3.2 Fasteignamarkaður og byggingakostnaður



Mynd 6 Umsvif á fasteignamarkaði í Suðurnesjabæ 2015-2021, sérþýli. Verðlag hvers árs. Heimild: Þjóðskrá Íslands.

Að jafnaði hefur fjöldi kaupsamninga á liðnum fjórum árum verið um 70 á ári fyrir sérþýli. Viðskipti með íbúðir í fjölþýli eru mun minni og ekki til að byggja tölfræði á. Verð hefur hækkað um 42% á liðnum fjórum á verðlagi hvers árs sem er ekki ósvipað og gerst hefur á landinu öllu en verðið er um 38% lægra en á landsvísu, það munar um kr 100.000 á hvern fermetra.

Ekki liggja fyrir staðbundnar upplýsingar um byggingakostnað en telja má að framkvæmdakostnaður sé ekki í neinum meginatriðum annar en víðast hvar á suðvesturhorni landsins. Reiknilíkan Hannarrs metur byggingakostnað dæmigerðs fjölþýlishúss vera um kr 418 þ/m<sup>2</sup> og einþýlishúss um kr 520 þ/m<sup>2</sup>.

### 2.3.3 Leigumarkaður

Ekki liggur fyrir nákvæmlega hversu stór leigumarkaðurinn er í sveitarfélaginu en af rannsóknum sem HMS hefur látið gera reglulega þá eru að jafnaði um 15% heimila á leigumarkaði og tíundi hver býr í foreldrahúsum. Aftur á móti er algengara hlutfallslega að fólk leigi húsnæði á höfuðborgarsvæðinu en utan þess. Nánari upplýsingar skortir um dreifinguna eftir svæðum og gæti það því jafn vel átt við um Suðurnesin og ekki. Þá er algengara að fólk leigi ef tekjur eru lægri og á það við um Suðurnesjabæ að meðaltekjur íbúa eru lægri en á landsvísu.

Í samhengi við fjölda íbúða í Suðurnesjabæ gæti verið að 190+/-30 heimili séu á leigumarkaði. Í lok árs 2020 voru 106 heimili sem þáðu húsnæðisbætur vegna leigu og nam meðal leigufjárhæðin kr 143.000 á mánuði. Ekki kemur fram af hverjum fólk leigir en reikna má með að flestir leigi af öðrum einstaklingum.

### 2.3.4 Félagslegar íbúðir og önnur húsnæðisúrræði

Alls eru 46 íbúðir sem úthlutað er á félagslegum forsendum eða vegna fötlunar í sveitarfélaginu sem er um 3,8% af heildaríbúðarstofni. 9 þessara íbúða eru í eigu annarra en Suðurnesjabæjar og því 33 íbúðir í eigu sveitarfélagsins.

		Staðsetning			
		Alls	Garður	Sandgerði	Athugasemd
<b>Félagslegar leiguíbúðir</b>		<b>21</b>	<b>7</b>	<b>14</b>	
þar af	Almennar búðir	17	7	10	Tvær íbúðir eru í eigu Bríetar.
-	Smáhýsi	4	0	4	
<b>Húsnæði fyrir fólk með fötlun</b>		<b>8</b>	<b>1</b>	<b>7</b>	
þar af	Sértækt húsnæði	6	0	6	Landssamtökin Proskahjálp og ein í eigu Suðurnesjabæjar
-	húsnæði með stuðningi	2	1	1	Tvær íbúðir eru í eigu Bríetar
<b>Húsnæði fyrir eldra fólk</b>		<b>17</b>	<b>10</b>	<b>7</b>	
þar af	Þjónustuíbúðir	0	0	0	
-	Hjúkrunarrými	0	0	0	
-	Íbúðir ætlaðar eldra fólki	17	10	7	Fjórar íbúðir í Garði eru í búseturéttarkerfi
<b>Alls íbúðir</b>		<b>46</b>	<b>18</b>	<b>28</b>	

