



HVERAGERÐISBÆR



Hveragerðisbær

Húsnæðisáætlun 2019-2027

Mars 2019

þekkingarleit -ar kvk

1 að aðla, þetta, það að

vilja v

að f

þekking

fróðleiksás

árangur áran

niðurstaða, það sem

(tæra, gefa) góðan árangur -an ek > áran

árangur 2 / árferði virðing -ar, -ar kvk 1 mat,

það meta til verðs 2 álit, heiður • það að virða > njót

virðingar / sýna e-m virðingu / bera virðingu fyrir e-u ed

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

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

þatur tekist að komast fram úr þeim > 100 metra forskot / þ

for|skot / hafa gott forskot vera fremstur > hafa yfirburði 3 þa



19118

S:\2019\19118\v\Greinargerð\grg-190311-Hveragerði.docx

Mars 2019

Nr. útg.	Dagsetning	Unnið	Yfirfarið	Samþykkt
1	22.2.2019	HTT	SBO	SBO
2	12.3.2019	HTT	SBO	SBO
3				

Efnisyfirlit

1	Húsnæðisáætlun - Samantekt	3
2	Forsendur	4
2.1	Samhengi við fyrirbyggjandi áætlanir	4
2.1.1	<i>Sóknaráætlun Suðurlands 2015-2019</i>	4
2.1.2	<i>Aðalskipulag Hveragerðisbæjar 2017-2029</i>	4
2.1.3	<i>Deiliskipulag</i>	5
2.2	Mannfjöldaþróun	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>Byggingarframkvæmdir og byggingarleyfi</i>	10
2.3.3	<i>Fasteignamarkaður</i>	10
2.3.4	<i>Byggingarkostnaður</i>	11
2.3.5	<i>Leigumarkaður</i>	11
2.4	Efnahagur	13
2.4.1	<i>Atvinnuástand</i>	13
2.4.2	<i>Greiðslugeta</i>	14
2.4.3	<i>Samfélag</i>	15
2.4.4	<i>Stofnframlög</i>	15
3	Húsnæðisþörf	15
3.1	Eftirspurn eftir íbúðum almennt	15
3.2	Áhrif á húsnæðisþörf	15
3.3	Leiguhúsnæðisþörf og sértækt húsnæði	16
3.4	Útfærsla húsnæðisparfar	16
4	Heimildir	18
4.1	Ritaðar heimildir	18

1 Húsnæðisáætlun - Samantekt

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

Mannfjöldaspá gerir ráð fyrir að íbúum Hveragerðis fjölgi til næstu átta ára að meðaltali um 50 manns árlega, alls um 400 manns á gildistíma áætlunarinnar.

	2019-2022	2023-2027	2019-2027
Fjöldgun íbúa	220	180	400
Íbúðapörf alls	85	70	155
Leiguíbúðir	10	10	20
Hjúkrunarrými	4	4	8
Búsetuúrræði			0*

*Áætluð þörf fyrir 2 búsetuúrræði fyrir fatlað fólk. Fyrirhugaður búsetukjarni á Selfossi mætir þörf.

Húsnæðisáætlunin gerir grein fyrir því hvaða eiginleika íbúðarhúsnæðið eigi að hafa þegar lítið er til húsnæðisgerðar og herbergjafjölda í íbúðum og byggir á fjölskyldustærðum.

	300 íbúar	400 íbúar	450 íbúar
Einstaklingsíbúðir	36	48	54
2-3 herb	51	69	77
4-5 herb	28	38	42
Íbúðir alls	115	154	173
Þar af leiguíb. 15%	17	23	26
Fjölbýli	35	46	52
Par- og raðhús	69	92	104
Einbýli	12	15	17

Gildandi deiliskipulagsáætlanir samræmast nokkuð vel þeirri samsetningu íbúðagerða sem húsnæðisáætlunin setur fram, sjá kafla 2.3.1. Má þar nefna að miðsvæðis í Hveragerði (Í10, Í11, M2) er gert ráð fyrir nægum fjölda íbúða í fjölbýli til að mæta þörf næstu ára fyrir minni íbúðir, m.a. fyrir eldri borgara. Í Brúnahverfi og Kambalandi er framboð lóða fyrir sérbýlishús til að mæta allri eftirspurn eftir þeirri gerð húsnæðis næstu ár.

Á framkvæmdastigi eru um 125 íbúðir alls. 2019 kunna 40 íbúðir að koma til notkunar, 60 á árinu 2020 og 25 á árinu 2021. Byggingarleyfisumsóknir í undirbúningi fyrir um 100 íbúðir sem kunna að koma til notkunar 2021 eða síðar.

2 Forsendur

2.1 Samhengi við fyrirbyggjandi áætlanir

2.1.1 *Sóknaráætlun Suðurlands 2015-2019*

Í gildi er Sóknaráætlun Suðurlands 2015-2019. Hveragerðisbær er þéttbýlasta sveitarfélagið á Suðurlandi og jafnframt sú byggð sem næst er höfuðborgarsvæðinu í landshlutanum þótt yfir Hellsheiði sé að fara. Hveragerði líkt og nærliggjandi bæir eru því innan áhrifsvæðis vinnusóknarsvæðis höfuðborgarsvæðisins.

Í greiningu sóknaráætlunarinnar kemur fram að styrkleikar svæðisins birtist m.a. í stöðugleika í búsetu, menningu og félagslegu umhverfi. Víðtækt þjónustuframboð er á Suðurlandi m.a. á sviði heilbrigðisþjónustu, verslunar, veitinga- og gistiþjónustu. Hlutfall landbúnaðarframleiðslu af landsframleiðslu er hátt og jafnframt þekkingarstig í matvælaíðnaði. Vegasamgöngur eru almennt góðar á Suðurlandi og á það sérstaklega við um samgöngur til höfuðborgarsvæðisins.

Í könnunum hefir komið fram að menntun er talin vera einn af veikleikum Suðurlands. Á svæðinu er lágt menntunarstig, einkum meðal kvenna. Á svæðinu er hlutfall einstaklinga með framhaldsmenntun um 63% sem er nokkuð lægra en landsmeðaltal. Áhersla er lögð á að hækka menntunarstig með auknu aðgengi að menntun og fjölgun þekkingarstarfa og annarra atvinnutækifæra fyrir menntað fólk.

Leiðarljós sóknaráætlunar lúta að því að byggja upp fjölskylduvænt samfélag og auka fjölbreytni í menningu, mannlífi, menntun og atvinnu. Í framtíðarsýn til 2025 eru væntingar um stöðugan fasteignamarkað, þar sem framboð er gott og búsetuúrræði mörg. Jafnframt að markaðsverð verði nærri byggingarkostnaði og fasteignamarkaðurinn almennt virkur. Áhersla er á að nýta orku og landgæði til að skapa grundvöll fyrir smá og meðalstór fyrirtæki sem selja sérhæfðar afurðir fyrir hátt verð á alþjóðlegan markað.¹

2.1.2 *Aðalskipulag Hveragerðisbæjar 2017-2029*

Aðalskipulag var samþykkt í bæjarstjórn í október 2017, staðfest af Skipulagsstofnun í desember sama ár.

