



Hafnarfjarðarbær

Húsnæðisáætlun 2018-2026
- DRÖG TIL YFIRFERÐAR -

Ráðgjafarsvið KPMG

— DRÖG TIL YFIRFERÐAR

14. September 2018

Efnisyfirlit

	Síða
Samantekt	4
Stöðugreining	7
Skipulagsmál	14
Sveitarfélagið	19
Aðgerðir og regluverk	25
Heimildaskrá	31

Skjalið er hugsað sem umræðuskjal fyrir fulltrúa frá Hafnarfirði. Stuðst er við efnisyfirlit frá Íbúðalánasjóði en þar er óskað eftir ýmsum upplýsingum sem eiga að koma fram í þessari áætlun.

Þetta er áætlun Hafnarfjarðar og mikilvægt að fá upplýsingar um m.a. stefnu frá Hafnarfirði til að fá sýn sveitarfélagsins fram.

Eftir að fá nýjar upplýsingar til að uppfæra húsnæðismælaborð frá Hafnarfirði

Fyrirvari

Byggt er á gögnum frá Hagstofu Íslands, Íbúðalánasjóði, Þjóðskrá Íslands og Hafnarfirði. Ekki hefur verið framkvæmd sérstök könnun á áreiðanleika þeirra gagna sem byggt er á en miðað er við að um heimildir traustra aðila sé að ræða. KPMG getur ekki ábyrgst nákvæmni eða áreiðanleika þeirra upplýsinga sem hér koma fram né að þær séu tæmandi. KPMG ber ekki ábyrgð á að uppfæra efni og niðurstöður skýrslunnar í tengslum við atburði eða upplýsingar sem kunna að koma síðar fram. KPMG ber enga ábyrgð á ákvörðunum sem teknar eru á grundvelli skýrslunnar. Öll ábyrgð vegna ákvarðana sem teknar verða á grundvelli skýrslunnar eða niðurstaðna sem í henni eru, er á höndum sveitarfélagsins eða annarra aðila er að málinu kunna að koma.

DRÖG TIL YFIRFERÐAR

Tengiliðir KPMG

Svanbjörn Thoroddsen

Ráðgjafarsvið

Partner

KPMG ehf.

sthoroddsen@kpmg.is

Guðmundur Pálsson

Ráðgjafarsvið

Sérfræðingur

KPMG ehf.

[gpallsson@kpmg.is](mailto:gpalsson@kpmg.is)

Inngangur

Á fundi bæjarráðs Hafnarfjarðarkaupstaðar þann 7. apríl 2016 var samþykkt tillaga þess efnis að stofnaður verði starfshópur um húsnæðisstefnu.

Samkvæmt skýrslu vinnuhóps velferðarráðneytisins um gerð húsnæðisáætlana er hlutverk þeirra að draga fram mynd af því hver staða húsnæðismála er í hverju sveitarfélagi fyrir sig, greina framboð og eftirspurn eftir mismunandi húsnæðisformum og setja fram áætlun um hvernig sveitarfélagið ætlar að mæta húsnæðisþörf heimila, til skemmri og lengri tíma ef þörf er á.

Megin markmiðið með gerð húsnæðisáætlana sveitarfélaga er að stuðla að auknu húsnæðisöryggi íbúa í hverju sveitarfélagi.

Um er að ræða samstarfsverkefni Íbúðalánasjóðs og Sambands íslenskra sveitarfélaga en í lögum um húsnæðismál er Íbúðalánasjóði falið að stuðla að skipulagi húsnæðismála sem auki möguleika fólks á að eignast eða leigja húsnæði á viðráðanlegum kjörum. Sveitarfélög eru því hvött til þess að greina stöðu húsnæðismála innan sinna marka og setja fram áætlun um hvernig þeim málum skuli háttað, húsnæðisáætlun.

Í lögum um húsnæðismál nr. 44 frá 1998 er gert ráð fyrir að sveitarfélög geri áætlunir um þörf á íbúðarhúsnæði í sveitarfélaginu. Íbúðalánasjóður hefur lagt áherslu á að hvert sveitarfélag hafi skriflega húsnæðisáætlun, annars vegar til næstu 4 ára og hins vegar til næstu 8 ára.

Helstu forsendur sem liggja til grundvallar þessari greiningu og áætlun eru aðalskipulag Hafnarfjarðar, núverandi deiliskipulag, greining á gögnum meðal annars frá Hagstofu Íslands, íbúðalánasjóði, Þjóðskrá Íslands og Hafnarfirði.

Helstu áherslur í húsnæðismálum Hafnarfjarðar

Meginmarkmið Hafnarfjarðar í húsnæðismálum er að tryggja íbúum sveitarfélagsins húsnæði við hæfi. Áhersla er lögð á að íbúar hafi öruggt húsnæði hvort sem fólk þarfnast stuðnings með sín húsnæðismál eða ekki. Fjölbreytt framboð þarf að vera fyrir hendi til að koma til móts við íbúa.

- Horfa þarf til íbúapróunar í sveitarfélaginu og framboð húsagerða og búsetukosta þarf að taka mið af þróun samfélagsins og húsnæðismarkaðarins á hverjum tíma, svo sem varðandi fjölskyldustærðir, aldurssamsetningu, stöðu á byggingarmarkaði og efnahagsþróunar.
- Húsnæðisstefna Hafnarfjarðarkaupstaðar tekur mið af fjölbreyttu mannlífi, heilsueflandi samfélagi, horft er til umhverfissjónarmiða og sérstöðu sveitarfélagsins hvað varðar verndun byggðar og samspil við ósnortna náttúru sveitarfélagsins.
- Gert er ráð fyrir framlagi að fjárhæð 500 milljónir króna á ári til fjárfestingar í félagslega húsnæðiskerfinu á árunum 2018 til 2021. Stefnt er að því að kaupa 16 íbúðir á ári miðað við að meðalverð íbúðar sé nálægt 30 milljónum króna. Lögð hefur verið áhersla á að kaupa 2-3ja herbergja íbúðir, en mesta þörfin er fyrir þannig íbúðir.

Heimild: Íbúðalánasjóður



Samantekt

— VINNUSKJAL TIL YFIRFERÐAR

Samantekt

Íbúar

Íbúafjöldi Hafnarfirði í árslok 2017 var 29.412 sem er fjölgun um 709 íbúa frá fyrra ári eða sem nemur 2,5% sem er svipuð fjölgun frá árinu 2000. Frá árinu 2010 hefur fjölgun íbúa verið um 1,5% að jafnaði á ári sem kallar á stöðuga fjölgun íbúða. Samsetning aldurshópa er áþekkt í Hafnarfirði og á landsvísu.

Meðalaldur íbúa Hafnarfjarðar í árslok 2017 var 36,5 ár sem er nokkuð lægra en landsmeðtal sem er 38,0 ár.

Mannfjöldaspá

Út frá mannfjöldaspá Hagstofu Íslands má áætla að í árslok 2030 muni íbúum Hafnarfjarðar fjölga um 2.908-8.005 manns miðað við mismunandi mannfjöldaspá Hagstofunnar en miðspá gerir ráð fyrir fjölgun íbúa sem nemur 5.268 manns.

Mannfjöldaspá - Hafnarfjörður				
	Fjölgun íbúa 2018-2022	Fjölgun íbúa 2022-2026	Fjölgun íbúa 2027-2030	Samtals fjölgun 2018-2030
Lágspá	1.234	886	788	2.908
Miðspá	2.256	1.644	1.367	5.268
Háspá	3.465	2.527	2.012	8.005

DRÖG TIL YFIRFERÐAR

Framboð íbúðarhúsnæðis

Alls eru 10.194 íbúðir í Hafnarfirði og að meðaltali búa 2,9 íbúar í hverri íbúð í árslok 2017.

Samsetning húsnæðis í árslok 2017 er 50% fjölbýlishús, 20% parhús og 30% einbýlishús. Flestar eignir eru fjögurra herbergja eða og algengasta stærð íbúða er á milli 101-150m².

Leiguhúsnæði

Alls eru um 1.615 íbúðir til leigu í sveitarfélaginu.

- Hafnarfjörður er með 244 íbúðir í félagslegri leigu og 61 íbúð fyrir fatlað fólk.
- Í sveitarfélaginu eru alls 222 hjúkrunarrými rekin af Hrafnistu og ríkinu.
- Íbúðir skilgreindar fyrir 50-60 ára og eldri eru alls 562.
- Alls eru 358 íbúðir í almennri útleigu hjá þremur leigufélögum.
- Brynja hússjóður á og rekur 87 íbúðir fyrir öryrkja.
- Byggingarsjóður námsmanna á og rekur 100 námsmannaíbúðir.

Alls eru 44 íbúðir í umfangsmikilli útleigu á Airbnb samkvæmt Íbúðalánasjóði.

Parfir ólíka hópa

Um 4.200 íbúar er undir tekju- og eignaviðmiðum fyrir félagslegt húsnæði í Hafnarfirði sem er um 31,6% af heildarfjölda skattgreiðenda. Hlutfallið fyrir landið í heild er 33,8%.

Fjöldi heimila sem fengu greiddar húsnæðisbætur frá Íbúðalánasjóði í júní 2018 í sveitarfélaginu er alls 1.064 að fjárhæð 150,1 m.kr.

Miðað við könnun Íbúðalánasjóðs er áætlað að aðeins 43% leigjenda þiggi almennt húsnæðisbætur. Með hliðsjón af því má áætla að stærð leigumarkaðar í Hafnarfirði sé um 2.400 íbúðir.

Samantekt

Leigumarkaður

Meðalleiguverð á almennum markaði í Hafnarfirði var á árinu 2017 m.v. þinglýsta leigusamninga 2.158 kr. á m². Meðalleiguverð hefur hækkað um 39% frá árinu 2013.

Meðalleiguverð í félagslegum íbúðum sveitarfélagsins er um 1.100 kr. á m².

Fasteignamarkaður

Fermetraverð í sérbyli var 346 þús.kr. að meðaltali á árinu 2017 og hækkaði um 25% milli ára. Alls hefur fermetraverð hækkað um 52% frá árinu 2013.

Fermetraverð í fjölbýli var 401 þús.kr. að meðaltali á árinu 2017 og hækkaði um 22% milli ára. Alls hefur fermetraverð hækkað um 68% frá árinu 2013.

Helstu áherslur húsnæðisáætlunar

Meginmarkmið Hafnarfjarðar í húsnæðismálum er að tryggja íbúum sveitarfélagsins húsnæði við hæfi. Áhersla er lögð á að íbúar hafi öruggt húsnæði hvort sem fólk þarfnast stuðnings með sín húsnæðismál eða ekki. Fjölbreytt framboð þarf að vera fyrir hendi til að koma til móts íbúa. Horfa þarf til íbúapróunar í sveitarfélaginu og framboð húsagerða og búsetukosta þarf að taka mið af þróun samfélagsins og húsnæðismarkaðarins á hverjum tíma, svo sem varðandi fjölskyldustærðir, aldurssamsetningu, stöðu á byggingarmarkaði og efnahagsþróunar.

Húsnæðisstefna Hafnarfjarðarkaupstaðar tekur mið af fjölbreyttu mannlífi, heilsueflandi samfélagi, horft er til umhverfissjónarmiða og sérstöðu sveitarfélagsins hvað varðar verndun byggðar og samspil við ósnortna náttúru sveitarfélagsins.