#### Eldra fólk

Engin aðstaða er fyrir dagdvöl eldra fólks í sveitarfélaginu en slík þjónusta ásamt öðrum stuðningi svo sem heimaþjónustu og heimahjúkrun væri til þess fallin að lengja þann tíma sem fólk getur búið áfram í eigin húsnæði við góðar aðstæður. Með hliðsjón af því að ekkert hjúkrunarheimili er í sveitarfélaginu gæti þróun slíkrar þjónustu verið hagkvæm lausn fyrir bæði notendur og sveitarfélag. Félagsstarf sem getur farið vel í rekstri þar sem dagdvöl er til staðar gæti veitt þjónustu og fræðslu sem hjálpar fólki að nýta eigin húsnæði lengur. Engar þjónustuíbúðir eru í boði en slík þjónusta krefst töluverðs faglegs stuðnings og fer vel með rekstri hjúkrunarheimilis sem ekki er til staðar.

## Fólk með fötlun

Reikna má með að breytingar verði á þörf fyrir þjónustu og búsetu fólks með fötlun eftir því sem fólk eldist og með flutningum til og frá sveitarfélaginu. Fyrirsjáanlegt er að á gildistíma áætlunarinnar öðlist fjögur ungmenni í sveitarfélaginu rétt á eigin húsnæði með stuðningi. Mikilvægt er að líta þegar til þess hvernig megi veita þá þjónustu sem þetta fólk á tilkall til og huga að lausnum á gildistíma áætlunarinnar.

## Félagslegt húsnæði

Biðlisti eftir félagslegu leiguhúsnæði er nú þannig að beðið er eftir 18 íbúðum í sveitarfélaginu. Helmingur þeirra sem bíða eru fjölskyldur með börnum og hinn helmingurinn barnlaus pör eða einstæðingar. Fólk sem er utangarðs hefur getað fengið leigð smáhýsi sem staðsett eru í Sandgerði og hefur það úrræði reynst vel til að þjóna þörfum notenda að mati rekstraraðila.

## 2.4 Efnahagur

### 2.4.1 *Atvinnuástand fyrri tíma og til framtíðar*

Atvinnuleysi hefur aukist mikið vegna áhrifa COVID-19 og virðist hafa náð hámarki í lok árs 2020 með um 17% atvinnuleysi. Fyrir útbreiðslu faraldursins var atvinnuleysi tekið að vaxa í lok árs 2018 og á árinu 2019 sem að líkindum má rekja til samdráttar í ferðaþjónustunni með gjaldþroti WOW air í upphafi árs 2019. Vinnumarkaður sveitarfélagsins er mjög háður ferðaþjónustunni enda sést að vöxt atvinnuleysis má rekja þróunar í atvinnugreininni.

Þróun húsnæðismarkaðarins mun taka mið af framtíðarþróun vinnumarkaðar. Komi til þess að ferðaþjónustan nái vopnum sínum á ný og vaxi jafnvel meira en áður mun eftirspurn eftir húsnæði aukast. Að sama skapi mun eftirspurn eftir íbúðarhúsnæði á vinnusóknarsvæði Keflavíkurflugvallar standa í stað eða dragast saman rétti atvinnugreinin ekki úr kútnum.

Tækifæri eru fyrir fleiri atvinnugreinar að vaxa á vinnusóknarsvæði Suðurnesjabæjar og er í því tilliti hægt að líta til auðlindagarða á Reykjanesi og annarar starfsemi á Keflavíkurflugvelli þar sem gætu orðið til atvinnutækifæri. Mikilvægt er að líta til vaxtar í atvinnulífinu til að meta framtíðar aðstæðna á húsnæðismarkaði. Hröð aukning á eftirspurn gæti skapað húsnæðisskort og samdráttur í eftirspurn myndi draga verðmæti fasteigna niður.