Í ávarpi bæjarstjóra kemur fram að áhersla aðalskipulagsins sé á að þetta núverandi byggðarkjarna svo nýta megi innviði bæjarins sem best og taka á móti fjölda nýrra íbúa með hagkvæmum hætti. Framtíðarsýn skipulagsins er að bærinn verði fjölskylduvænn heilsu- og ferðamannabær, sem leggur áherslu á náttúruna og umhverfið og að bærinn verði áfram þekktur sem bær listamanna og blóma. Hagstætt fasteignaverð er talinn einn af styrkleikum bæjarins. Þá er lögð áhersla á þau tækifæri sem úrbætur á Suðurlandsvegi milli Hveragerðis og Selfoss geta fært bæjarbúum.

Markmið um byggð eru m.a. að stuðla að góðri nýtingu lands með þéttingu byggðar. Tryggja beri nægilegt og fjölbreytt framboð íbúðarsvæða fyrir alla aldurshópa, óháð fjölskyldugerð. Þéttleiki nýrrar byggðar verði ekki minni en 10-12 íbúðir/hektara. Efla skuli heilsutengda ferða- og gistiþjónustu.²

¹ (Samtök sunnlenskra sveitarfélaga, 2015)

² (Hveragerðisbær, 2017)

Íbúaspá aðalskipulags	Fjölgun íbúa til 2029	Íbúðapörf á ári
Lágspá - 2%	680	25
Miðspá - 2,5%	860	33
Háspá - 3%	1.100	43

2.1.3 Deiliskipulag

Allnokkur svæði hafa verið deiliskipulögð með tilliti til þéttingar byggðar og hafa verið gerðar breytingar á deiliskipulagsáætlunum á árabílinu 2015-2018. Deiliskipulögð íbúðasvæði gera ráð fyrir um 500 íbúðum. Uppbygging er víða hafin á þeim og sums staðar langt komin m.a. við Hjallabrún og á lóðum Heilsustofnunar NLFÍ við Lækjarbrún.

Í deiliskipulagi milli Austurmerkur, Grænumerkur, Suðurlandsvegur og Breiðumerkur (miðsvæðum M2 og M3) er gert ráð fyrir að allt að 30% byggingarmagns geti verið íbúðarhúsnæði sem jafngildir um 130 íbúðum, en fjöldi íbúðanna er ekki bundinn í skilmálum. Íbúðirnar á miðsvæðunum eru mögulegar á efri hæðum verslunarhúsnæðis eða í fjölbýlishúsum (í töflunni taldar sem fjölbýli). Við Mánamörk 1 eru níu íbúðir langt komnar í byggingu.

Nokkuð er um heimildir til breytinga á atvinnuhúsnæði á miðsvæðum til að innrétta íbúðir, einhverjir reitir eru á svæðum sem hafa áður gegnt öðru hlutverki eða innan um aðra byggð og þá er stórt nýbyggingarsvæði í Kambalandi þar sem áhersla er á uppbyggingu sérþýlis.

Í töflunni fyrir neðan er yfirlit yfir deiliskipulagssvæði í Hveragerði og fjölda íbúða innan þeirra.

	Reitur	Einbýli	Parhús	Raðhús	Fjölbýli	Alls
Brúnahverfi íb 12	Lóð HNLFI			8		8
Brúnahverfi íb 12	Hjallabrún		28			28
Brúnahverfi íb 12	Dalsbrún	18				18
Íb 10 Fljótsmörk-lðjamörk	Grímsstaða-reitur	17	24		15	56
Þelamörk/Heiðmörk Íb 11	Heiðm. 64-70			24		24
Þelamörk/Heiðmörk Íb 11	Edenreitur		6	3	68	77
Kambaland Íb 1		150		58	75	283
Miðsvæði M2 og M3	Austurmörk, Sunnumörk og Mánamörk			Allt að 30% byggingarmagns má vera vera íbúðir = um 130 íbúðir		(130)
Alls		185	58	93	288	494 +(130) = 624

2.2 Mannfjöldapróun

2.2.1 Mannfjöldaspá

Íbúum Hveragerðis hefur að meðaltali fjölgað árlega um 2,2% síðustu tvo áratugi. Nokkur stöðnun var þó á árabílinu 2009-2014. Síðastliðin þrjú ár hefur fjölgunin verið yfir meðalagi eða um 3% á ári. Heilt yfir er aðflutningur íbúa meiri en brottflutningur og eru búferlaflutningar stór þáttur í fjölgun íbúa Hveragerðis. Yngra fólk er gjarnan í hópi brottfluttra vegna sóknar í menntun og fjölbreyttari vinnumarkað, en það einkennir búferlaflutninga flestra bæjarfélaga utan höfuðborgarsvæðisins. Í hópi aðfluttra til Hveragerðisbæjar má hins vegar gjarnan sjá eldra fólk í leit að einfaldara umhverfi, en jafnframt yngra fólk sem sækist eftir þeim lífsgæðum sem finna má í friðsælum og fjölskylduvænum bæ í nálægð við höfuðborgina. Einnig skiptir miklu að fasteignaverð er lægra í Hveragerði en á höfuðborgarsvæðinu. Í árslok 2018 voru íbúar Hveragerðis um 2.630 talsins.³

Aðalskipulagið gerir ráð fyrir að íbúum fjölgi að meðaltali um 2-3% á ári og miðað við það reiknað með fjölgun íbúa um 450 til 700 manns næstu 8 ár, sbr. meðfylgjandi töflu.

Sveitarfélag	Fjölgun 2019-2022	Fjölgun 2023-2026	Alls
Lágspá (2%)	216	234	450
Miðspá (2,5%)	273	301	574
Háspá (3%)	332	373	705

Í forsendum íbúaspár aðalskipulagsins er gert ráð fyrir að árleg fjölgun íbúa í Hveragerði verði hlutfallslega töluvert hraðari en á landsvísu.