- Gert er ráð fyrir framlagi að fjárhæð 500 milljónir króna á ári til fjárfestingar í félagslega húsnæðiskerfinu á árunum 2018 til 2021.
- Stofnað verði húsnæðissjálfs eignarstofnun (hses) í eigu Hafnarfjarðar sem mun byggja tvö sex íbúða fjölbýlishús fyrir þá sem eru undir tekju- og eignamörkum samkvæmt lögum um almennar íbúðir.
- Farið verði í heildstæða stefnumótun í samráði við notendur um framtíðarfyrirkomulag búsetumála fatlaðs fólks í sveitarfélaginu, meðal annars með tilliti til þjónustu í eigin húsnæði.

DRÖG TIL YFIRFERÐAR

Uppbygging til framtíðar

Til eru lóðir til íbúðarbyggingar samkvæmt deiliskipulagi í Hafnarfirði þar sem áætlað er að byggja alls 4.950 íbúðir til ársins 2030. Sú uppbygging mætir væntri íbúðapörf skv. spá Hagstofu Íslands og rúmlega það að því gefnu að tímaáætlanir við uppbyggingu standist.

- Ef miðað er við að 2,9 íbúar búa í hverri íbúð er möguleiki á allt að 14.300 manns geti búið í þeim íbúðum samkvæmt deiliskipulagi.
- Áætlað er að 76% þeirra séu fjölbýlishús, 15% ráðhús/parhús og 9% einbýlishús fyrir byggingartímabilið 2018-2030.
- Uppbygging mun eiga sér stað í Áslandi, Vallarhverfi og Hrauni.
- Samkvæmt deiliskipulagi er byggingatímabil í Hrauni til ársins 2035.
- Gert er ráð fyrir framlagi að fjárhæð 500 milljónir króna á ári til fjárfestingar í félagslega húsnæðiskerfinu á árunum 2018 til 2021.



Stöðugreining

Íbúafjöldi

Íbúðarhúsnæði

Fasteigna- og leigumarkaður

— VINNUSKJAL TIL YFIRFERÐAR

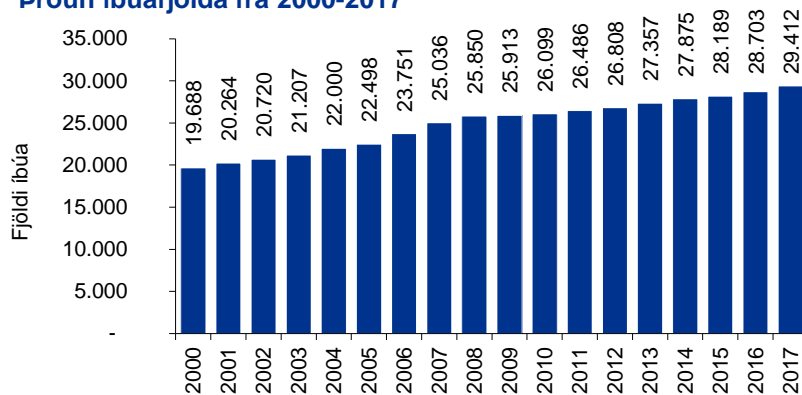
Þróun íbúafjölda

Þróun íbúafjölda

Íbúar í Hafnarfirði í árslok 2017 voru 29.412 sem voru 8,4% af heildaríbúafjölda landsins.

- Íbúar Hafnarfjarðar í árslok 2000 voru 19.688 sem var 6,9% af heildaríbúafjölda landsins.
- Íbúum Hafnarfjarðar hefur fjölgað um 2,4% að jafnaði á tímabilinu 2007-2017.
- Frá árinu 2010 hefur fjölgunin verið um 1,5% að jafnaði á ári.
- Á myndinni fyrir neðan má sjá þróun íbúafjölda í Hafnarfirði frá árinu 2000.

Þróun íbúafjölda frá 2000-2017



Heimild: Hagstofa Íslands og greining KPMG.

DRÖG TIL YFIRFERÐAR

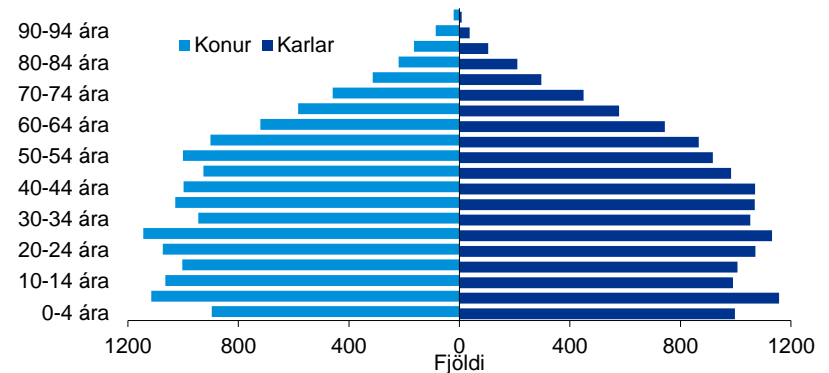
Íbúasamsetning

Fjöldi karla og kvenna er nánast sá sami í árslok 2017. Samsetning aldurshópa er áþekkt í Hafnarfirði og á landsvísu þó eru hlutfallslega fleiri eldri en 67 ára á landsvísu.

Meðalaldur íbúa Hafnarfirði í árslok 2017 var 36,5 ár sem er nokkuð lægra en landsmeðtal sem er 38,0 ár.

Íbúasamsetning og samanburður við landið allt			
	Hafnarfjörður (fj.)	Hafnarfjörður (hlf.)	Landið allt
Karlkyn	14.742	50,1%	51,0%
Kvenkyn	14.670	49,9%	49,0%
0-1 árs	731	2,5%	2,4%
2-5 ára	1.589	5,4%	5,1%
6-15 ára	4.289	14,6%	13,1%
16-19 ára	1.623	5,5%	5,1%
20-67 ára	18.367	62,4%	63,2%
>67 ára	2.813	9,6%	11,2%

Aldursdreifing íbúa í árslok 2017



Heimild: Hagstofa Íslands og greining KPMG.

Íbúasamsetning

Íbúasamsetning - fjölskyldugerð

Fjölskyldumynstur Hafnarfjarðar hefur hliðrast til á undanförunum árum. Einstaklingar sem eru í sambúð ásamt börnum voru 46% af fjölskyldumynstri 2007 en er 40% í árslok 2017.

Mest hefur fjölgun verið meðal þeirra einstaklinga sem eru í sambúð án barna eða úr 18% í 20% og einstaklingum úr 26% í 30% af fjölskyldumynstri Hafnarfjarðar.

Á undanförunum tíu árum hefur fjöldi einstaklinga og fjöldi einstaklinga í sambúð ásamt börnum fjölgað á meðan fjöldi einstæðra foreldra og fjöldi einstaklinga í sambúð ásamt börnum

Íbúasamsetning – fjöldi íbúa í hverri íbúð*

Fjöldi íbúa sem býr í hverri fasteign hefur aukist nokkuð síðustu ár en er þó lægra en á árunum 1997-2005.

Fjöldi íbúða í árslok 2017 var alls 10.194 en var 5.882 í árslok 1997.

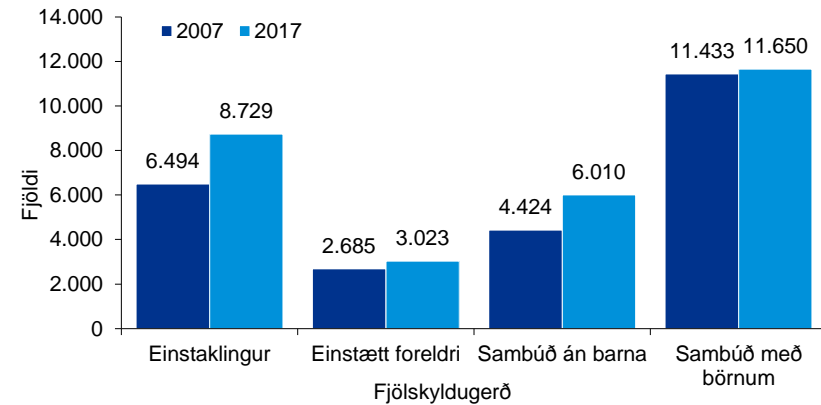
- Í árslok 1997 bjuggu að meðaltali 3,1 íbúar í hverri fasteign en þetta hlutfall var um 2,9 í árslok 2017.
- Íbúar á hverja íbúð voru 2,5 fyrir landið allt í árslok 2017. Árið 1997 nam þetta hlutfall um 2,7.

* Gert er ráð fyrir að allar skráðar eignir í Hafnarfirði séu í nýtingu þegar verið er að meta fjölda í hverri íbúð.

** Varðandi sambúð, þá er ekki er gerður greinarmunur á hjónabandi og óvígðri sambúð.

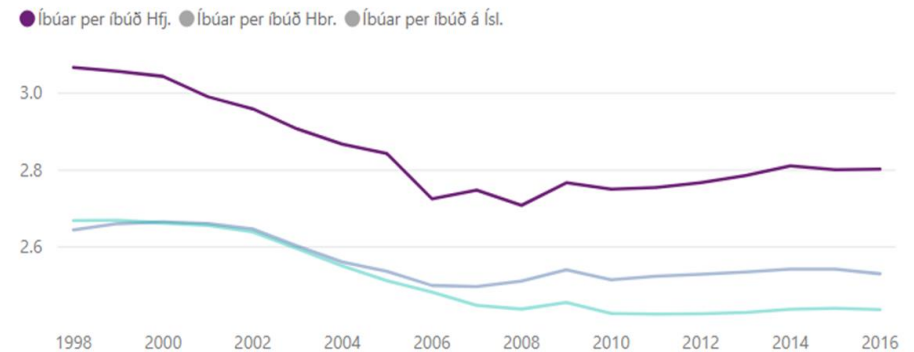
DRÖG TIL YFIRFERÐAR

Fjölskyldugerð**



Heimild: Hagstofa Íslands og greining KPMG.

Fjöldi íbúa á hverja íbúð



Heimild: Hagstofa Íslands, Þjóðskrá og greining KPMG. Mynd úr húsnæðismælaborði Hafnarfjarðar.

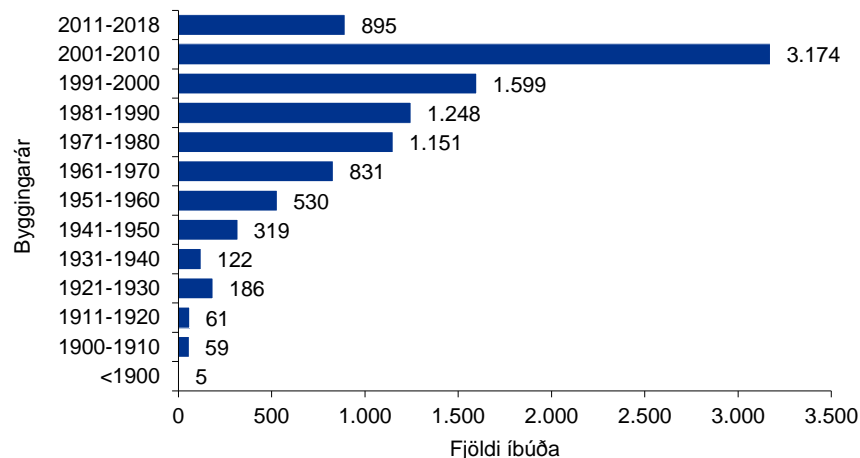
Skipting húsnæðis eftir tegund

Heildarframboð í Hafnarfirði var alls 10.189 íbúðir í árslok 2017 en var 8.644 í árslok 2007.

