



# Hafnarfjarðarbær

Húsnæðisáætlun 2018-2026  
- LOKADRÖG TIL YFIRFERÐAR -

Ráðgjafarsvið KPMG

22. nóvember 2018





## LOKADRÖG TIL YFIRFERÐAR

	Síða
<b>Samantekt</b>	4
<b>Stöðugreining</b>	7
<b>Skipulagsmál</b>	14
<b>Sveitarfélagið</b>	19
<b>Aðgerðir og regluverk</b>	25
<b>Heimildaskrá</b>	31

### Tengiliðir KPMG

#### Svanbjörn Thoroddsen

Ráðgjafarsvið

*Partner*

*KPMG ehf.*

*sthoroddsen@kpmg.is*

#### Guðmundur Pálsson

Ráðgjafarsvið

*Sérfræðingur*

*KPMG ehf.*

*gpalsson@kpmg.is*

### 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.



## LOKADRÖG TIL YFIRFERÐAR

### Inngangur

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

Samkvæmt skýrslu vinneráráðsneftisins 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 gildandi aðal- og deiliskipulagi Hafnarfjarðar, greining á gögnum meðal annars frá Hagstofu Íslands, Íbúðalánasjóði, Þjóðskrá Íslands og Hafnarfirði. Almenn miðast gögn frá Hafnarfirði við lok júní 2018.

Bæjarráð Hafnarfjarðar skipaði starfshóp sem hafði það hlutverk að móta húsnæðisstefnu fyrir sveitarfélagið. Húsnæðisáætlun þessi er áætlun sveitarfélagsins um stöðu húsnæðismála í sveitarfélaginu og er hún gerð til ársins 2026. Innihald skýrslunnar tekur mið af efnisyfirliti húsnæðisáætlunar sem gefið var út af Íbúðalánasjóði til viðmiðunar.

Í kjölfar greiningar á stöðu húsnæðismála og samsetningar íbúa í sveitarfélaginu var farin sú leið að gera hluta að upplýsingum aðgengilegar á heimasíðu sveitarfélagsins með upplýsinga mælaborði sem er á heimasíðu félagsins.

Hægt er að skoða mælaborðið á heimasíðu bæjarins á eftirfarandi vefslóð:

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



# Samantekt

— VINNUSKJAL TIL YFIRFERÐAR

# Samantekt



## LOKADRÖG TIL YFIRFERÐAR

### Íbúar Hafnarfjarðar í árslok 2017

Íbúafjöldi Hafnarfirði í árslok 2017 var 29.412 sem er fjölgun um 709 íbúa frá fyrra ári eða sem nemur 2,5%.

Frá árinu 2010 hefur fjölgun íbúa verið um 1,5% að jafnaði á ári sem hefur kallað á stöðuga fjölgun íbúða. Samsetning aldurshópa er áþekkt í Hafnarfirði og á landsvísi.

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

### Mannfjöldaspá til ársins 2030

Út frá mannfjöldaspá Hagstofu Íslands má áætla að í árslok 2030 muni íbúum Hafnarfjarðar fjölga um 2.460-6.523 manns miðað við mismunandi mannfjöldaspá Hagstofunnar en miðspá gerir ráð fyrir fjölgun íbúa sem nemur 4.475 manns.

Mannfjöldaspá - Hafnarfjörður				
	Breyting íbúa 2017-2022	Breyting íbúa 2023-2026	Breyting íbúa 2027-2030	Samtals breyting 2017-2030
Lágspá	2.658	-531	334	2.460
Miðspá	3.765	-85	795	4.475
Háspá	4.859	378	1.285	6.523

### Framboð íbúðarhúsnæðis í árslok 2017

Alls eru um 10.200 íbúðir í Hafnarfirði í árslok 2017.

Samsetning húsnæðis í árslok 2017 er 57% fjölbýlishús, 21% rað-, par-, og tvíbýlishús, 20% einbýlishús og 2% annað. Flestar eignir eru fjögurra herbergja eða og algengasta stærð íbúða er á milli 101-150m<sup>2</sup>.

### Leiguhúsnæði í Hafnarfirði

Alls eru um 1.100 íbúðir til leigu í sveitarfélaginu.

- Hafnarfjörður er með 259 íbúðir í félagslegri leigu og 61 íbúð fyrir fatlað fólk.
- Í sveitarfélaginu eru alls 222 hjúkrunnarrými rekin af Hrafnistu og ríkinu.
- Alls eru 358 íbúðir í almennri útleigu hjá þremur leigufélögum.
- Brynja hússjóður á og rekur 88 íbúðir fyrir öryrkja.
- Byggingarsjóður námsmanna á og rekur 100 námsmannaíbúðir.