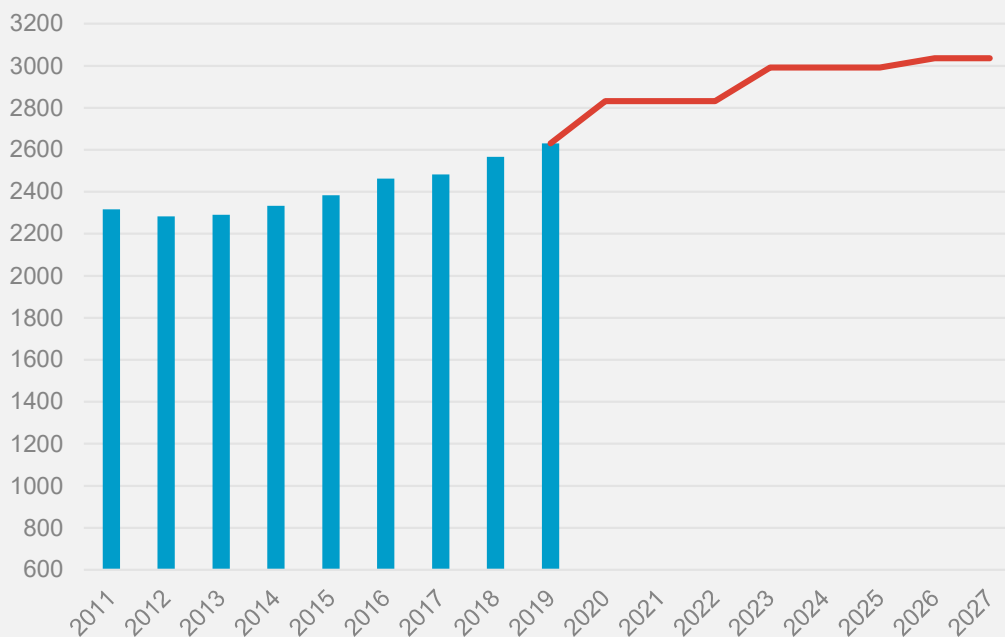
Gerð hefur verið útgáfa af mannfjöldaspá Hagstofunnar þar sem má greina hvernig mannfjöldaspáin komi fram á ólíkum landsvæðum. Svæðisbundin mannfjöldaspá Hagstofu fyrir kjarnasvæði á Suðurlandi miðar lágspá við um 0,3 % árlega fjölgun að meðaltali í lágspá, miðspá við 1% og háspá við tæplega 1,5%. Það jafngildir fjölgun um á bilinu 62- 296 íbúa í Hveragerði næstu átta árin.⁴ Miðað við sögulega íbúafjölgun Hveragerðisbæjar undanfarna áratugi er það mjög hæg fjölgun og varla líkleg nema samdráttur verði í hagkerfinu.

Á mynd 1 fyrir neðan er sett fram blönduð íbúaspá fyrir Hveragerði til næstu átta ára (2019-2027) sem tekur mið af sögulegri íbúapróun Hveragerðis, forsendum aðalskipulags og íbúaspá Hagstofu. Þar er gert ráð fyrir að íbúafjölgun haldi áfram að vera yfir meðalagi til næstu fjögurra ára eða 2,5% á ári, en hægari á síðari hluta tímabilsins eða um 1,5% á ári. Aukið framboð húsnæðis á höfuðborgarsvæðinu er líklegt til draga nokkuð úr íbúafjölgun í Hveragerði til lengri tíma lítið. Miðað við þessa sviðsmynd gæti íbúum fjölgað um kringum 400 íbúa yfir tímabilið og íbúar Hveragerðisbæjar verið rúmlega 3.000 talsins í ársbyrjun 2027.

³ (Hagstofa Íslands, 2019)

⁴ (Íbúðalánasjóður - hagdeild, 2018)

Íbúar í sveitarfélaginu Hveragerði

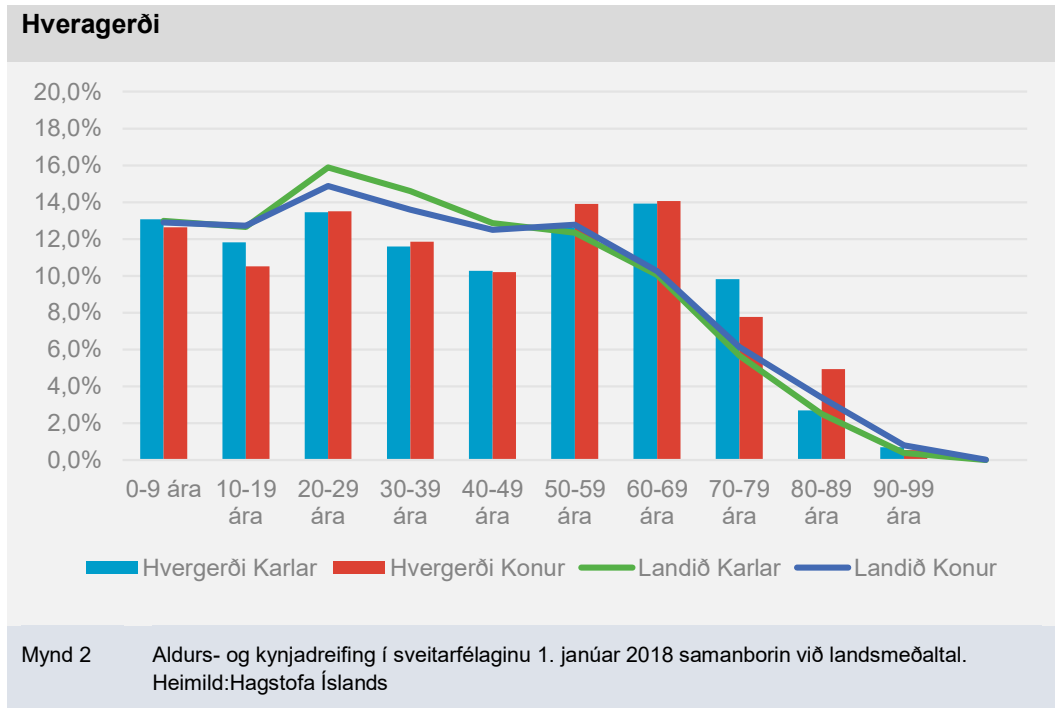


Mynd 1 Þróunin frá 1998 og líkleg þróun næstu 4 og 8 ár miðað við mannfjöldaspá.

2.2.2 Aldurs og kynjadreifing

Hlutfall karla og kvenna meðal íbúa Hveragerðis er nokkuð jafnt meðal allra aldurshópa, nema elsta aldurshópsins, líkt og á landsvísu, þar sem meðalævilengd kvenna er umtalsvert hærra en karla. Aldursdreifing íbúa Hveragerðis er frábrugðin aldurdreifingu landsmanna allra að því leyti að hlutfall íbúa á sjötugsaldri er yfir þriðjungu hærra en á landsvísu og einnig er fólk á áttræðisaldri hlutfallega stór hópur, sem skýrist helst af sterkri stöðu hjúkrunar- og dvalarheimila í Hveragerði og góðu framboði þjónustu fyrir þann aldurshóp í Hveragerði.⁵ Hlutfall íbúa Hveragerðis á aldrinum 20 til 49 ára er hins vegar um 2-3% undir hlutfalli sömu aldurhópa á landsvísu.