- Í árslok 2017 voru 30% einbýli, 50% fjölbýlishús, 20% raðhús/tvíbýlishús.
- Alls voru 175 íbúðir sem eru í atvinnuhúsnæði sem eru taldar sem íbúðarhús í árslok 2017.

Byggingarár húsnæðis

Helstu uppbyggingarár í Hafnarfirði voru á árunum 2001-2010.



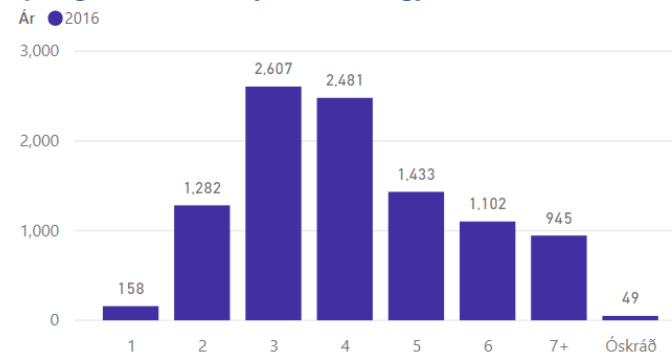
Heimild: Íbúðalánasjóður

DRÖG TIL YFIRFERÐAR

Skipting húsnæðis eftir tegund

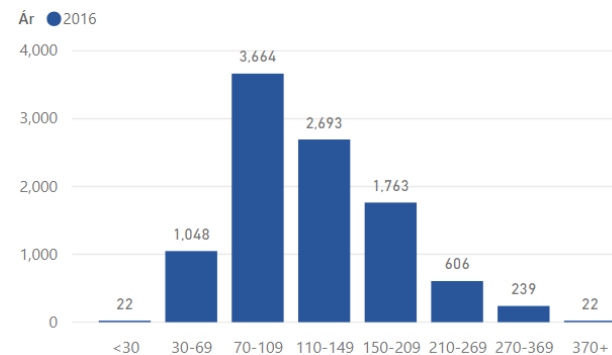
Flestar eignir eru þriggja herbergja eða sem nemur 26% og algengasta stærð íbúða er á bilinu 70 -109m² eða sem nemur 36%.

Skipting húsnæðis - fjöldi herbergja



Heimild: Þjóðskrá Íslands. Mynd úr húsnæðismælaborði Hafnarfjarðar.

Skipting húsnæðis - stærð íbúða



Heimild: Þjóðskrá Íslands. Mynd úr húsnæðismælaborði Hafnarfjarðar.

Fasteignamarkaður

Kaupsamningar í Hafnarfirði - sérbýli

Fjöldi viðskipta á árinu 2017 voru alls 133 en meðaltal síðan 2013 hefur verið um 140.

- Fermetraverð var 346 þús.kr. að meðaltali á árinu 2017 og hækkaði um 25% milli ára.
- Alls hefur fermetraverð hækkað um 52% frá árinu 2013.

Samantekt um fasteignaviðskipti í Hafnarfirði (sérbýli)					
	2013	2014	2015	2016	2017
Kaupverð (m.kr)	43,3	42,7	47,2	53,7	63,3
Fermetraverð (kr.)	227.140	235.500	248.900	276.600	346.300
Stærð í fermetrum	192	184	191	195	186
Fjöldi samninga á tímabili	114	126	149	171	133

Heimild: Þjóðskrá Íslands

DRÖG TIL YFIRFERÐAR

Kaupsamningar í Hafnarfirði - fjölbýli

Fjöldi viðskipta á árinu 2017 voru alls 675 en meðaltal síðan 2013 hefur verið um 630.

- Fermetraverð var 401 þús.kr. að meðaltali á árinu 2017 og hækkaði um 22% milli ára.
- Alls hefur fermetraverð hækkað um 68% frá árinu 2013.
- Að jafnaði hefur fermetraverð í fjölbýli verið um 15% hærra en í sérbýli.

Samantekt um fasteignaviðskipti í Hafnarfirði (fjölbýli)					
	2013	2014	2015	2016	2017
Kaupverð (m.kr)	23,4	25,4	28,3	32,1	37,6
Fermetraverð (kr.)	238.900	264.900	300.800	329.500	400.600
Stærð í fermetrum	100	98	97	101	98
Fjöldi samninga á tímabili	480	563	670	758	675

Heimild: Þjóðskrá Íslands

Leigumarkaður (1/2)

Leigusamningar skv. Þjóðskrá Íslands*

Fjöldi leigusamninga árið 2017 var alls 521 og fjölga um tæplega 50 milli ára.

Meðalleiguverð var um 2.158 kr. á fermetra árið 2017 og hækkaði um 11% frá fyrra ári.

- Fjöldi viðskipta á árinu 2017 var alls 133 en meðaltal síðan 2013 hefur verið um 550.
- Alls hefur leiguverð á fermetra hækkað um 39% frá árinu 2013.

Samkvæmt könnun á vegum Íbúðalánasjóðs er áætlað að almennt sé um þriðjungur eða fleiri leigusamningar ekki þinglýstur**.

Samantekt um leiguverð í Hafnarfirði					
	2013	2014	2015	2016	2017
Leiguverð (kr.)	138.400	148.400	159.900	168.400	187.900
Fermetraverð (kr.)	1.554	1.674	1.758	1.937	2.158
Stærð í fermetrum	94	94	96	91	90
Fjöldi samninga á tímabili	662	593	517	473	521

Heimild: Þjóðskrá Íslands (*byggt á þinglýstum leigusamningum á hverju ári).

Íbúðir til leigu á Airbnb

Áætlaður fjöldi íbúða í umfangsmikilli útleigu á Airbnb er 44 sem er 0,4% af heildarframboði íbúða í Hafnarfirði.

- Greining byggir á skráningum í ágúst, september og október 2017 þar sem íbúðin hefur verið í leigu að meðaltali 15 daga eða meira í hverjum mánuði undanfarna 12 mánuði, eða að meðaltali 22 daga eða meira í hverjum mánuði undanfarna 3 mánuði.

Heimild: Íbúðalánasjóður

DRÖG TIL YFIRFERÐAR

Íbúðir til leigu í Hafnarfirði

Leiguíbúðir í eigu Hafnarfjarðar

- Félagslegar leiguíbúðir eru 244 þar sem meðalleiguverð íbúða er 1.128 kr. á m². Hækka mætti leiguverð og nýta aukið fjármagn í að fjölga úrræðum í kerfinu.
- Íbúðir fyrir fatlað fólk er 61.

Leiguíbúðir í eigu leigufélaga

- Búseti á og rekur 107 íbúðir, þar af eru um 70 íbúðir búseturéttaríbúðir.
- Heimavellir eiga og reka 130 íbúðir (19 nýbyggðar íbúðir verða teknar í notkun á árinu 2018).
- Almenna leigufélagið á og rekur 102 íbúð.

Íbúðir og hjúkrunarrými fyrir eldri borgara

- Hjúkrunarrými eru alls 222 sem eru rekin af Hrafnistu og ríkinu.
- Íbúðir skilgreindar fyrir 50-60 ára og eldri eru alls 562. Hafnarfjörður á og rekur tæplega 20 íbúðir.

Námsmannaíbúðir

- Námsmannaíbúðir eru 100.

Íbúðir fyrir öryrkjar

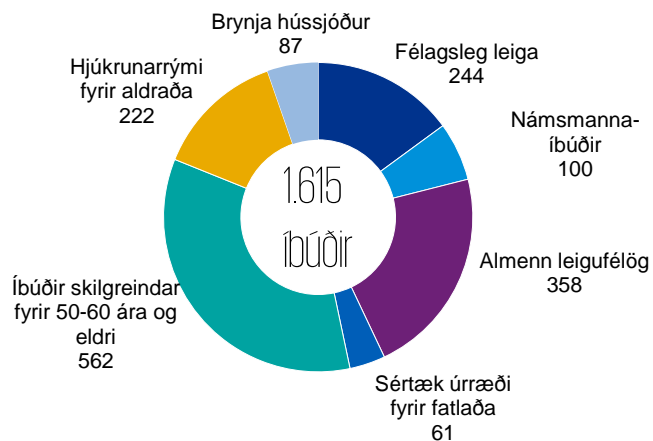
- Brynja hússjóður á og rekur 87 íbúðir.

Heildarfjöldi leiguryma er því um 1.615 sem er um 16% af öllu húsnæði í Hafnarfirði í árslok 2017.**

Heimild: Hafnarfjarðarbær, Heimavellir, Almenna leigufélagið, Búseti, Byggingarsjóður námsmanna
 **Hafa þarf í huga að ekki eru allir leigusamningar þinglýstir og/eða gerðir opinberir og því erfitt að ná utan um heildarumfang leiguíbúða, sjá síðu 13.

Leigumarkaður (2/2)

Skipting leiguhúsnæðis í Hafnarfirði



Heimild: Mynd úr húsnæðismælaborði Hafnarfjarðar.

Hlutfall leiguíbúða

Líklegt er að í sveitarfélaginu sé svipað ástand og annars staðar á Íslandi, þ.e. að ekki eru allir leigusamningar gerðir opinberir og því getur reynst erfitt að meta heildarumfang leigumarkaðar í Hafnarfirði. Könnun á vegum Íbúðalánasjóðs bendir til að um þriðjung eða fleiri leigusamningum er ekki þinglýst og eingöngu 43% leigjenda þiggja húsnæðisbætur*. Miðað við að aðeins 43% leigjenda þiggi húsnæðisbætur í Hafnarfirði má áætla að stærð leigumarkaðar sé um 2.400 íbúðir.

Heimild: Íbúðalánasjóður (*Zenter 2017).

DRÖG TIL YFIRFERÐAR

Hlutfall félagslegra íbúða á höfuðborgarsvæðinu

Hlutfall félagslegra íbúða af heildarframboði íbúða í Hafnarfirði var um 2,4% sem gera um 0,83 félagslegar íbúðir á hverja 100 íbúa.

Tölur fyrir önnur sveitarfélög af höfuðborgarsvæðinu eru miðað við árslok 2016:

Sveitarfélag	Hlutfall félagslegra íbúa af heildarframboði	Félagslegar íbúðir á hverja 100 íbúa
Hafnarfjörður	2,4%	0,83
Reykjavík	4,5%	1,89
Kópavogur	3,4%	1,23
Mosfellsbær	1,1%	0,36
Seltjarnarnes	0,9%	0,34
Garðabær	0,7%	0,23

Heimild: Velferðarráðuneytið



Skipulagsmál
Svæðis- og aðalskipulag
Deiliskipulag
Lóðaframboð

— VINNUSKJAL TIL YFIRFERÐAR

Aðalskipulag 2013-2025

DRÖG TIL YFIRFERÐAR

Aðalskipulag

Eitt af meginmarkmiðum Aðalskipulags Hafnarfjarðar 2013-2025 er að tryggja fjölbreytt framboð húsnæðis í nýjum hverfum. Ný hverfi eru skipulögð við suðausturjaðar þéttbýlissvæðis Hafnarfjarðar og tengjast hverfum á Völlum og Áslandi. Uppbygging þessara hverfa kallar á mikla innviðauppbbyggingu eins og grunn- og leikskóla, gatnakerfi og ofanbyggðarveg ásamt færslu og tvöföldun Reykjanesbrautar.