### 2.4.2 *Greiðslugeta*

Byggðastofnun hefur tekið saman gögn um þróun atvinnutekna á áratugnum 2008-2018 þar sem má sjá að tekjur íbúa í Suðurnesjabæ og Vogum. Heildaratvinnutekjur er mestar í fiskvinnslu, fiskveiðum og annarri sérhæfðri þjónustu. Í þessum tveimur sveitarfélögum eru meðaltekjur lægri en á Suðurnesjunum sem aftur eru lægri en á landsvísu.

Tekjur munu væntanlega verða fyrir umtalsverðu höggi á árinu 2020 sem mun gæta næstu misserin. Töluverð óvissa er um dýpt og lengd þeirra áhrifa en í heild eru áhrifin á greiðslugetu neikvæð og munu að líkindum ekki dreifast jafnt meðal tekjuhópa. Ástæða er til að gefa húsnæðismálum lægstu tekjuhópanna gaum í þessu samhengi þar sem þar reynir mest á skyldur sveitarfélagsins hvað varðar húsnæðismál sbr. 5. tl. 14. gr. laga um húsnæðismál.

## 2.5 Samfélag, byggð og húsnæðisgæði

### 2.5.1 Samfélag

Suðurnesjabær er sameinaður úr tveimur sveitarfélögum, Garði og Sandgerði og einkennist af því að vera tvíkjarna sveitarfélag með tveimur ámóta stórum þéttbýlisstöðum. Þá er sveitarfélagið nágrenni eins stærsta sveitarfélags landsins, Reykjanesbæ sem hefur áhrif á þjónustu- og atvinnuframboð. Grunnskólar og leikskólar eru reknir í hvorum byggðakjarna fyrir sig sem og ýmis önnur þjónusta.

Um fimmtungur íbúa eru erlendir ríkisborgarar og hefur bæði fjöldi og hlutfall þeirra af heildaríbúarfjölda vaxið undanfarin ár. Fólksfjölgun undanfarin ár hefur helst verið vegna aðflutnings bæði frá útlöndum og innanlands auk þess sem erlendir ríkisborgarar kunna að hafa flutt frá öðrum landsvæðum eða öðrum sveitarfélögum á Suðurnesjum.

Tekjur eru lægri en landsmeðaltal og atvinna er töluvert háð ferðaþjónustu og sjávarútvegi auk opinberrar þjónustu ýmiskonar. Vöxtur eða samdráttur í íbúafjölda og þar með eftirspurn eftir húsnæði og áhrif á greiðslugetu er því háð fáum en áhrifamiklum breytingum sem erfitt er að stýra. Húsnæðisverð í sveitarfélaginu er lægra en landsmeðaltal sem ætti einnig að hafa áhrif á leiguverð að einhverju leyti.