Alls eru 44 íbúðir í umfangsmikilli útleigu á Airbnb.

Íbúðir skilgreindar fyrir 50-60 ára og eldri eru alls 562.

### Parfir ólíka hópa

Um 4.200 íbúar eru undir tekju- og eignaviðmiðum fyrir félagslegt húsnæði í Hafnarfirði sem er um 31,6% af heildarfjölda skattgreiðenda sveitarfélagsins. Hlutfallið fyrir landið í heild er 33,8% og 33,3% fyrir höfuðborgarsvæðið.

Fjöldi heimila sem fengu greiddar húsnæðisbætur frá Íbúðalánasjóði í júní 2018 í sveitarfélaginu var alls 1.064 að fjárhæð 35 m.kr.

Á biðlista eftir félagslegu húsnæði eru alls eru 63 umsóknir og á biðlista í búsetu fyrir fatlað fólk með sérparfir eru alls 56 manns.



## LOKADRÖG TIL YFIRFERÐAR

### Leigumarkaður

Meðalleiguverð í Hafnarfirði á árinu 2017 byggt á þinglýstum leigusamningum nam 2.158 kr. á m<sup>2</sup>. Meðalleiguverð hefur hækkað um 39% frá árinu 2013.

Meðalleiguverð í félagslegum íbúðum sveitarfélagsins er um 1.130 kr. á m<sup>2</sup> á sama tíma.

### 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 fjölbyli 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 og markmið 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. Helstu áherslur til næstu fjögurra ára eru:

- Gert er ráð fyrir framlagi að fjárhæð 500 milljónir króna á ári til fjárfestingar í félagslega húsnæðiskerfinu á árunum 2019 til 2022.
- Stofnað hefur verið 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. Lögð verði áhersla á fjölbreytni búsetuforma í samráði við notendur.

### Uppbygging til framtíðar

Samkvæmt aðal- og deiliskipulagi er áætlun um úthlutun lóða til íbúðarbyggingar fyrir allt að 4.950 íbúðir til ársins 2030. Sú uppbygging mætir væntri íbúðarþörf skv. spá Hagstofu Íslands og rúmlega það að því gefnu að allar lóðir verði fullnýttar til byggingar á íbúðum á tímabilinu.

- 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.
- Áætluð skipting þessara lóða er 73% þeirra séu fjölbýlishús, 17% ráðhús/parhús og 10% einbýlishús skv. aðal- og deiliskipulagi.
- Uppbygging mun vera í Áslandi, Skarðshlíð, Hamranesi og Hrauni.
- Samkvæmt aðal- og deiliskipulagi er byggingatímabil á Hraunum áætlað til ársins 2035.



Stöðugreining

Íbúafjöldi

Íbúðarhúsnæði

Fasteigna- og leigumarkaður

— VINNUSKJAL TIL YFIRFERÐAR

# Þróun íbúafjölda



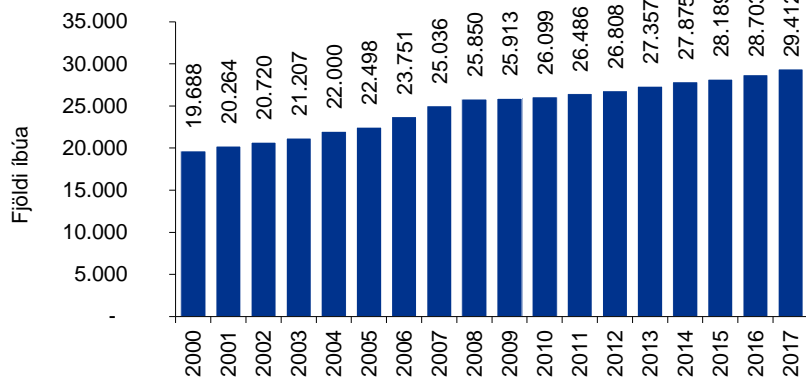
## LOKADRÖG TIL YFIRFERÐAR

### 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 2000-2017.
- Frá árinu 2010 hefur fjölgunin verið um 1,7% 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. Tölur miða við árslok hvers árs