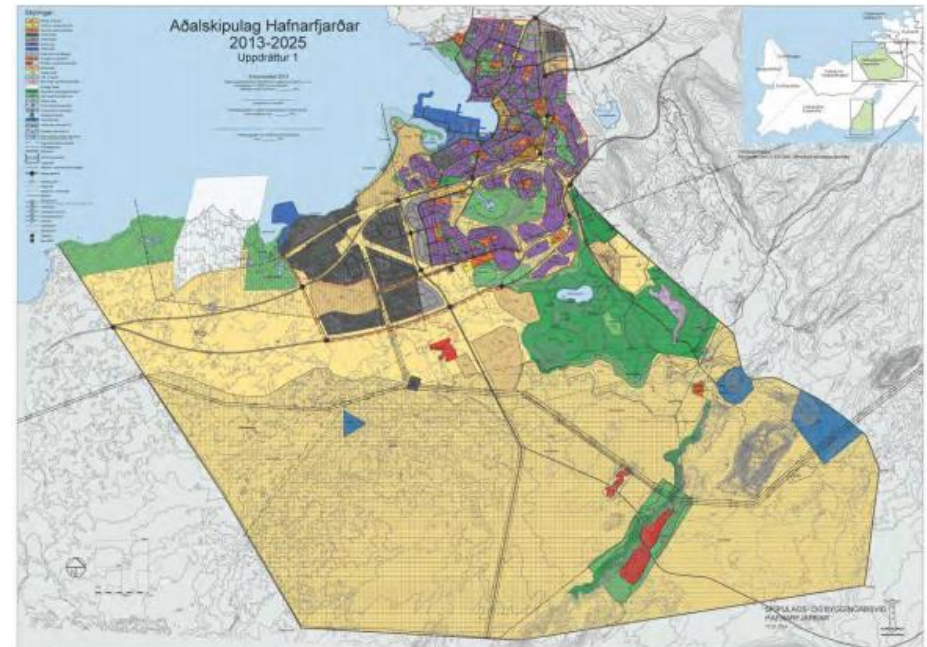
Aðalskipulag Hafnarfjarðar leggur einnig áherslu á verðmætin sem felast í því að stór hluti íbúðabyggingar er í göngufjarlægð frá miðbænum og þau tækifæri sem felast í þéttingu byggðar og endurskipulagningu vannýttra svæða. Leitast skal við að fullnýta byggingarmöguleika vannýttra svæða og þeirra með starfsemi sem lokið hafa hlutverki sínu með áherslu á svæði sem eru í göngufjarlægð frá miðbænum, áður en ráðist er í uppbyggingu á ósnortnu landi í jaðri byggðar.

Íbúðarsvæði – helstu kostir fyrir ný íbúðarsvæði eru eftirfarandi:

- Þétting byggðar
- Byggt til lands í átt að Hvaleyrarvatni
- Byggt í framhaldi núverandi Áslandshverfi
- Byggt í framhaldi Vallahverfis
- Byggt til suðurs og vestur í framhaldi Vallahverfis

Atvinnusvæði

- Þétting og endurbygging núverandi atvinnusvæða
- Ný svæði. Helstu möguleikar er sunnan akstursípróttasvæðis



Mynd: Aðalskipulag Hafnarfjarðar 2013-2025

Svæðis- og aðalskipulag

Helstu markmið

- Sérkenni Hafnarfjarðar skulu varðveitt og megindrættir bæjarmyndarinnar styrktir með áherslu á fallega og heildstæða bæjarmynd
- Tryggja skal fjölbreytt framboð húsagerða í nýjum hverfum.
- Íbúðar- og atvinnusvæði skulu mynda samfellda þéttbýlisheild í samspili við umhverfi og náttúru, með hagkvæmni og búsetugæði að leiðarljósi.
- Núverandi byggð skal þétt þar sem það á við, m.a. með endurskipulagningu vannýtttra svæða.
- Vanda skal skipulag og skilmálagarð fyrir ný hverfi og tryggja þannig gæði mannvirkja og umhverfis.
- Styttu fjarlægðir milli íbúa og starfa.

Nýbyggingarsvæði skv. aðalskipulagi

Nýbyggingarhverfi á skipulagstímabilinu eru Skarðshlíð, Ásland 4, 5 og miðsvæði, Vatnshlíð og Hamranes 1. Þessi nýbyggingarsvæði mynda ásamt Völlum nýjan bæjarhluta í Hafnarfirði sunnan Reykjanesbrautar. Óvíst er um hraða þeirrar uppbyggingar.

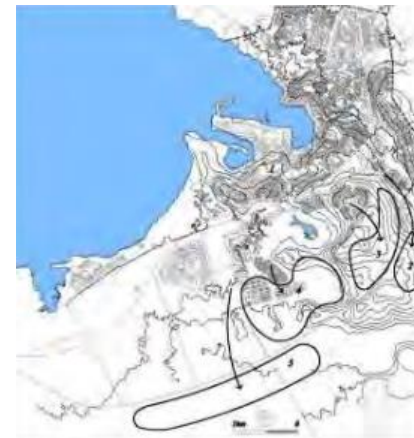
Gert er ráð fyrir að þéttleiki byggðarinnar verði: sérbýli og blönduð byggð (einbýli, parhús raðhús) 20 íbúðir á hvern ha lands, fjölbýli 45 íbúðir á hvern ha lands. Á svæðinu öllu eru nú um 2.500 íbúðir, og þar gefst kostur á að byggja um 1.700 íbúðir til viðbótar við þær íbúðir sem þegar eru byggðar. Fullbyggt mun því svæðið rúma allt að 4.200 íbúðir eða um 11-12 þúsund íbúa, með heilstætt yfirbragð í nálægð við ósnortið hraun og útivistarsvæði með góðum umferðartengslum við eldri hluta Hafnarfjarðar.

Aðalskipulag Hafnarfjarðar 2013-2025 - Greinargerð gildandi aðalskipulags

DRÖG TIL YFIRFERÐAR

Ný íbúðarbyggð

Svæði sem eru skilgreind í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins 2001-2024.



Upplýsingar um lóðaverð

Samkvæmt samþykktri gjaldskrá í bæjarráði þann 11.8.2016. Verð taka mið af breytingu á byggingarvísitölu.

- Einbýli – 12,5 m.kr. (eign minni en 220 m²)
- Parhús – 10,1 m.kr. (eign minni en 200 m²)
- Raðhús – 9,1 m.kr. (eign minni en 180 m²)
- Fjölbýli – 3,5 m.kr. (eign minni en 75 m²)

Ofangreint er lágmarksverð sem miðast við tiltekna stærðir. Viðbótargjald umfram tiltekna fermetra er eftirfarandi:

- Einbýli – 57 þús.kr. á hvern fermetra
- Parhús / raðhús – 51 þús.kr. á hvern fermetra
- Fjölbýli – 46 þús.kr. á hvern fermetra

Upplýsingar frá skipulagsfulltrúa Hafnarfjarðar.

Heimild: https://www.hafnarfjordur.is/media/gjaldskrar-2018/loдарverd_juni.18.pdf. tölur m.v. janúar 2018

Deiliskipulag

Lausar lóðir

Alls eru til lausar lóðir sem eru tilbúnar fyrir byggingu alls 5.660 íbúða sem falla undir núverandi skipulag sem nær til ársins 2035.

- Ef gert er ráð fyrir að 2,9 íbúar séu í hverri íbúð þá má búast við að 15.800 manns geti búið í þessum íbúðum.

Þétting byggðar

Alls eru til 75 mögulegar byggingarlóðir sem eru ætlaðar til þéttingar byggðar án þess að mikil innviðaupbygging þurfi að eiga sé stað.

Uppbygging samkvæmt deiliskipulagi

Áætlað er að byggðar verða alls 4.950 íbúðum til ársins 2030.

- Ef gert er ráð fyrir að 2,9 íbúar séu í hverri íbúð þá má búast við að 14.300 manns geti búið í þessum íbúðum.
- Ef miðað er við miðspá Hagstofunnar er gert ráð fyrir að íbúum muni fjölga um 5.300 manns til ársins 2030.

Samkvæmt deiliskipulagi er uppbygging eftir hverfum eftirfarandi:

- Alls 2.354 íbúðir í Vallarhverfi.
- Alls 855 íbúðir í Áslandi.
- Alls 150 íbúðir í þéttingu byggðar.
- Alls 2.300 íbúðir í Hrauni (áætlun/skipulag nær til ársins 2035).

Íbúðir í byggingu

- Fjöldi íbúða í byggingu eru alls 177 og samþykkt byggingaráform er á 118 íbúðum miðað við stöðuna lok ágúst 2018.
- Alls hafa verið byggðar 1.030 íbúðir á árunum 2014-2017.

DRÖG TIL YFIRFERÐAR

Úthlutun lóða samkvæmt deiliskipulagi*

Tímabil	Fjölbýlishús		Rað-/par-/tvíbýlishús		Einbýlishús	
	Fj.	Svæði	Fj.	Svæði	Fj.	Svæði
2018-2020	315	Skarðshlíð	326	Skarðshlíð	31	Skarðshlíð
2019-2021	950	Hamranes	150	Hamranes	100	Hamranes
2021	140	Ásland 4	50	Ásland 4	115	Ásland 4
2023	95	Ásland 5	90	Ásland 5	90	Ásland 5
2020-2035	2.300	Hraun Vextur				
2019-			45	Þéttingarlóðir	30	Þéttingarlóðir
2019-	200	Miðsv. Áslands	75	Miðsv. Áslands		
2019-	100	Vatnshlíð 1	40	Vatnshlíð 1	55	Vatnshlíð 1
2019-	140	Vatnshlíð 2	70	Vatnshlíð 2	55	Vatnshlíð 2

Heimild: Hafnarfjörður - *Upplýsingar frá skipulagsfulltrúa Hafnarfjarðar.

Skipting húsnæðis

Tafla að neðan sýnir samsetningu nýbygginga árin 2018-2030 miðað við áætlun Hafnarfjarðar.

Miðað við deiliskipulag er áætlað að byggð verða fleiri fjölbýlishús umfram einbýlishús á næstu árum.

	Uppbygging		Staða í árslok 2030
	Árslok 2017	2018-2030	
Einbýlishús	30%	9%	22%
Raðhús/parhús	20%	15%	18%
Fjölbýlishús	50%	76%	59%

Heimild: Þjóðskrá Íslands, upplýsingar frá skipulagsfulltrúa Hafnarfjarðar.

Íbúaskipting eftir skólahverfum

DRÖG TIL YFIRFERÐAR

Dreifing íbúa eftir skólahverfum

- Fjölmennasta hverfið í Hafnarfirði er á Hraunvöllum og Öldutúni eða ríflega 4.000 íbúa í hvoru hverfi. Skarðshlíðarskóli tók við hluta frá Hraunvöllum.
- Mikil uppbygging er áætluð í Skarðshlíð og Vatnshlíð samkvæmt deiliskipulagi. Gert er ráð fyrir að íbúafjöldun næstu ára verði að miklum hluti í þessi hverfi.