⁵ (Hveragerðisbær, 2017)

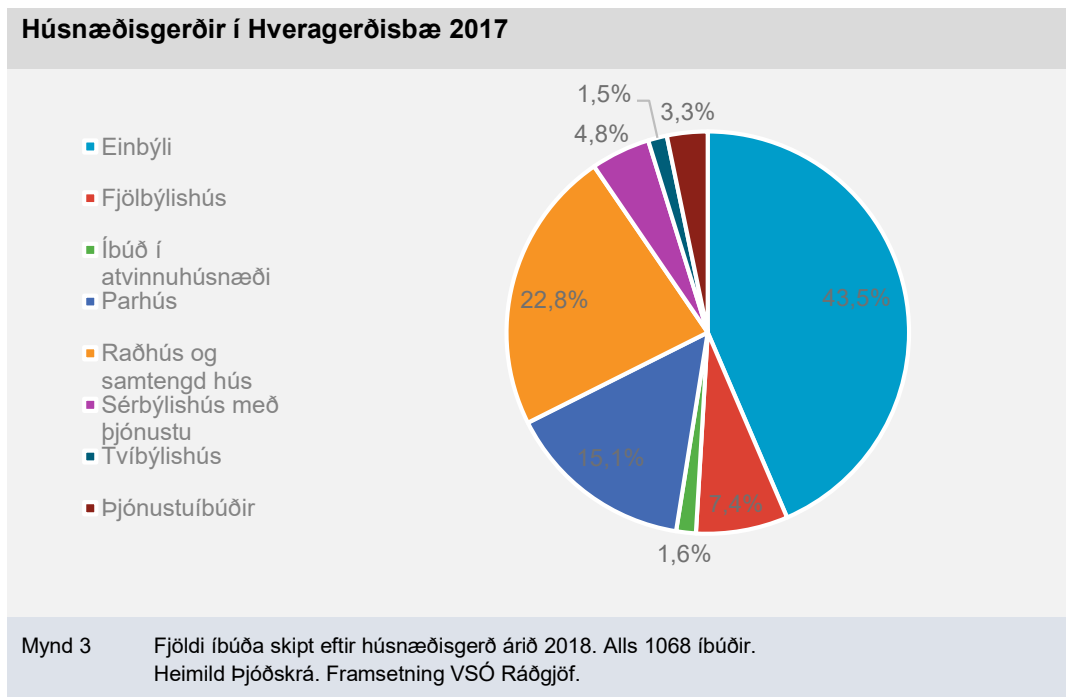


2.3 Húsnæðismál

2.3.1 Húsnæðisstofn

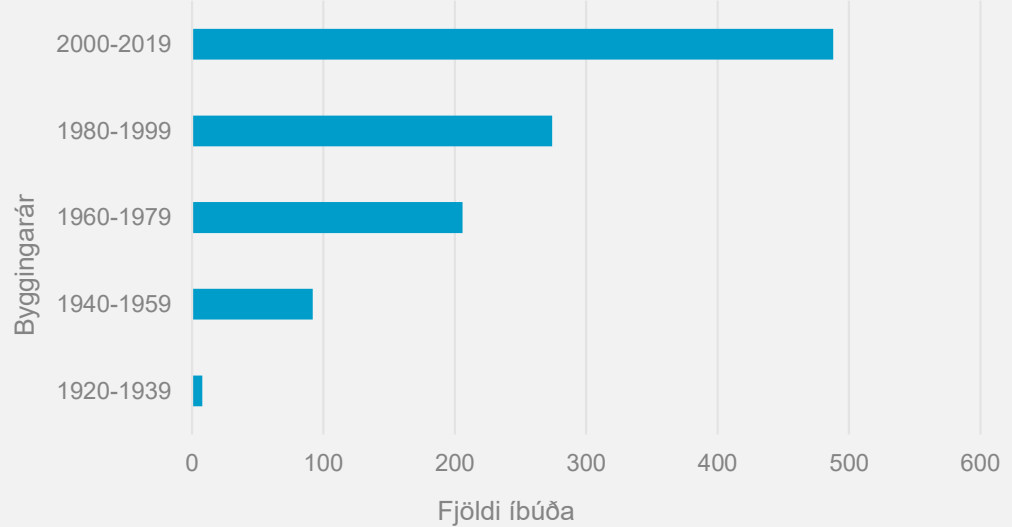
Árið 2018 voru íbúðir í Hveragerðisbæ um 1068 talsins. Einbýlishús eru algengasta húsnæðisgerðin (43,5%) og þar á eftir raðhús og parhús. Aðeins 7,4% íbúða eru í fjölbýlishúsum, enda hefur skipulag bæjarins alltaf lagt áherslu á lágreista byggð.

Mynd 3 sýnir hlutfall mismunandi húsnæðisgerða.



Tæplega helmingur íbúða í Hveragerði eru byggðar eftir aldamótin síðustu og rúmlega fjórðungur íbúða á árunum 1980-2000. Húsnæði er því að miklu leyti tiltölulega nýlegt.

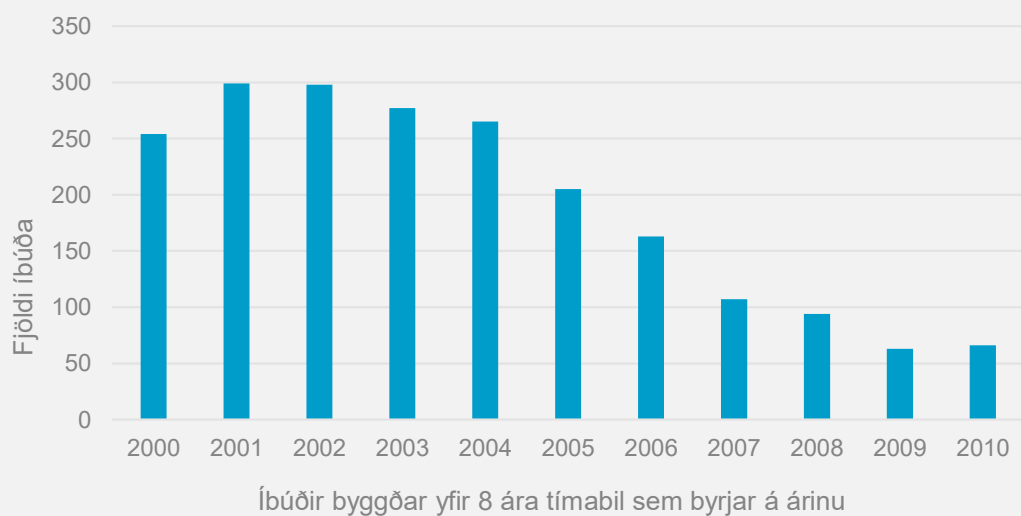
Byggingarár íbúðarhúsnæðis í Hveragerði



Mynd 4 Aldur íbúðarhúsnæðis í sveitarfélaginu.

Á áttunda og níunda áratug síðustu aldrar voru byggðar að meðaltali um 14-20 íbúðir á ári, en á tíunda áratugnum aðeins 8 íbúðir á ári að meðaltali. Mesta uppbyggingarskeið Hveragerðisbæjar var á tímabilinu frá árinu 2000 til 2009 og voru á tímabilinu byggðar samtals 382 nýjar íbúðir eða 38 nýjar íbúðir á ári að meðaltali. Líkt og annars staðar á landinu var samdráttur í uppbyggingu í Hveragerði á árunum eftir 2009 og samtals byggðar 19 nýjar íbúðir á fjórum árum. Íbúðaupbygging í Hveragerði hefur tekið við sér á ný og frá árinu 2016 hafa 77 nýjar íbúðir komið á markað í Hveragerði, þar af 50 á árinu 2018 sem er það mesta fjölgun íbúða á einu ári síðan 2008.