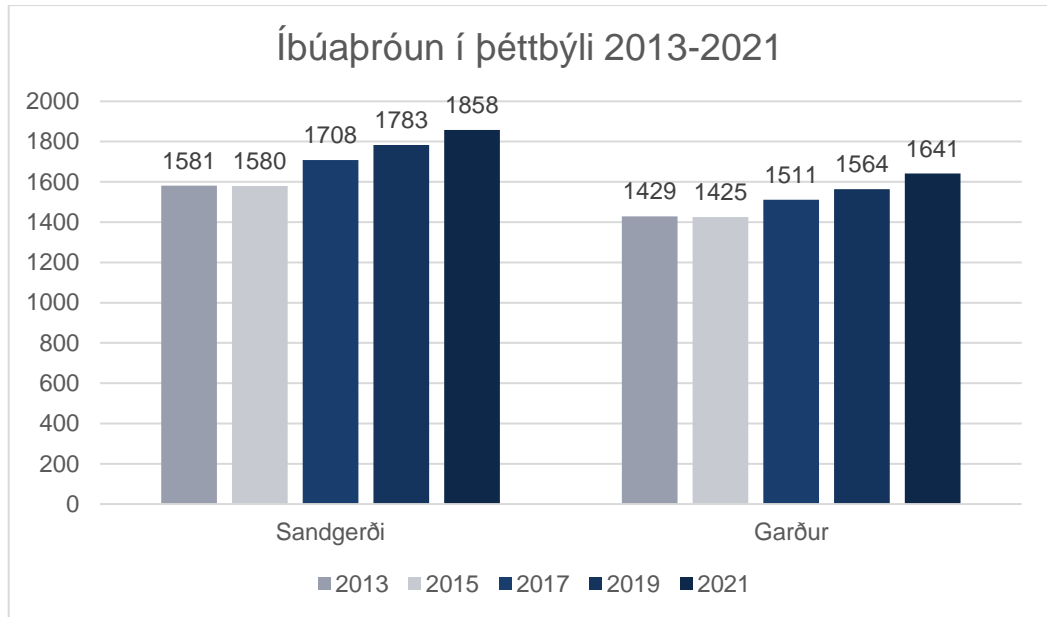
Vegna mönnunar starfa í helstu atvinnugreinum er líklegt að fjölgun íbúa muni einkennast af fjölgun íbúa af erlendum uppruna að töluverðu leyti sem gæti haft áhrif á fyrirkomulag uppbyggingar húsnæðis í sveitarfélaginu. Menntun, tekjur og uppruni eru allt breytur sem geta haft áhrif á líklegt búsetuform einstaklinga. Þá er verð sá þáttur sem skiptir innflytjendum yfirleitt mestu máli við val á húsnæði.<sup>2</sup> Fyrirsjáanlegt er því að fyrrgreindar aðstæður kalli á að framboð leiguhúsnæðis sé aukið eða mörkuð verði stefna um önnur úrræði sem gætu hentað þeim sem að öðrum kosti myndu kjósa að leigja.

### 2.5.2 Gæði byggðar

Langflestir íbúar Suðurnesjabæjar, yfir 95% þeirra, búa í þéttbýliskjörnunum Sandgerði og Garði. Báðir kjarnarnir hafa vaxið undanfarin ár. Rannsóknir Samtaka sveitarfélaga á Suðurnesjum benda til að íbúar séu helst óánægðir með aðgengi að verslun og annarri sérhæfðri þjónustu en séu ánægðastir með samgöngur og aðgengi að náttúrunni. Nýlega gerð íbúakönnun landshlutanna 2020<sup>3</sup> sýnir að íbúar sveitarfélagsins eru marktækt óánægðari með dvalarheimili aldraðra og aðgengi að heilsugæslu. Hvað varðar ánægju með aðgengi að íbúðarhúsnæði og leiguíbúðum voru íbúar bæjarins um miðbik þeirra svæða sem voru rýnd. Heilt yfir er fólk á landinu fremur óánægt með aðgengi að leiguíbúðum en leggur þó ekki mikla vigt á þann þátt. Fyrir vöxt og viðhald húsnæðismarkaðar er einna mikilvægast að verðlag, aðgengi að atvinnutækifærum og þjónustu við börn séu í jafnvægi.

<sup>2</sup> (Þórarinsdóttir & Wojtynska, 2015)

<sup>3</sup> (Karlsson & Pétursdóttir, 2021)



Mynd 7 Próun íbúafjölda í þéttbýli síðustu 8 ár.