Dreifing íbúa eftir skólahverfum 2013-2018						
Ár	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Lækjaskóli	3.395	3.459	3.439	3.506	3.520	3.577
Öldutúnsskóli	4.011	4.127	4.167	4.167	4.183	4.238
Víðistaðaskóli	2.790	2.880	2.970	3.018	3.164	3.267
Engjadalsskóli	2.727	2.765	2.783	2.776	2.749	2.870
Setbergsskóli	3.182	3.174	3.197	3.145	3.194	3.203
Álandsskóli	2.811	2.839	2.912	2.928	2.862	2.910
Hvaleyrarskóli	3.493	3.492	3.576	3.692	3.806	3.890
Hraunvallaskóli	4.453	4.689	4.878	4.984	5.248	4.456
Skarðshlíðarskóli	0	0	0	0	0	1.031
Samtals	26.862	27.425	27.922	28.216	28.726	29.442

Heimild: Hafnarfjörður – upplýsingar frá rekstrarstjóra á fjármálasviði

Aldurskipting

- Samkvæmt deiliskipulagi er áætlað að fjöldi nýbygginga verði mestur í Vallarhverfi, Áslandi og í Hrauni.
- Byggt á aldurskiptingu íbúa eftir skólahverfum sé að hlutfallslega er flestir íbúar á aldrinum 6-15 ára í Skarðshlíð, Áslandi og á Hraunvöllum.
- Þau hverfi þar sem hlutfallslega flestir eru eldri en 67 ára eru á Víðstað og Engjadal.

Aldursdreifing íbúa eftir skólahverfum árið 2018							
	0-1 árs	2-5 ára	6-15 ára	16-24 ára	25-67 ára	>67 ára	Samtals
Lækjaskóli	40	170	485	409	2.002	471	3.577
Öldutúnsskóli	63	207	582	567	2.449	370	4.238
Víðistaðaskóli	42	131	390	349	1.837	518	3.267
Engjadalsskóli	30	132	411	372	1.392	533	2.870
Setbergsskóli	33	144	399	464	1.944	219	3.203
Álandsskóli	39	153	531	422	1.570	195	2.910
Hvaleyrarskóli	48	199	489	443	2.189	522	3.890
Hraunvallaskóli	56	308	813	565	2.495	219	4.456
Skarðshlíðarskóli	19	90	234	107	566	15	1.031
Samtals	370	1.534	4.334	3.698	16.444	3.062	29.442

Heimild: Hafnarfjörður – upplýsingar frá rekstrarstjóra á fjármálasviði



Sveitarfélagið

*Atvinnu- og efnahagsþróun
Mannfjöldaspá
þarfir ólíkra samfélagshópa*

— VINNUSKJAL TIL YFIRFERÐAR

Atvinnu- og efnahagsþróun

DRÖG TIL YFIRFERÐAR

Stefna og áhersla varðandi mannafla, atvinnuhúsnæði og ferðapjónustu

Mannafli

- Almennt verður að líta á höfuðborgarsvæðið sem eitt atvinnusvæði þar sem fólk sækir vinnu yfir mörk sveitarfélaga. Hafnarfjörður er þó frábrugðinn að því leyti að iðnaðarstarfsemi er mikil í bænum. Eins er Hafnarfjörður rótgróinn útgerðarbær og eru fiskveiðar og vinnsla hlutfallslega stærri þáttur í atvinnulífi bæjarins en almennt á höfuðborgarsvæðinu.

Atvinnuhúsnæði

- Árið 2011 var heildarflatarmál atvinnuhúsnæðis 930.367 m². Viðmið Svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins 2001 – 2024 er að hvert nýtt starf þurfi 70 m². Til að mæta áætlaðri mannaflaaukningu þarf 92.694 m² af atvinnuhúsnæði. Þegar hefur verið tekið frá ríflegt landrymi undir atvinnustarfsemi sem standa mun undir áætlaðri þörf fyrir atvinnuuppbyggingu.

Ferðapjónusta

- Í byrjun árs 2013 var ferðamálastefna Hafnarfjarðar samþykkt en hún var unnin af menningar- og ferðamálanefnd í samráði við Ferðamálasamtök Hafnarfjarðar. Þar er aðaláhersla lögð á samráð og samvinnu allra ferðapjónustufyrirtækja í Hafnarfirði og að ávallt sé unnið í samvinnu við nágrannasveitafélögin þegar kemur að markaðssetningu svæðisins alls. Stefna Hafnarfjarðar í ferðamálum er fyrst og fremst sú að efla og kynna bæinn og nágrenni hans sem kjörinn og eftirsóttan áfangastað fyrir ferðamenn árið um kring.

Markmið - atvinnulíf

- Efla skal ímynd Hafnarfjarðar sem eftirsóknarverðs bæjarfélags fyrir fyrirtæki.
- Stefnt skal að fjölbreyttu framboði á atvinnulóðum og flokkun atvinnusvæða eftir eðli og rýmisþörfum atvinnustarfsemi, þannig að sem flest fyrirtæki finni svæði sem henta þeirra kröfum.
- Styrkja skal miðbæ Hafnarfjarðar sem öflugan kjarna og miðstöð þjónustu og ferðamála í bænum.
- Stuðla skal að öflugri uppbyggingu atvinnu- og þjónustustarfsemi á suðursvæðum Hafnarfjarðar.
- Vanda skal hönnun bygginga og umhverfis við aðkomuleiðir að bænum.
- Stefnt skal að því að Hafnarfjörður verði einn mikilvægasti ferðamannabær landsins.
- Hafnarfjörður leggi áfram áherslu á fjölbætta hafnarstarfsemi og verði áfram miðstöð flutninga og hafnsækinnar starfsemi í Hafnarfirði og nágrenni.

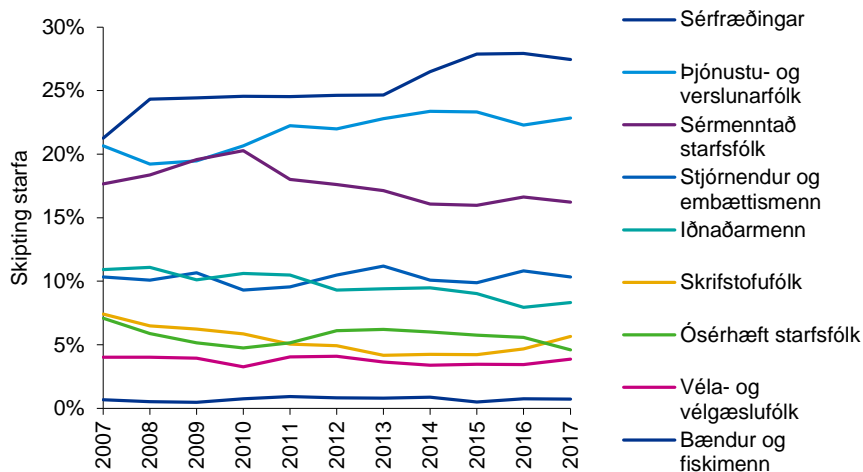
Atvinnu- og efnahagsþróun

Vinnuafli

Einstaklingar í Hafnarfirði á aldrinum 20-67 ára voru 18.367 árið 2017 eða um 62% af íbúum. Verði 1,3% fjölgun íbúa á skipulagstímanum fjölga í þessum hóp um 3.800 þannig að hann mun telja 22.200 manns árið 2030.

Hlutfall starfsgreina af mannafla höfuðborgarsvæðisins

Stærstu starfstéttirnar á höfuðborgarsvæðinu eru sérfræðistörf, verzlunar- og þjónustustörf og sérmenntað starfsfólk. Þessar þrjár starfstéttir eru um 67% af heildinni og hefur hlutfallið aukist um 7% frá árinu 2007.



Heimild: Hagstofa Íslands.

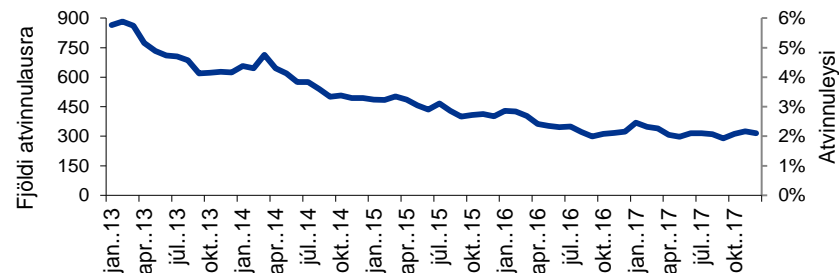
Hafnarfjörður Aðalskipulag Hafnarfjarðarbæjar 2013-2025. Greinargerð gildandi aðalskipulags.

DRÖG TIL YFIRFERÐAR

Atvinnuástand í Hafnarfirði

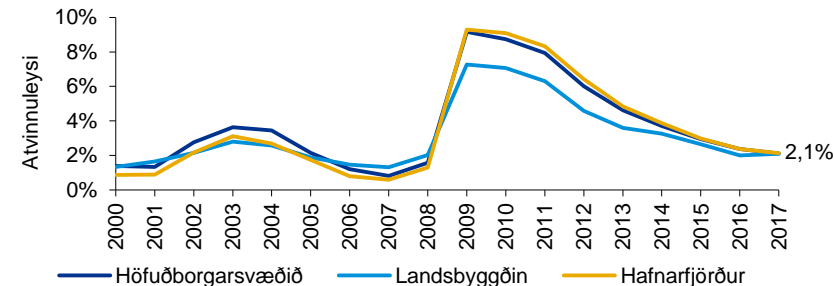
Atvinnulausir í árslok 2017 voru alls 353 sem gerir um 2,1% atvinnuleysi. Atvinnuleysi alls á landinu er 2,1% sem er sama hlutfall og á landsbyggðinni.

Vinnuafli í Hafnarfirði var um 16.800 manns í lok desember 2017 samkvæmt upplýsingum frá Vinnumálastofnun.



Heimild: Vinnumálastofnun

Hér má sjá samanburð árlegs atvinnuleysis á landinu öllu, landsbyggð og Hafnarfirði. Meðalatvinnuleysi er það sama eða sem nam 2,1% í árslok 2017.



Heimild: Vinnumálastofnun

Mannfjöldaspá og flutningsjöfnuður

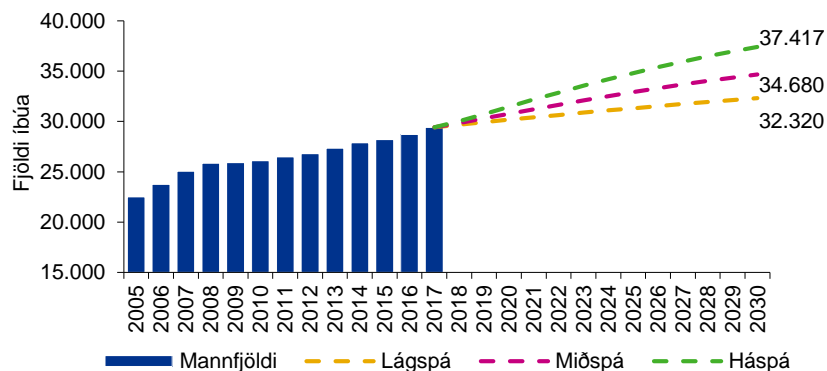
Mannfjöldaspá

Hagstofa Íslands hefur gert mannfjöldaspá fyrir tímabilið 2018-2050 þar sem sveitarfélögum landsins er skipt upp í 6 hópa.