Fjölgun íbúða á 8 ára tímabilum.



Mynd 5 Heimild: Þjóðskrá Íslands, sjá má að tímabilið 2009-2016 er tímabil hægustu íbúðaupbyggingar, en 2010-2017 markar endalok samdráttar í íbúðaupbyggingu.

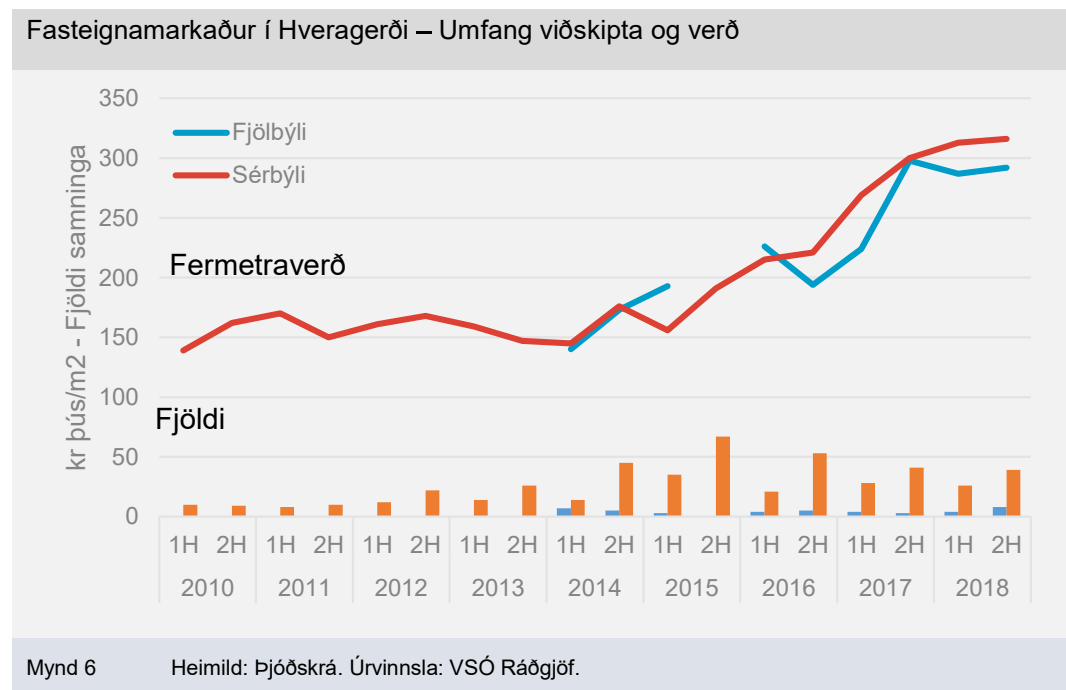
2.3.2 Byggingarframkvæmdir og byggingarleyfi

Í febrúar 2019 voru 124 íbúðir í byggingu í Hveragerði eða með útgefið byggingarleyfi. Af þeim voru 36 íbúðir fokheldar eða lengra komnar í byggingu. Vænta má að þær komist flestar í notkun á árinu 2019. Skemmra komnar í byggingu voru 57 íbúðir, en af þeim 15 með fullreist burðavirki. Vænta má að þessar 57 íbúðir komist í notkun á árunum 2020-2021. Útgefin byggingarleyfi fyrir framkvæmdum sem ekki eru hafnar gera ráð fyrir 31 íbúð.

Byggingarleyfisumsóknir fyrir 94 íbúðum eru í undirbúningi og má vænta að verði afgreiddar á árinu 2019. Þar af eru 46 íbúðir á Edensreit og 40-70 íbúðir í Kambalandi. Gatnagerð er að hefjast í Kambalandi og lóðaúthlutun áætluð haustið 2019, en tímasetning uppbyggingar við Kambalands er háð óvissu.⁶

2.3.3 Fasteignamarkaður

Fasteignamarkaðurinn í Hveragerði er nokkuð virkur. Undanfarin fimm ár hafa kaupsamningar verið á bilinu 70-100 talsins á ári, sem jafngildir að um 7-10% íbúðarhúsnæðis í Hveragerði skipti um eigendur á hverju ári. Meðalverð á fermetra hefur hækkað mikið í Hveragerði undanfarin fjögur ár, sjá mynd 6. Skýrist það líklega að hluta til af fremur háu hlutfalli nýrra íbúða af seldu húsnæði undanfarin ár.



Byggt á kaupsamningum í Hveragerði árið 2018 var meðalverð á fermetra um 315 þúsund krónur fyrir sérbýli, en um 290 þúsund krónur í fjölbýli. Ásett verð sérbýlis (einbýlis- og raðhúsa) í fasteignaauglýsingum er þó nokkuð hærra eða að meðaltali 338 þús. kr.*

Hveragerði	Meðalverð [kr þús/m²]	Fjöldi kaupsamninga
Fjölbýlishús	290	12
Sérbýli	315	65

Meðalverð jan. 2018 - jan. 2019 óháð byggingarári

⁶ (Byggingarfulltrúinn í Hveragerði, 2019)

* 14.2.2019 voru aðeins tvær íbúðir í fjölbýli auglýstar til sölu í Hveragerði. Meðaltal því ekki áreiðanleg nálgun.

		Meðalverð kr þús/m ²	Fjöldi kaupsamninga
Hveragerði	Fjölbýli byggt 1920-2013	290	12
	Fjölbýli byggt 2017-2018		0 ⁷
Hbsv.	Fjölbýli byggt 1920-2013	445	4.499
	Fjölbýli byggt 2017-2018	524	774

Meðalverð jan. 2018 - jan. 2019.
Heimild Þjóðskrá Íslands, úrvinnsla VSÓ Ráðgjöf

2.3.4 Byggingarkostnaður

Ekki er talinn mikill munur á kostnaði aðfanga og vinnu milli Hveragerðis og höfuðborgarsvæðisins. Byggingarkostnaður er talinn liggja nærri 300 þús/m² fyrir staðsteypt íbúðarhús samkvæmt gögnum VSÓ Ráðgjafar.

2.3.5 Leigumarkaður

Talið er að um 16-18% landsmanna 18 ára og eldri hafi verið á leigumarkaði árið 2018. Erfitt er að áætla stærð leigumarkaðar á hverjum stað vegna þess að leigusamningar eru ekki í öllum tilfellum gerðir opinberir. Könnun Íbúðalánasjóðs bendir til þess að um 62% leigjenda á Íslandi séu með þinglýstan leigusamning og að einungis 48% leigjenda þiggi húsnæðisbætur.⁸ Samkvæmt upplýsingum frá Íbúðarlánasjóði er um 7% af heildarfjölda íbúðarhúsnæðis á landinu leigt út með þinglýstum samningi.