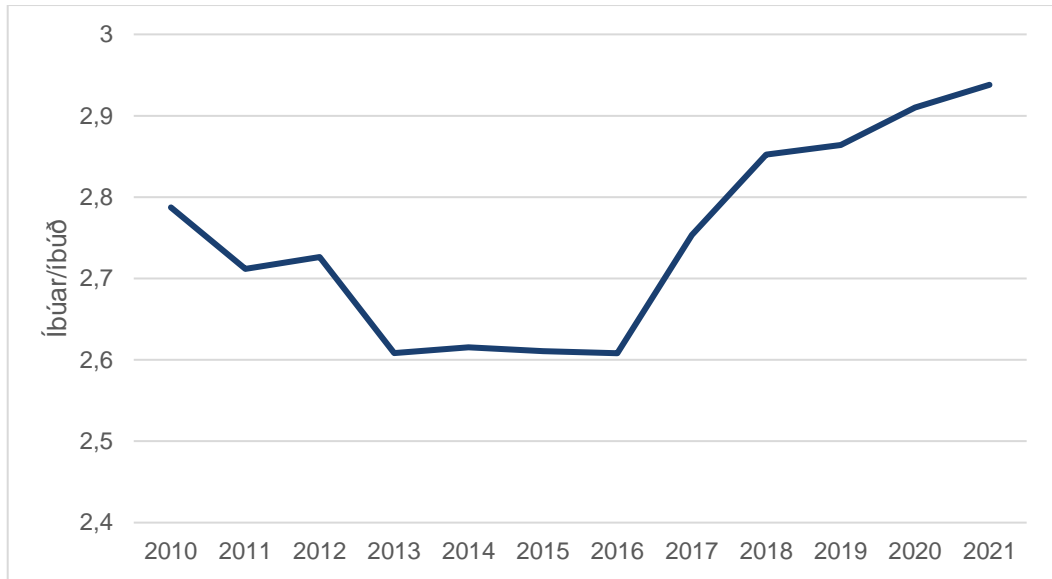
### 2.5.3 Gæði húsnæðis

Eftir því sem stærri leigufélög hafa sótt inn á markaðinn á Íslandi telja fleiri leigjendur að húsnæðisöryggi sitt hafi aukist. Í rannsókn Zenter fyrir Húsnæðis og mannvirkjastofnun á aðstæðum á leigumarkaði er algengt að fólk nefni samskipti við leigusala, sem eru einstaklingar, sem ástæðu fyrir skort á húsnæðisöryggi.<sup>4</sup> Tilkoma leigufélags, sem nú nýtur ekki í sveitarfélaginu nema fyrir elstu íbúana, gæti því aukið húsnæðisöryggi leigjenda. Leigumarkaður sem einkennist aðallega af samskiptum milli einstaklinga getur skort viðmið um formfestu og innkoma leigufélags á markaðinn gæti þá sett viðmið sem aðrir fylgja.

Komin er út greinargerð UNICEF á Íslandi þar sem kemur fram að börn sem búa í leiguhúsnæði eru mun líklegri til að búa við þröngbýli eða annan skort á húsnæði en þau sem búa í eignarhúsnæði. Annar húsnæðisskortur getur átt við gæðapætti sem er ábótavant svo sem raka, dimmu eða skort á hreinlætisaðstöðu. Búseta í leiguhúsnæði er sú breyta sem helst hefur áhrif á húsnæðisskort. Auk stöðu á húsnæðismarkaði eru aðrir þættir sem hafa áhrif á húsnæðisskort barna í áhrifaröð: atvinnuþátta foreldra, einstætt foreldri, foreldrar fæddir erlendis, fjöldi barna á heimili fleiri en þrjú og lágt menntunarstig foreldra.<sup>5</sup> Margir þessara þátta kunna að vera til staðar í Suðurnesjabæ og ástæða gæti verið til að meta frekar húsnæðisskort barna á þeim forsendum. Frá árinu 2016 hefur íbúum á íbúð í sveitarfélaginu fjölgað nokkuð skarpt og er þessi kennitala orðin hærri en gengur og gerist á landinu sem gæti verið frekari vísbending um aukna þröngbúð.