Til að gera mannfjöldaspá fyrir Hafnarfirð var stuðst við spá fyrir höfuðborgarsvæðið frá Hagstofunni.

Helstu forsendur þar eru að fólki fjölgar um 1,3% fram til 2030 og samtals um 0,6% til 2050 miðað við miðspá. Áætluð þróun út frá spánni til ársloka 2030 er eftirfarandi:

- Lágspá: Fjölgun íbúa um 12,6% eða sem nemur 2.900 manns.
- Miðspá: Fjölgun íbúa um 20,8% eða sem nemur 5.300 manns.
- Háspá: Fjölgun íbúa um 30,4% eða sem nemur 8.000 manns.

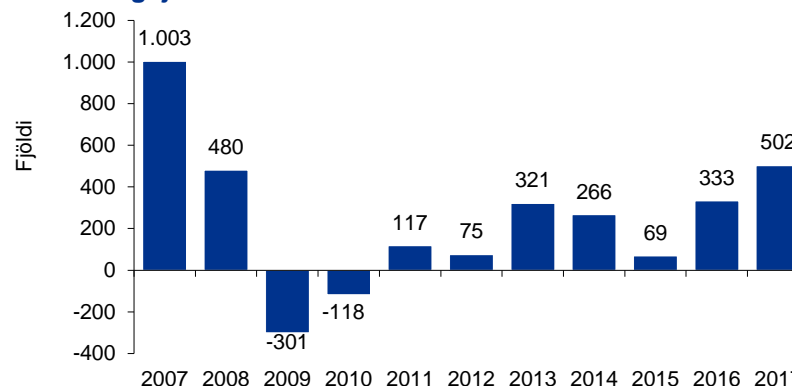


Íbúar í Hafnarfirði í árslok 2017 voru alls 29.412.

Heimild: Hagstofa Íslands..

DRÖG TIL YFIRFERÐAR

Flutningsjöfnuður



Heimild: Hagstofa Íslands.

Flutningsjöfnuður síðustu ára bendir til þess að fleiri einstaklingar flytji til sveitarfélagsins en frá því.

Alls hafa 2.700 fleiri flutt til sveitarféluginu heldur en frá því frá árinu 2007.

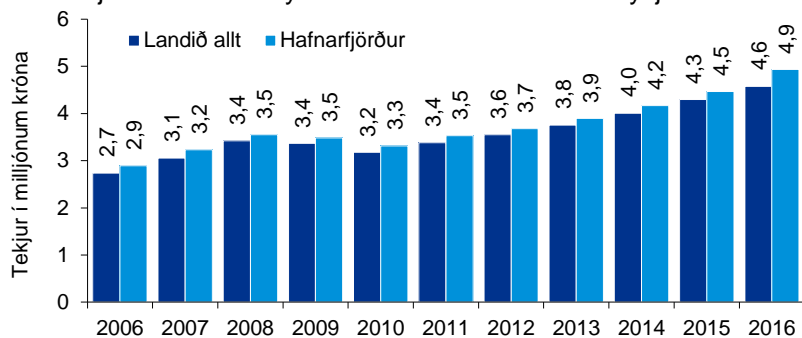
Á síðustu fimm árum hafa að jafnaði um 300 flutt til sveitarfélagsins en frá að jafnaði á hverju ári.

- Miðað við að 2,9 íbúar séu í hverri íbúð þarf um 100 íbúðir til að mæta flutningsjöfnuði til sveitarfélagsins.

Þarfir ólíkra samfélagshópa

Miðgildi heildartekna

Miðgildi heildartekna einstaklinga í Hafnarfirði hefur verið hærra heldur landsmeðaltal. Á höfuðborgarsvæðinu voru tekjur hæstar á Seltjarnarnesi og Garðabæ og þar á eftir var Kópavogur. Mosfellsbær og Hafnarfjörður voru rétt fyrir ofan landsmeðaltal en Reykjavík var undir.



Bætur

Einstaklingar sem fengið hafa greiddar örorkubætur frá Tryggingastofnun ríkisins á árinu 2017 í sveitarfélaginu eru alls 1.306 sem var 4,4% íbúa. Árið 2007 voru 995 einstaklingar sem fengu greiddar örorkubætur sem var 4,0% íbúa.

Fjöldi heimila sem fékk greiddar húsnæðisbætur frá Íbúðalánasjóði í júní 2018 í sveitarfélaginu er alls 1.064.

- Heildarfjárhæð greiddra bóta nemur 35,1 m.kr. en heildarleigufjárhæð er 150,1 m.kr.
- Meðalfjárhæð greiddra bóta á hverja umsókn er 32.900 kr.

Heimild: Hagstofa Íslands, RSK (gögn fengin frá Íbúðalánasjóði) Byggingastofnun.

DRÖG TIL YFIRFERÐAR

Aðilar undir tekju- og eignamörkum

Taflan sýnir hlutfall fjölskyldna í sveitarfélaginu sem fellur innan skilgreindra tekju- og eignaviðmiða sbr. reglugerð nr. 555/2016 um stofnframlög ríkis og sveitarfélaga, húsnæðissjálfsseignarstofnanir og almennar íbúðir*, sem eru 4,749 m.kr. fyrir einstaklinga.

Hlutfall undir tekju- og eignamörkum			
Sveitarfélag	Fjöldi undir tekju- og eignamörkum	Fjöldi samtals - skv. gögnum RSK	Hlutfall undir tekju- og eignamörkum
Hafnarfjarðarbær	4.200	13.285	31,6%
Höfuðborgarsvæðið	36.661	109.978	33,3%
Landið í heild	56.699	167.915	33,8%

Biðlistar eftir húsnæði

Félagslegt húsnæði

- Á biðlista eftir félagslegu húsnæði eru í stórum meirihluta einstaklingar sem eru í þörf fyrir litlar íbúðir. Í lok júlí 2018 voru 146 og hefur fækkað úr 149 einstaklingum eða fjölskyldum frá árslokum 2017.
- Ljóst er að fjölga þarf íbúðum í félagslega kerfinu. Alls hafa 19 íbúðir verið keyptar frá árinu 2007. Fyrirhugað er að fjölga íbúðum í kerfinu á næstu árum eins og farið er yfir á síðu 27.

Húsnæði fyrir fatlað fólk

- Á biðlista í búsetu fyrir fatlað fólk með sérþarfir eru alls 56 manns og þar af eru 28 tilbúnir að flytja strax og 18 á næstu árum.
- Tveir kjarnar eru á undirbúningsstigi og verið að bjóða út. Þar bætast við íbúðir fyrir 8 einstaklinga (fjórir íbúar af herbergjasambýli flytjast í annan kjarnann). Auk þess er í undirbúningi foreldrarekið heimili fyrir 6 íbúa. Einnig er áætlað eitt heimili í viðbót fyrir 6 einstaklinga.

* Gögn þessi miða því eingöngu við tekjur þeirra sem eru 26 ára og eldri í sveitarfélaginu í því skyni að fækka einstaklingum sem að öllum líkindum búa enn í foreldrahúsum.

Þarfir ólíkra samfélagshópa

Skólahúsnæði

Í árslok 2017 voru 2.300 börn yngri en 5 ára og 4.289 börn á aldrinum 6-15 ára.

Reknir eru 9 grunnskólar í Hafnarfirði og er áætlað að um 4.200 börn verði í skólum Hafnarfjarðar á komandi skólaári.

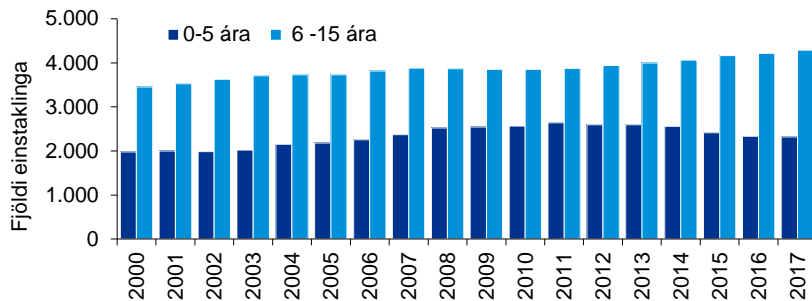
Fjöldi nemenda í hverjum skóla er frá 100 – 830.

Miðað við mannfjöldaspá Hagstofunnar kallar á að fjölga þurfi grunnskólabýggingum um 2-3 til ársins 2030 byggt á meðalfjölda nemenda í skólum við upphaf skólaárs 2018.

Uppbygging skóla í nýjum íbúðarhverfum skal miðast við að gönguleiðir að þeim séu ekki lengri en 800 metrar Skipulag íbúðarhverfa skal taka mið af stærð og staðsetningu grunnskóla

Uppbygging leikskóla í nýjum íbúðarhverfum skal miðast við að stefnt sé að nægilegu leikskólarymi í hverju skólahverfi.

Fjöldi íbúa sem er yngri en 5 ára og milli 6-15 ára



Heimild: Hagstofa Íslands

DRÖG TIL YFIRFERÐAR

Fjöldi hjúkrunar-, dvalar- og dagvistarrýma

Í Hafnarfirði eru rekin hjúkrunar- og dvalarheimilin Hrafnista, Sólvangur. Á Sólvangi eru auk þess 14 dagdvalarrými og 22 í Drafnarhúsi sem eru rekin af Alzheimer samtökunum.

— Heildarfjöldi rýma í Hafnarfirði í árslok 2017 var alls 326. Þar af eru 236 almenn hjúkrunarrými, 28 dvalarrými og 62 dagdvalarrými*.

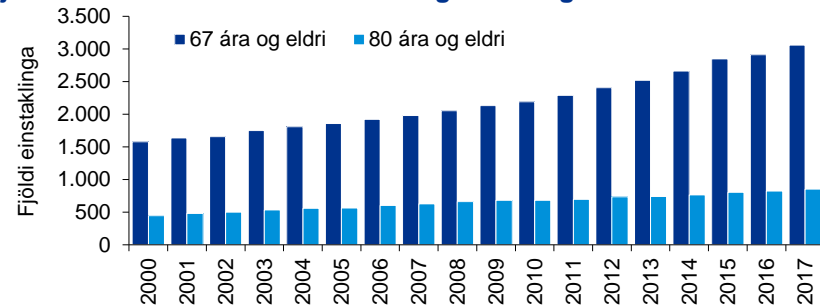
Heildarfjöldi rýma fyrir aldraða á landinu er 3.673*. Fjöldi landsmanna sem er eldri en 67 ára er 42.273. Hlutfall rýma á móti þeim sem eru eldri en 67 ára er 9% eða 11,5 íbúar á hvert rými.

— Fjöldi þeirra sem er 67 ára og eldri í Hafnarfirði er 3.060 í árslok 2017 en þar af eru 851 eldri en 85 ára. Hlutfall heildarfjölda rýma á móti þeim sem eru eldri en 67 ára er 11% eða 9,4 íbúar á hvert rými.

— Hlutfall er 8% sé eingöngu miðað við hjúkrunarrými eða 13 á hvert rými.