Árið 2016 þáðu 65 heimili í Hveragerði húsnæðisbætur, sem svarar til tæplega 5% fjölskyldna í Hveragerði ef miðað er við allar fjölskyldur, líka þar sem fullorðinn einstaklingur býr í foreldrahúsum. Meðalupphæðin kr. 30.587 á mánuði.⁹

Líklegt má telja að á leigumarkaði í Hveragerði séu ekki færri en 70 íbúðir (7% allra íbúða), en mögulega allt að 130 íbúðir (12% íbúða) sé reiknað með að aðeins tæplega helmingur leigjenda í Hveragerði þiggi húsnæðisbætur, sbr. áðurnefnda könnun íbúðalánasjóðs. Heilsustofnun NLFÍ hefur leigt út 10-12 íbúðir til starfsmanna. Leigufélagið Heimavellir átti 14 leiguíbúðir í Hveragerði sem voru í langtímaleigu, en þær íbúðir eru nú í sölufarli.

2.3.5.1 Almennur leigumarkaður

Árið 2018 voru 38 leigusamningar í Hveragerði skráðir hjá Þjóðskrá. Byggt á þeim var meðalleiguverð á á fermetra á bilinu 1.500-2.100 kr. Meðalleiguverð fyrir minnstu íbúðirnar (1-2ja herb.) var um 120 þús. kr. á mánuði, en um 195 þúsund fyrir 4-5 herbergja íbúðir, sbr. töflu fyrir neðan.

Tegund íbúða	Meðal leiguverð	Meðal fermetraverð	Meðal stærð (m ²)	Fj. Leigusamn.
1-2 herbergja	120.415	2.110	58	13
3 herbergja	141.000	1.720	86	17
4-5 herbergja	195.342	1.508	135	8

Meðalverð jan. 2018- feb. 2019
Heimild Þjóðskrá Íslands, úrvinnsla VSÓ Ráðgjöf

⁷ Ekki fundust samningar um íbúðir í fjölbýli byggt eftir 2013 í sveitarfélaginu hjá Þjóðskrá Íslands.

⁸ (Íbúðalánasjóður, 2018)

⁹ (Vinnuálastofnun, 2017)

2.3.5.2 Félagslegt húsnæði

Hveragerðisbær á tvær 3ja herbergja almennar félagslegar íbúðir. Hveragerðisbær á einnig eina 4 herb. íbúð sem ekki er keypt á félagslegum grunni en hefur verið úthlutuð til þeirra sem eiga rétt á félagslegu húsnæði.

Í Hveragerði er eitt heimili sem flokkast undir sértækt búsetuúrræði fyrir fatlað fólk og búa þar 5 einstaklingar. Úthlutun í þær íbúðir einskorðast ekki við fatlað fólk sem býr í Hveragerði heldur alla sem búa á Suðurlandi.

Öryrkjabandalagið – Brynja hússjóður, á eina 2ja. herb. leiguíbúð í sveitarfélaginu. Búmenn húsnæðissamvinnufélag leigir út 16 íbúðir ætlaðar 50 ára og eldri. Ás, dvalar- og hjúkrunarheimili, hefur einnig til leigu 6-7 íbúðir ætlaðar 60 ára og eldri í Hveragerði.¹⁰

Fjöldi herbergja	1	2	3	4	5	6	Samtals
Leiguíbúðir í eigu Hveragerðisbæjar			2	1			3
Leiguíbúðir f. 50 ára og eldri (Búmenn hsf.)							16
Leiguíbúðir f. 60 ára og eldri (í eigu Áss)							6-7
Leiguíbúðir fyrir fatlaða		1					1
Sértæk búsetuúrræði fyrir fatlaða							5
Samtals							31-32

Fyrir liggja sjö umsóknir um félagslegt leiguhúsnæði hjá sveitarfélaginu, tvær fyrir 4-5 herb. íbúðir en fimm fyrir stúdío eða 2 herbergja íbúðir. Þá liggja fyrir fimm umsóknir um hjúkrunarrými.¹¹

Tegund íbúða	Nýjar Umsóknir	Umsóknir um flutning	Samtals umsóknir	Áætlaður biðtími
2 herbergja	5		5	
3 herbergja				
4-5 herbergja	2		2	
Hjúkrunarrými	5		5	
Sértækt búsetuúrræði	0		0	
Samtals	12		12	

2.3.5.3 Búseturéttaríbúðir

Húsnæðissamvinnufélagið Búmenn eiga 22 íbúðir í parhúsum og raðhúsum við Réttarheiði og Smyrlaheiði í Hveragerði. Búseturéttaríbúðir Búmannanna eru ætlaðar þeim sem eru 50 ára og eldri.

¹⁰ (Hveragerðisbær, 2019)

¹¹ (Hveragerðisbær, 2019)

2.3.5.4 Skammtímaleiguhúsnæði fyrir ferðamenn

Byggt á skráningum íbúða á vef Airbnb er áætlað að um átta íbúðir séu að jafnaði í umfangmikilli skammtímaútleigu til ferðamanna eða um 0,8% íbúða í Hveragerði.¹² Áhrif skammtímaútleigu til ferðamanna er því ekki veigamikill áhrifaþáttur á húsnæðismarkaðinn í Hveragerði.

Fjögur leyfi til heimagistingar eru skráð í Hveragerði. Í gildi eru tíu rekstrarleyfi fyrir gististaði án veitinga, þ.e. flokk II, skv. lögum um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald.¹³

	Fjöldi
Skráð heimagisting	4
Heimagisting – Leyfi í flokki I	4
Alls heimagisting	4
Leyfi flokkur II	10
Alls	14

2.4

Efnahagur

Samkvæmt greiningu Byggðastofnunar var hagvöxtur á Suðurlandi og Suðurnesjum á árunum 2008-2016 yfir landsmeðaltali og hagvexti höfuðborgarsvæðisins. Allan hagvöxt á höfuðborgarsvæðinu frá 2008 til 2016 og mestallan vöxt á Suðurnesjum og á Suðurlandi má skýra með vexti í „ferðaþjónustugreinum“, þ.e. verslun, veitinga- og gististarfsemi og samgöngum. Hluti hagvaxtar Suðurlands og Suðurnesja, sem reiknaður er út frá búsetu starfsfólks, skýrist þó líklega af vinnusókn íbúa svæðanna til höfuðborgarsvæðisins og umsvifum á höfuðborgarsvæðinu. Á tímabilinu 2008-2016 fluttu fleiri frá höfuðborgarsvæðinu til Suðurlands og Suðurnesja en hina leiðina, sem ætla má að skýrist að hluta til af dýrara húsnæði á höfuðborgarsvæðinu.¹⁴

Í Hveragerði eru stærstu atvinnugreinarnar heilbrigðis- og félagsþjónusta, fræðslustarfsemi, iðnaður, mannvirkjagerð og opinber stjórnarsýsla mælt í atvinnutekjum. Verslun, gisting og veitingastarfsemi fylgir þar á eftir.¹⁵

2.4.1

Atvinnuástand

Árið 2018 (1.okt.) voru starfandi 1322 íbúar yfir 16 ára aldri í Hveragerðisbæ. Atvinnuástand er almennt gott í Hveragerði. Atvinnuþátttaka meðal íbúa 16-69 ára er um 87% og heilt yfir jöfn milli kynja, þó eru hlutfallslega fleiri karlar eldri en 55 ára á vinnumarkaði en konur á sama aldri. Í Hveragerði fengu 157 einstaklingar örorkulífeyri á árinu 2018.