<sup>4</sup> (Zenter fyrir HMS, 2020)

<sup>5</sup> (UNICEF á Íslandi, 2021)



Mynd 8 Íbúar á íbúð að jafnaði frá 2010-2021. Heildarfjöldi íbúa deilt með heildarfjölda íbúða í sveitarfélaginu. Gögn: Hagstofa og HMS/Þjóðskrá, úrvinnsla: VSÓ Ráðgjöf.

### 3 Húsnæðispörf

Miðað er við að fjölgun íbúa á gildistíma áætlunarinnar verði um 250 manns. Það þýðir að fjölskyldum muni fjölga um 95 miðað við 2,6 einstaklinga í fjölskyldu. Dreifing í aldri og eftir fjölskyldustærð tekur að öðru leyti mið af landsmeðaltali. Fjölgun gæti því orðið í samræmi við töfluna að neðan af völdum aðflutnings. Aldursflokkarnir eru afmarkaðir með það í huga hvaða þjónustu þeir gætu kallað á hjá sveitarfélaginu.

	Hlutfall	Einstaklingar
Leikskólaaldur eða yngri	8%	20
Grunnskólaaldur	15%	36
Framhaldsskólaaldur	5%	11
20-69 ára	66%	164
Eftirlaunaaldur 70+	7%	18
<b>Alls</b>	<b>100%</b>	<b>250</b>

Telja má líklegt að eftirspurn eftir leiguhúsnæði muni vaxa um 15-20 íbúðir með þeirri íbúafjölgun sem reiknað er með. Mögulega verða einhverjir í þeim hópi sem gætu átt rétt á félagslegu leiguhúsnæði og líklega munu margir uppfylla skilyrði um almennar íbúðir.

Af þeim 95 heimilum sem verður þörf fyrir að koma fyrir í húsnæði er líklegt að búseta í sérbylí (einbýli, par- eða raðhúsi) verði eftirsóttust. Með hliðsjón af væntri fjölskyldustærð nýrra íbúa og þeirri forsendu að sérbylí sé eftirsóknarvert í sveitarfélaginu er áætlað að þörfin gæti verið líkt og segir í töflunni að neðan.



Stærð/Gerð	Fjölbýli	Par/Rað	Einbýli
Einstaklings	30		
2-3 herbergi	10	30	
4-5 herbergi		15	10
<b>Alls</b>	<b>40</b>	<b>45</b>	<b>10</b>

Búseta í fjölbýli er bæði hagkvæm nýting lands og hagkvæmari með tilliti til kostnaðar fyrir íbúa. Nú þegar eru áform um uppbyggingu fjölbýlishúsa sett fram í deiliskipulagi sem geta uppfyllt þörfina fyrir þá húsnæðisgerð að miklu leyti. Ekki er ljóst hvort einstaklingsíbúðir séu alltaf besta lausnin á húsnæðisþörfum einstæðinga enda ljóst að margt fólk velur að deila húsnæði með óskyldu fólki og þá gætu stærri íbúðir hentað betur. Gögn um notkun slíks búsetuforms og óskir þeirra sem svo búa eru þó af skornum skammti.

Íbúar á áttæðisaldri eru nú um 210 sem er nærri fimmtungi fleiri en fyrir fjórum árum. Fyrirséð er að vöxtur verði nokkur í hópi fólks eldri en áttætt á næstu árum og mun það kalla á aukna þjónustu eða þörf fyrir búsetuúrræði. Rétt væri að kanna ítarlegar kostnað, ábata, kosti og galla ólíkra lausna á þeim málum. Líklega mun aukinn stuðningur við sjálfstæða búsetu bjóða upp á betri útkomur í heildina litið miðað við uppbyggingu þjónustuíbúða eða hjúkrunarrýma sem eru aðgengileg nú þegar í Reykjanesbæ.

## 4 Útfærsla húsnæðisparfar

Sveitarfélaginu standa ýmsar leiðir til boða til að mæta húsnæðisþörfum. Lagt er til að beitt verði fjölbreyttum leiðum og samvinnu um uppbyggingu til að ná settu marki. Leita ætti leiða til að auka fjölda leiguíbúða um 20-30 í sveitarfélaginu og stuðla að því að góðar venjur og faglegt verklag skapist í umsjóslu leigusamninga.