— Í samantekt Hagstofunnar frá árinu 2015 kemur fram að alls eru 9,2% eldri borgara á stofnun, einkum stofnunum fyrir aldraða. Hlutfallið eykst eftir aldri. Um 30% þeirra sem eru á aldrinum 85–89 ára dveljast á stofnun en yfir helmingur þeirra sem eldri eru.

Fjöldi íbúa sem eru eldri en 67 ára og 80 ára og eldri



*Heimild: Velferðarráðuneytið, janúar 2018. Hagstofa Íslands (https://hagstofa.is/media/49166/hag_150901.pdf).



Aðgerðir og regluverk

Uppbygging

Helstu áherslur í húsnæðismálum

Reglur sveitarfélagsins

— VINNUSKJAL TIL YFIRFERÐAR

Uppbygging

Uppbygging til að mæta mannfjöldapróun

Áætluð þróun út frá mannfjöldaspá Hagstofunnar til ársloka 2030 er eftirfarandi:

- Lágspá: Fjölgun íbúa um 12,6% eða sem nemur 2.900 manns.
- Miðspá: Fjölgun íbúa um 20,8% eða sem nemur 5.300 manns.
- Háspá: Fjölgun íbúa um 30,4% eða sem nemur 8.000 manns.

Fjöldi í hverri íbúð í árslok 2017 var um 2,9 einstaklingar.

Hér að neðan má sjá hversu margar íbúðir þarf að byggja til ársins 2030 miðað ólíkar forsendur um fjölgun íbúa og fjölda einstaklinga í hverri íbúð.

Fjölgun íbúa	Fjöldi einstaklinga í hverri íbúð				
	2,7	2,8	2,9	3,0	3,1
3.000	1.111	1.071	1.034	1.000	968
4.000	1.481	1.429	1.379	1.333	1.290
5.000	1.852	1.786	1.724	1.667	1.613
6.000	2.222	2.143	2.069	2.000	1.935
7.000	2.593	2.500	2.414	2.333	2.258
8.000	2.963	2.857	2.759	2.667	2.581

Uppbygging vegna ferðapjónustu

Eingöngu eru um 44 íbúðir í umfangsmikilli leigu á Airbnb skv. upplýsingum frá Íbúðalánasjóði. Út frá því er ekki talin þörf á aðgerðum vegna þessa umfram það sem kemur í ferðamálastefnu Hafnarfjarðar

DRÖG TIL YFIRFERÐAR

Taflan að neðan sýnir hversu margar íbúðir verða til staðar til að standa undir mannfjöldapróun umfram mannfjöldaspá Hagstofunnar.

- Gert er ráð fyrir 2,9 einstaklingum í hverja íbúð.
- Byggt á úthlutun lóða skv. gildandi deiliskipulagi.

Staða íbúðareininga á móti íbúafjölgun til 2030			
	Staða íbúðaeininga 2018-2022	Staða íbúðaeininga 2022-2026	Staða íbúðaeininga 2018-2030
Lágspá	2.616	3.604	3.946
Miðspá	2.264	2.990	3.132
Háspá	1.847	2.269	2.188

Ef gert er ráð fyrir fjölgun íbúa um 5.300 (miðspá) til ársins 2030 og miðað sé við að 2,9 séu í hverri íbúð er þörf á alls 1.830 íbúðum.

Samkvæmt deiliskipulag er búið að skipuleggja íbúðir í Skarðshlíð, Áslandi, Vatnshlíð, Hamranesi ásamt þéttingarlóðum alls 3.360 íbúðir. Auk þess er gert er ráð fyrir uppbyggingu í Hrauni fyrir alls 2.300 íbúðir. Alls eru því um 5.600 íbúðir á deiliskipulagi (miðað við að allar íbúðir verði byggðar skv. deiliskipulagi).

- Samkvæmt deiliskipulagi eru því 3.132 íbúðir umfram íbúafjölgun til ársins 2030 ef stuðst er við miðspá mannfjöldapróun Hagstofunnar.
- Ef stuðst yrði við háspá frá Hagstofunni er umfram framboðið um 2.188 íbúð miðað við núverandi deiliskipulag.

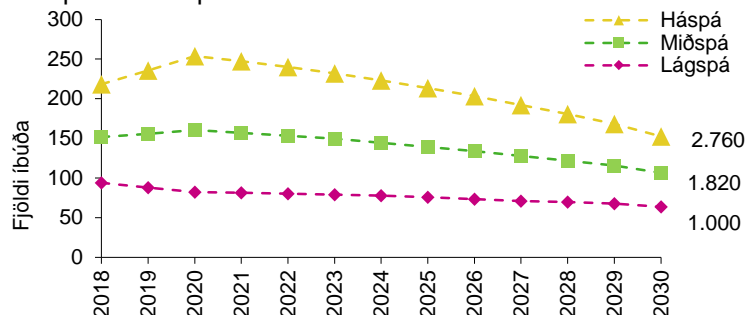
Sú uppbygging sem er áætluð í deiliskipulagi mætir væntri íbúðapörf skv. spá Hagstofu Íslands og rúmlega það að því gefnu að tímaáætlanir við uppbyggingu standist.

Uppbygging

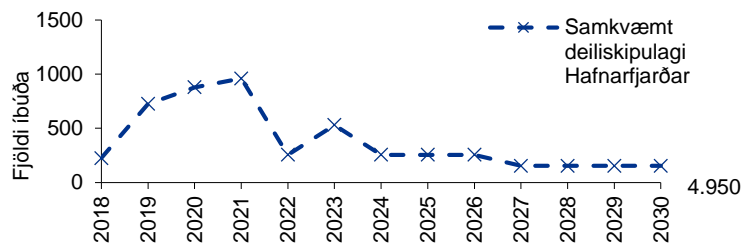
DRÖG TIL YFIRFERÐAR

Áætluð þörf á uppbyggingu vegna áætlunar um mannfjöldapróun Uppbygging fyrir ólíka hópa

Myndin að neðan sýnir áætlaða þörf á nýbyggingum á hverju ári byggt á mannfjöldaspá Hagstofunnar. Ef gert er ráð fyrir 2,9 íbúum í hverri íbúð þá er íbúðapörf milli 1.000-2.760.



Samkvæmt deiliskipulagi eru á áætlun bygging fyrir alls 4.950 íbúðir til ársins 2030. Myndin að neðan sýnir áætlaðan hraða uppbyggingar.



Kostnaður vegna uppbyggingar

Byggingarkostnaður nýlegra verkefna er talinn vera um 340 þús.kr. á m² fyrir fyrir 100 m² íbúð í 20-25 íbúða fjölbýli og 460 þús.kr. á m² fyrir fullbúið einbýlishús.

Heimild: Hagstofa Íslands, Hafnarfjörður

Félagslegt húsnæði

- Fjöldi íbúða í eigu Hafnarfjarðar er 244 og á fjárhagsáætlun fyrir árin 2018-2021 eru áætlaðar 500 m.kr. í kaup á íbúðum á ári þar sem stefnt er að því að kaupa allt 16 íbúðir á ári.
- Stofnað verði húsnæðissjálfsseignarstofnun (hses) í eigu Hafnarfjarðar sem mun byggja tvö sex íbúða fjölbýlishús fyrir þá sem eru undir tekju- og eignamörkum samkvæmt lögum um almennar íbúðir.
- Hafnarfjörður hefur samþykkt stofnframlög fyrir 183 m.kr. til bygginga á 69 íbúðum.
- Auk þess hefur verið skrifað undir viljayfirlýsingu við ASÍ um samstarf um uppbyggingu 150 leiguíbúða til næstu fjögurra ára. 25% þeirra íbúða verður úthlutað á félagslegum forsendum eða 37 íbúðum.

Húsnæði fyrir aldraða

- Öldruðum fjölga og er mikilvægt að vera vakandi fyrir þörfum þessa hóps fyrir búsetu. Nokkuð margar íbúðir eru í sveitarfélaginu skilgreindar fyrir 50-60 ára og eldri. Tiltölulega fáir eldri borgarar eru á biðlista eftir húsnæði eða um fimm talsins í lok júlí 2018.

Búseta fyrir fatlað fólk með sérparfir

- Farið verði í heildstæða stefnumótun í samráði við notendur um framtíðarfyrirkomulag búsetumála fatlaðs fólks í sveitarfélaginu, meðal annars með tilliti til þjónustu í eigin húsnæði. Farið verði yfir kosti og galla ólíkra búsetuúrræða og þarfagreining gerð á hverju úrræði fyrir sig. Niðurstöður vinnunnar verði hluti af húsnæðisstefnu Hafnarfjarðar. Þessi tillaga hefur verið vísað til fjölskylduráðs af forseta bæjarstjórnar.

Helstu áherslur í húsnæðismálum

DRÖG TIL YFIRFERÐAR

Helstu áherslur og markmið húsnæðismálum Hafnarfjarðar

Eitt af meginmarkmiðum Hafnarfjarðar er að tryggja fjölbreytt framboð húsagerða í nýjum hverfum. Ný hverfi eru skipulögð við suðausturjaðar þéttbýlissvæðis Hafnarfjarðar og tengjast hverfum á Völlum og Áslandi. Uppbygging þessara hverfa kallar á mikla innviðaupbyggingu eins og grunn- og leikskóla, gatnakerfi og ofanbyggðarveg ásamt færslu og tvöföldun Reykjanesbrautar.

Aðalskipulag Hafnarfjarðar leggur einnig áherslu á verðmætin sem felast í því að stór hluti íbúðabyggingar er í göngufjarlægð frá miðbænum og þau tækifæri sem felast í þéttingu byggðar og endurskipulagningu vannýtttra svæða. Leitast skal við að fullnýta byggingarmöguleika vannýtttra svæða og þeirra með starfsemi sem lokið hafa hlutverki sínu með áherslu á svæði sem eru í göngufjarlægð frá miðbænum, áður en ráðist er í uppbyggingu á ósnortnu landi í jaðri byggðar.

Húsnæðisstefna Hafnarfjarðar tekur mið af fjölbreyttu mannlífi, heilsueflandi samfélagi, horft er til umhverfissjónarmiða og sérstöðu sveitarfélagsins hvað varðar verndun byggðar og samspil við ósnortna náttúru sveitarfélagsins.

- Við skipulagningu nýrra hverfa skal tryggja að í þeim séu ávallt til úthlutunar helstu gerðir húsa. Stefnit skal að því að hlutfall af hverri húsagerð tryggi fjölbreytni og endurspegli jafnframt eftirspurn eftir hverri húsagerð á hverjum tíma.
- Ný íbúðarhverfi skulu vera í háum gæðaflokki þar sem tekið verði mið af hagkvæmni og umhverfissjónarmiðum.

Helstu áherslur til skamms tíma (2018-2022)

- Gert er ráð fyrir framlagi að fjárhæð 500 milljónir króna á ári til fjárfestingar í félagslega húsnæðiskerfinu á árunum 2018 til 2021.
- Stofnað verði húsnæðissjálfsseignarstofnun (hses) í eigu Hafnarfjarðar sem mun byggja tvö sex íbúða fjölbýlishús fyrir þá sem eru undir tekju- og eignamörkum samkvæmt lögum um almennar íbúðir.
- Farið verði í heildstæða stefnumótun í samráði við notendur um framtíðarfyrirkomulag búsetumála fatlaðs fólks í sveitarfélaginu, meðal annars með tilliti til þjónustu í eigin húsnæði.