Atvinnuleysi í Hveragerðisbæ var undir 2% árið 2018 sem jafngildir að 20-30 manns séu skráðir í atvinnuleit. Um helmingur atvinnuleitenda var skemur á skrá en 6 mánuði, en um þriðjungur lengur en ár (langtíma atvinnuleysi). Flestir skráðir atvinnuleitendur voru í aldurhópnum 20-24 ára og rúmlega helmingur ekki lokið námi eftir grunnskóla.¹⁶

¹² (Íbúðalánasjóður, 2018)

¹³ (Sýslumenn, 2019)

¹⁴ (Byggðastofnun, 2019)

¹⁵ (Byggðastofnun, 2018)

¹⁶ (Vinnuálastofnun, 2019)

2.4.2 Greiðslugeta

Landsmeðaltal=100	
Austurland	108
Höfuðborgarsvæðið	103
Vestfirðir	99
Vesturland	96
Norðurland eystra	95
Suðurland	91
Suðurnes	90
Norðurland vestra	90

Meðalatvinnutekjur 2016. Heimild: Byggðastofnun, framsetning VSÓ Ráðgjöf

Teknar hafa verið saman upplýsingar um heildartekjur heimila á árinu 2016 og þær bornar saman við þau tekjumörk sem gefin eru upp í lögum um almennar íbúðir. Í töflunni að neðan eru birt hlutfall íbúa í Hveragerðisbæ og Sveitarfélaginu Ölfusi sem hafa heildartekjur undir tekjumörkum laganna.

	Börn á heimili	Hlutfall undir tekjumörkum
Einstæðingar	0	73%
	1	76%
	2	87%
	>3	92%
Sambúðarfólk	0	21%
	1	25%
	2	35%
	>3	47%
	Alls	54%

Hlutfall íbúa í Hveragerði og í Ölfusi sem hafa heildartekjur undir mörkum í lögum um almennar íbúðir 2016. Sérvinnsla Hagstofu fyrir VSÓ Ráðgjöf.

Alls falla 54% heimila í Hveragerði og í Ölfusi undir tekjumörkin, sbr. við 53% sama í Reykjavík en í öðrum sveitarfélögum á höfuðborgarsvæðinu er hlutfallið á bilinu 43-49%. Vandri einstæðinga á húsnæðismarkaði er mun meiri en sambúðarfólks. Með hverju barni undir 18 ára aldri hækka jafnframt tekjumörkin sem miðað er við og falla því langflestir einstæðir foreldrar með 3 eða fleiri börn á sínu framfæri undir þau tekjuskilyrði sem sett eru svo fá megi úthlutað íbúð sem byggð er með stofnframlögum. Hér er þó ekki tekið mið af þeim eignarmörkum sem gilda en þau geta vitanlega haft mikil áhrif einnig.

2.4.3 Samfélag

2.4.4 Stofnframlög

Samkvæmt lögum um almennar íbúðir nr. 52/2016 er ríki og sveitarfélögum heimilt að veita stofnframlög til byggingar og kaupa á almennum íbúðum til að stuðla að því að í boði verði leiguíbúðir á viðráðanlegu verði fyrir þá sem þurfa á því að halda, þ.m.t. fyrir námsmenn, ungt fólk, aldraða, fatlað fólk og fólk sem ekki er fært um að sjá sér fyrir húsnæði sökum félagslegra aðstæðna eða verulegs fjárhagsvanda. Með almennum íbúðum er átt við íbúðarhúsnæði sem hlotið hefur stofnframlag og er ætlað til leigu á viðráðanlegu verði til leigjenda sem eru undir skilgreindum tekju- og eignamörkum. Stofnframlag ríkisins (Íbúðalánasjóðs) skal nema 18% en stofnframlag sveitarfélags 12% af stofnvirði almennrar íbúðar, en að uppfylltum skilyrðum má veita 4-6% viðbótarframlag, svo sem ef skortur er á leiguhúsnæði eða bygging íbúða hefur verið í lágmarki á viðkomandi svæði.

Samkvæmt reglum Hveragerðisbæjar um úthlutun lóða, sem samþykktar voru í bæjarstjórn 15. júní 2018 er almennt gert ráð fyrir að við úthlutun lóða fyrir rað- og fjölbýlishús skuli umsóknir ganga fyrir sem miða að uppbyggingu íbúða á grundvelli stofnframlaga, sbr. lög um almennar íbúðir nr. 52/2016, nema annað sé sérstaklega tekið fram.¹⁷ Í ársbyrjun 2019 lágu ekki fyrir umsóknir til Hveragerðisbæjar um stofnframlög.

3 Húsnæðisþörf

3.1 Eftirspurn eftir íbúðum almennt

Aðalskipulag Hveragerðisbæjar 2017-2029 gerir ráð fyrir að fjölga þurfi íbúðum um 25-43 á ári eftir hraða fólksfjölgunar sem kunnir að vera á bilinu 2-3% á ári, sem jafngildir 450-700 íbúum til næstu 8 ára. Aðalskipulagið gerir ráð fyrir 2,5 íbúum á íbúð að meðaltali.¹⁸

Eins og fram kom í kafla 2.1.1 gerir íbúaspá aðalskipulagsins ráð fyrir íbúafjölgun sem er um eða yfir árlegri meðalfjölgun síðustu 20 ára. Svæðisbundin mannfjöldaspá fyrir landsvæði og sveitarfélög reiknar hins vegar með að íbúafjölgun í Hveragerði verði ekki yfir 300 manns á næstu 8 árum. Íbúaspárnar eru háðar mikilli óvissu um þróun hagkerfisins, íbúaflutninga milli svæða og fleiri áhrifaþætti. Líta má á þessar tvær íbúaspár sem efri og neðri mörk líklegar íbúafjölgunar.

3.2 Áhrif á húsnæðisþörf

Lagt til að húsnæðisáætlun taki mið af spá um breytilega íbúafjölgun sem sett er fram á mynd 1 í kafla 2.1.1 og fjölgun um 400 íbúa til ársins 2027. Til hliðsjónar verði horft til fjölgunar um 300 íbúa sem lágspá og 450 íbúa sem háspá. Til að meta áhrif íbúafjölgunar á bæinn er stuðst við gögn um aldursdreifingu landsmanna allra, en jafnframt tekið mið af herra hlutfalli eldri borgara í Hveragerði og út frá því áætluð mögulega aldursdreifing og húsnæðisþörf nýrra íbúa Hveragerðisbæjar.