Nú þegar liggur fyrir úthlutun stofnframlags og lóðar til Bjargs íbúðafélags vegna byggingar 11 íbúða fjölbýlishúss, þar af verði tvær íbúðir til reiðu fyrir sveitarfélagið að úthluta á félagslegum forsendum. Bæjarráð staðfesti þessi áform á fundi sínum 29. maí 2019. Slík samvinna er talin geta verið farsæl leið til uppbyggingar húsnæðis fyrir lág- og millitekjufólk. Þess utan mætti einnig kanna tækifæri til að byggja íbúðir fyrir fólk með fötlun, hvort sem um er að ræða hreyfihömlun eða aðra fötlun sem ekki kallar á sérstaklega útbúnar íbúðir.

Einnig ætti að koma til greina að stofnað verði leigufélag á almennum markaði eða leitað til rekstraraðila slíkra félaga og athygli þeirra vakin á tækifærum til uppbyggingar í sveitarfélaginu. Atvinnurekendur á svæðinu kunna að vera áhugasamir um að auka framboð leiguhúsnæðis til að bæta aðgengi starfsfólks að vinnumarkaði og öfugt.

Í deiliskipulagi mætti taka tillit til þess að byggja megi íbúðarhúsnæði sem fólk gæti nýtt hlutdeildarlán til að kaupa sína fyrstu íbúð eða auðkenna lóðir sem geta hentað til þess nú þegar. Huga þarf að því að slíkt húsnæði sé af þeirri stærð og gerð að tekjulágir geti staðið undir 5% eiginfjárframlagi og greiðslu af almennum lánum fyrir 75% kaupverðs.



## 5 Samanburður við fyrri húsnæðisáætlanir

Í húsnæðisáætlun 2017-2021 var gert ráð fyrir að íbúafjöldgun yrði  $142+126=268$  manns. Milli 2021-2025 var gert ráð fyrir að fjöldgun yrði  $68+77=145$  manns.

Alls var gert ráð fyrir að íbúum myndi því fjölga um 412 til 2025. Reyndin er að íbúum hefur fjölgað um 430 á árabílinu 2017-2021.

Gert var ráð fyrir að 420 nýir íbúar myndu kalla á 205 nýjar íbúðir. Í reynd voru byggðar 73 nýjar íbúðir. Að jafnaði bjuggu 2,75 íbúar í íbúð árið 2017 en eru árið 2021 2,94 íbúar í íbúð.

## 6 Heimildir

Byggðastofnun. (3. 2 2021). *byggdabrunnur.is*. Sótt frá

<https://www byggdabrunnur.is/mannfjoldaspa/mannfjoldaspa.html>

Karlsson, V., & Pétursdóttir, H. M. (2021). *Íbúakönnuna landshlutanna 2020: Staða og mikilvægi búsetuskilyrða*.

Samband sveitarfélaga á Suðurnesjum. (2020). *Sóknaráætlun Suðurnesja 2020-2024*.

Samband sveitarfélaga á Suðurnesjum. Sótt frá <https://sss.is/wp-content/uploads/2020/02/SOKNARA%CC%81%C3%86TLUN-SU%C3%90URNESJA-2020-2024.pdf>

UNICEF á Íslandi. (2021). *Réttindi barna á Íslandi Barnmiðuð greining á efnislegum skorti*.

Zenter fyrir HMS. (2020). *Aðstæður á húsnæðismarkaði*.

Pórarinsdóttir, H., & Wojtynska, A. (2015). *Húsnæðisaðstæður pólskra innflytjenda á höfuðborgarsvæðinu - ástand og áskoranir*. MIRRA - Miðstöð innflytjendarannsókna Reykjavíkúráðsáskóla.