Helstu áherslur til langs tíma (2018-2026)

- Meginmarkmið Hafnarfjarðar í húsnæðismálum er að tryggja íbúum sveitarfélagsins húsnæði við hæfi.
- Áhersla er lögð á að íbúar hafi öruggt húsnæði hvort sem fólk þarfnast stuðnings með sín húsnæðismál eða ekki. Fjölbreytt framboð þarf að vera fyrir hendi til að koma til móts íbúa.
- Fjölbreytt framboð þarf að vera fyrir hendi til að koma til móts íbúa.
- Horfa þarf til íbúapróunar í sveitarfélaginu og framboð húsagerða og búsetukosta þarf að taka mið af þróun samfélagsins og húsnæðismarkaðarins á hverjum tíma, svo sem varðandi fjölskyldustærðir, aldurssamsetningu, stöðu á byggingarmarkaði og efnahagsþróunar.

Reglur sveitarfélagsins - húsnæðisstuðningur

DRÖG TIL YFIRFERÐAR

Sérstakur húsnæðisstuðningur Hafnarfjarðar

Reglur samþykktar í fjölskylduráði Hafnarfjarðar 6. janúar 2017 og staðfestar af bæjarstjórn 18. janúar 2017. Breytingar voru samþykktar í fjölskylduráði 12. maí 2017 og í bæjarstjórn 24. maí 2017. Nýjustu breytingar voru gerðar í október 2017.

Umsækjandi skal vera orðinn 18 ára á umsóknardegi og eiga lögheimili í Hafnarfirði þegar sótt er um og skal leiguhúsnæði vera í Hafnarfirði nema um sé að ræða húsnæði fyrir 15-17 ára börn.

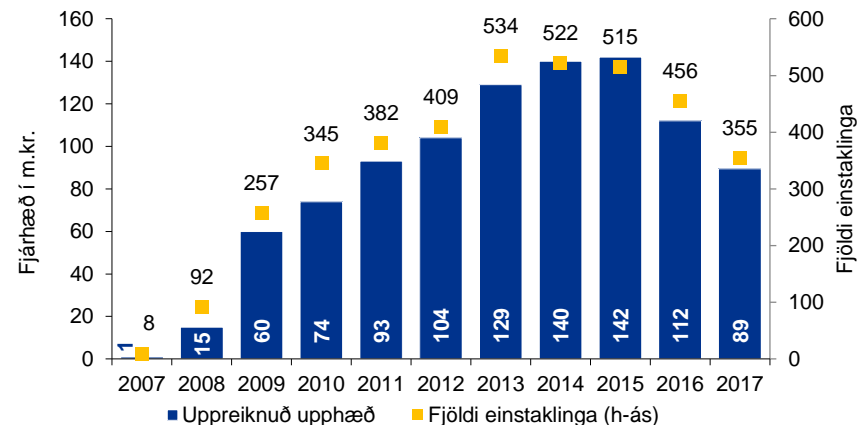
Sérstakur húsnæðisstuðningur er reiknaður sem ákveðið hlutfall af húsnæðisbótum þannig að fyrir hverjar 1.000 kr. fær leigjandi greiddar 900 kr. í sérstakan húsnæðisstuðning.

Húsnæðisbætur og sérstakur húsnæðisstuðningur geta aldrei numið hærri fjárhæð en samtals 82.000 kr. á mánuði. Húsnæðisbætur og sérstakur húsnæðisstuðningur geta aldrei farið yfir 75% af húsnæðiskostnaði. Ekki er greiddur sérstakur húsnæðisstuðningur þegar húsnæðiskostnaður einstaklings að frádregnum húsnæðisbótum er 50.000 kr. eða lægri, hjóna, sambúðarfólks og annarra íbúa eldri en 18 ára er 85.000 kr. eða lægri.

Skv. 3. gr. reglna um úthlutun á almennu leiguhúsnæði hjá Hafnarfjarðarbæ er umsókn um leiguíbúð endurnýjuð árlega, að öðrum kosti falla umsækjendur út af biðlista. Um miðjan júlí sl. hófst sú vinna og í dag eru eingöngu 63 umsóknir á biðlista í stað 146.

Þróun sérstaks húsnæðisstuðnings í Hafnarfirði má sjá á myndinni til hliðar.

Sérstakur húsnæðisstuðningur Hafnarfjarðar



Heimild: Hafnarfjörður

Húsnæðisbætur frá Íbúðalánasjóði

Fjöldi heimila sem fékk greiddar húsnæðisbætur frá Íbúðalánasjóði í júní 2018 í sveitarfélaginu er alls 1.064.

Heildarfjárhæð greiddra bóta nemur 35,1 m.kr. en heildarleigufjárhæð er 150,1 m.kr.

Meðalfjárhæð greiddra bóta á hverja umsókn er 32.900 kr.

Reglur sveitarfélagsins - stofnframlög

DRÖG TIL YFIRFERÐAR

Reglur um stofnframlög

Reglur samþykktar bæjarstjórn Hafnarfjarðar 23. nóvember 2016.

Veitingu stofnframlaga er ætlað að stuðla að því að í boði verði leiguíbúðir í Hafnarfirði 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. Þessi markmið falla vel að húsnæðisstefnu og húsnæðisáætlun Hafnarfjarðarkaupstaðar.

Sérstök matsnefnd skipuð fulltrúum fjölskylduþjónustu, umhverfis- og skipulagsþjónustu, fjármálasviðs og stjórnsýslusviðs fer yfir umsóknir og gerir tillögu til bæjarstjóra um afgreiðslu þeirra á grundvelli laga nr. 52/2016 um almennar íbúðir, reglugerðar nr. 555/2016 og reglna þessara.

Eingöngu er heimilt að veita stofnframlög til eftirtalinna aðila:

- Húsnæðissjálfséignarstofnana og lögaðila sem eru alfarið í eigu Hafnarfjarðarkaupstaðar.
- Lögaðila sem starfandi voru fyrir gildistöku laga um almennar íbúðir og uppfylltu skilyrði til að fá lán frá Íbúðalánasjóði.
- Annarra lögaðila sem ráðherra hefur heimilað að verði veitt stofnframlag enda séu þeir ekki reknir í hagnaðarskyni og það samræmist tilgangi og markmiðum laga um almennar íbúðir.

Reglur um stofnframlög - ferill

Skilyrði um markmið er að umsækjendur þurfa að hafa uppi áform um byggingu eða kaup á íbúðarhúsnæði sem ætlað er leigjendum sem eru undir þeim tekju- og eignamörkum sem tilgreind eru í 10. gr. laga nr. 52/2016. Áformin skulu vera í samræmi við markmið húsnæðisstefnu Hafnarfjarðarkaupstaðar og samræmast húsnæðisáætlun bæjarins með tilliti til þarfar fyrir leiguhúsnæði og uppbyggingu þess á hverjum tíma.

Hafnarfjarðarkaupstaður auglýsir eftir umsóknum um stofnframlög a.m.k. einu sinni á ári eftir ákvörðun bæjarráðs. Umsókn sem berst eftir að umsóknarfrestur rennur út verður ekki tekin til umfjöllunar.

Í umsókn um stofnframlög skulu koma fram ítarlegar upplýsingar um umsækjanda, fyrirhugaða byggingu, framkvæmdaráætlun og greinargerð sem nánar er gerð grein fyrir í reglum Hafnarfjarðar.

Við mat á umsóknum er tekið meðal annars tillit til þátta eins og hvort umsókn samræmist ákvæðum laga og reglugerða, hvort verkefnið rúmist innan fjárheimilda, hvort húsnæði uppfylli þarfir íbúa, hvort húsnæði sé staðsett fyrir þann hóp sem það eigi að þjóna og hvort leiguverð sé í samræmi við væntanlegan leigjendahóp.

Bæjarráð afgreiðir umsóknir um stofnframlög.

Heimildaskrá

DRÖG TIL YFIRFERÐAR

Hagstofa Íslands (íbúapróun)

- <https://hagstofa.is/talnaefni/ibuar/mannfjoldi/sveitarfelog-og-byggdakjarnar/>

Hagstofa - Kjarnafjölskyldur eftir sveitarfélögum og fjölskyldugerð 1998-2018

- http://px.hagstofa.is/pxis/pxweb/is/Ibuar/Ibuar_fjolsk_Fjolskyldan/MAN07108.px/table/tableViewLayout1/?rxid=c2c860a6-abb5-4be9-8475-5c8cdb26b520

Hagstofa – fjöldi starfandi eftir starfsstéttum

- http://px.hagstofa.is/pxis/pxweb/is/Samfelag/Samfelag_vinumarkadur_vinumarkadur_3_arstolur/VIN01101.px/

Þjóðskrá - Fjöldi íbúða

- <https://skra.is/markadurinn/talnaefni/fjoldi-ibuda/>

Þjóðskrá – fasteigna- og leigumarkaður

- <https://verdsja.skra.is/#/kaupverd>
- <https://verdsja.skra.is/#/leiguverd>

Leigumarkaður – upplýsingar um íbúðir í eigu annarra aðila ef Hafnarfjarðar

- Upplýsingar frá fulltrúum viðkomandi félags

Zenter. (17. maí 2017). Viðhorfskönnun um stöðu húsnæðismála. (ÍLS Una Jónsdóttir, Flytjandi).

Hlutfall félagslegra íbúða á höfuðborgarsvæðinu

- <https://www.stjornarradid.is/default.aspx?PageID=cb7826b9-75d9-11e6-80c8-005056bc217f>

Vinnumálastofnun – atvinnuleysi

- <https://www.vinnumalastofnun.is/um-okkur/tolfraedi-og-utgefing-efni/yimis-tolfraedi-i-excelskjolum>

Húsnæðismælaborð Hafnarfjarðar

- <https://www.hafnarfjordur.is/stjornsysla/baerinn-i-tolum/husnaedismal-i-hafnarfirdi/>

Aðalskipulag Hafnarfjarðar 2013-2025

- https://www.hafnarfjordur.is/media/adalskipulag/AH-endurskodud-greinargerd-endanleg_15.04.19.pdf

Reglur um húsnæðisstuðning

- <https://www.hafnarfjordur.is/media/stefnur-og-reglur/reglur-hafnarfjardarkaupstadar-um-serstakan-husnaedisstudning.pdf>

Reglur um stofnframlög

- <https://www.hafnarfjordur.is/media/stefnur-og-reglur/ReglurStofnframlagDes2016.pdf>

Yfirlit fasteignamarkaðar og félagslegra íbúða

- <https://www.stjornarradid.is/default.aspx?PageID=cb7826b9-75d9-11e6-80c8-005056bc217f>

Íbúðalánasjóður – ýmis gögn um nýbyggingar, yfirlit íbúðarhúsnæðis, fjölda Airbnb íbúða, upplýsingar um bótageiðslur og fjölda undir tekju- og eignamörkum.

- Gagnalisti frá Íbúðalánasjóði



kpmg.com/socialmedia



kpmg.com/app

© 2018 KPMG ehf. á Íslandi er aðili að alþjóðlegu neti KPMG, samtökum sjálfstæðra fyrirtækja sem aðild eiga að KPMG International Cooperative, svissnesku samvinnufélagi. Allur réttur áskilinn.

Nafn og vörumerki KPMG eru skráð vörumerki KPMG International.