Hafa má töfluna til hliðsjónar til að meta áhrif á þjónustu bæjarins gagnvart ýmsum hópum, sér í lagi skólubarna.

¹⁷ (Hveragerðisbær, 2019)

¹⁸ (Hveragerðisbær, 2017)

Nýir íbúar	300	400	450
Leikskólaaldur eða yngri	18	24	27
Grunnskólaaldur	38	50	57
Framhaldsskólaaldur	18	24	27
20-67 ára	188	251	282
Eftirlaunaaldur	39	52	58

3.3 Leiguhúsnæðisþörf og sértækt húsnæði

Erfitt er að áætla nákvæmlega þörf fyrir leiguhúsnæði í Hveragerði, en áætlað hefur verið að 16-18% landsmanna yfir 18 ára aldri séu á leigumarkaði. Leiða má líkum að því að á bilinu 7-12% heimila í Hveragerði séu á leigumarkaði, sjá kafla 2.3.4.

Þess ber að geta að fjórtán leiguíbúðir í eigu leigufélags sem voru í langtímaleigu eru nú komar í söluferli. Óljóst er hvaða áhrif það hefur, en ætla má að mæta þurfi því ef þær fara af leigumarkaði með nýjum leiguíbúðum.

Hlutfall eldri borgara í sveitarfélaginu er nokkuð hærra en landsmeðaltal. Í Hveragerði er nokkur eftirspurn hjá eldra fólki með lágar tekjur (ná ekki tekjuviðmiðum félagsleg leiguhúsnæðis) sem býr eitt eða hefur misst maka sinn, eftir litlum hentugum íbúðum. Til að koma á mótis við þennan hóp eldri borgara á næstu 10 árum væri nauðsynlegt að leita eftir samstarfi við verktaka eða óhagnaðardrifin almenn leigufélag að byggja 6 til 8 tveggja herbergja íbúðir með góðu aðgengi.

Með hliðsjón af þessum forsendum um leiguhúsnæðisþörf er eðlilegt að gera ráð fyrir að hlutfall leiguíbúða af nýjum íbúðum verði ekki lægra en 15%.

Leiguhúsnæðisþörf til 8 ára (2019-2027)	Íbúðir/Rými
Leiguíbúðir á almennum markaði	6
Almennar leiguíbúðir (m.a fyrir eldri borgara)	6
Hjúkrunarrými – eldri borgarar	8
Félagslegar leiguíbúðir	7
Búsetuúrræði fyrir fatlað fólk	0 ¹⁹
Alls	27

3.4 Útfærsla húsnæðisparfar

Meðalfjöldi íbúa á íbúð gefur aðeins vísbendingu um þörf fyrir fjölda íbúða. Til að meta líklega þörf fyrir mismunandi íbúðastærðir og húsnæðisgerðir þarf að skoða sérstaklega aldursdreifingu og hlutfallslega skiptingu heimila eftir fjölskyldustærðum.

¹⁹ Talið er að þörf verði fyrir tvö sértæk búsetuúrræði fyrir fatlað fólk í Hveragerði á næstu árum. Fyrir liggur samþykki Íbúðalánasjóðs fyrir stofnframlögum til byggingar íbúðakjarna fyrir sjö fatlaða einstaklinga á Selfossi, sem þjónar jafnframt Hveragerði.

Tæplega þriðjungur heimila (31%) á landsvísu eru einstaklingsheimili og tæplega þriðjungur (29%) heimila með tveimur í heimili. Heimili með þremur og fjórum í heimili eru um 15% en tæplega 10% heimila eru með fimm eða fleirum í heimili. Meðalfjöldi íbúa á íbúð á landinu er um 2,6 íbúar á íbúð. Í Hveragerði er hlutfall eldri borgara nokkuð yfir landsmeðaltali og er því líklegt að heimili einstaklinga eða hjóna án barna séu ívið algengari í Hveragerði en á landsvísu.

Íbúðapörfin að teknu tillit til dreifningar fjölskyldustærða og miðað við fjölgun um 300, 400 og 450 íbúa til næstu átta ára er borin saman í töflunni fyrir neðan.

	300 íbúar	400 íbúar	450 íbúar
Einstaklingsíbúðir	36	48	54
2-3 herb	51	69	77
4-5 herb	28	38	42
Íbúðir alls	115	154	173
Þar af leiguíb. 15%	17	23	26
Fjölbýli	35	46	52
Par- og raðhús	69	92	104
Einbýli	12	15	17

Ef íbúum fjölgar um kringum 400 manns er áætluð þörf fyrir um 154 íbúðir. Gera má ráð fyrir að þörf verði fyrir um 20-23 leiguíbúðir til ársins 2027, þar af 6-8 félagslegar íbúðir og 6-8 almennar leiguíbúðir m.a. fyrir eldri borgara, sbr. kafla 3.3 að ofan.

4 Heimildir

4.1 Ritaðar heimildir

- Byggðastofnun. (2018). *Atvinnutekjur 2008-2017 eftir atvinnugreinum og svæðum*. Byggðastofnun.
- Byggðastofnun. (2019). *Hagvöxtur landshluta 2008-2016*. Byggðastofnun.
- Hagstofa Íslands. (31. janúar 2019). *Hagstofa Íslands*. Sótt frá hagstofa.is: hagstofa.is
- Hveragerðisbær. (2017). *Aðalskipulag Hveragerðisbæjar 2017-2029*. Hveragerðisbær: Hveragerðisbær.
- Hveragerðisbær. (2019). *hveragerdi.is*.
- Hveragerðisbær. (2019). *Minnisblað um framboð af félagslegu leiguhúsnæði og almennu leiguhúsnæði*.
- Íbúðalánasjóður - hagdeild. (2018). *Mannfjöldaspá eftir landsvæðum og sveitarfélögum 2019-2050*. Íbúðalánasjóður.
- Íbúðalánasjóður. (2018). Fjöldi Airbnb íbúða - Hveragerði.
- Íbúðalánasjóður. (2018). *Leigumarkaður á Íslandi. Niðurstöður viðhorfskönnunar meðal leigjenda*. Íbúðalánasjóður.
- Samtök sunnlenskra sveitarfélaga. (2015). *Sóknaráætlun Suðurlands 2015-2019*.
- Sýslumenn. (4. febrúar 2019). <https://www.syslumenn.is/thjonusta/utgefin-leyfi/veitinga-og-gististadir/>. Sótt frá <https://www.syslumenn.is/thjonusta/utgefin-leyfi/veitinga-og-gististadir/>
- Vinnumálastofnun. (2017). *Yfirlit yfir fjölda og fjárhæð húsnæðisbóta*.
- Vinnumálastofnun. (2019). Sótt frá <https://www.vinnumalastofnun.is/um-okkur/tolfraedi-og-utgefid-efni/atvinnuleysistolur-i-excelskjolum>