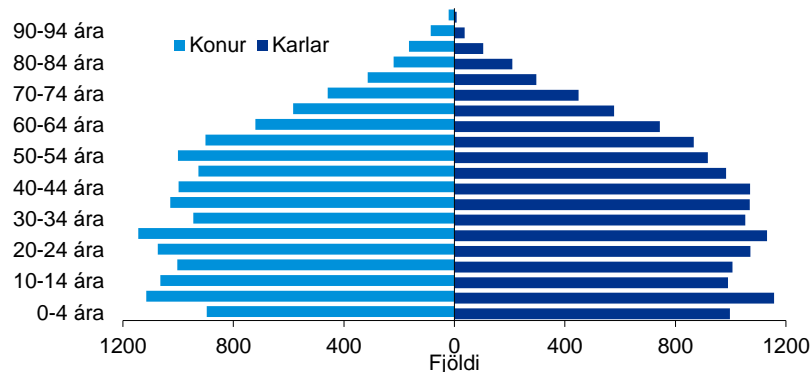
### Íbúasamsetning

Fjöldi karla og kvenna er nánast sá sami í árslok 2017. Samsetning aldurshópa er áþekkt í Hafnarfirði og á landsvísu þó eru hlutfallslega færri eldri en 67 ára á landsvísu og hlutfallslega fleiri 6-15 ára.

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



## LOKADRÖG TIL YFIRFERÐAR

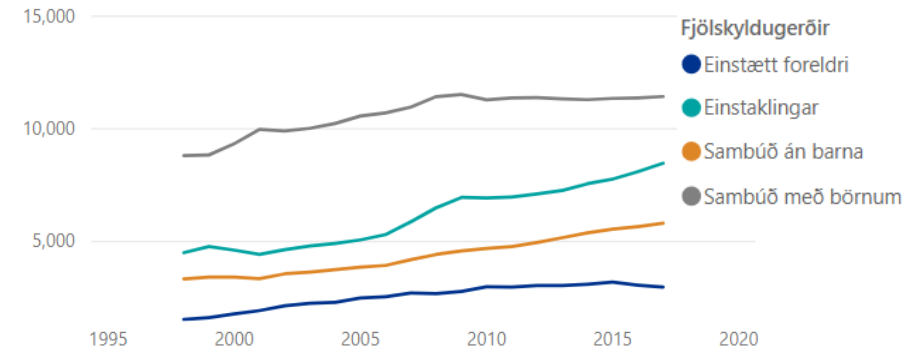
### Íbúasamsetning - fjölskyldugerð

Fjölskyldumynstur Hafnarfjarðar hefur hliðrast til á undanförunum árum. Einstaklingar sem eru í sambúð ásamt börnum voru 46% af fjölskyldugerð árið 2007 en nam 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 fjölskyldugerð Hafnarfjarðar.

- Á undanförunum tíu árum hefur fjöldi einstaklinga og fjöldi einstaklinga í sambúð án barna fjölgað á meðan fjöldi einstæðra foreldra og fjöldi einstaklinga í sambúð ásamt börnum hefur nánast staðið í stað.

### Fjölskyldugerð\*



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

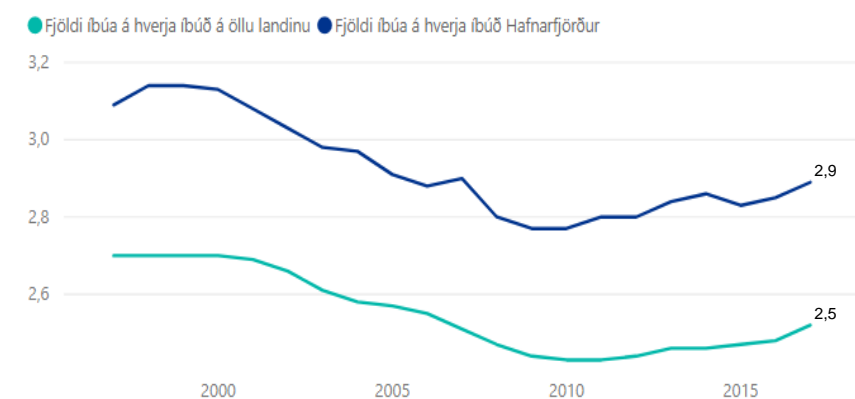
### Íbúasamsetning – fjöldi íbúa í hverri íbúð\*\*

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 um 10.200 en var um 5.880 í árslok 1997.

- Í árslok 1997 bjuggu að meðaltali 3,1 íbúar í hverri íbúð en hlutfallið 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.

### Fjöldi íbúa á hverja íbúð\*\*



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

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

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



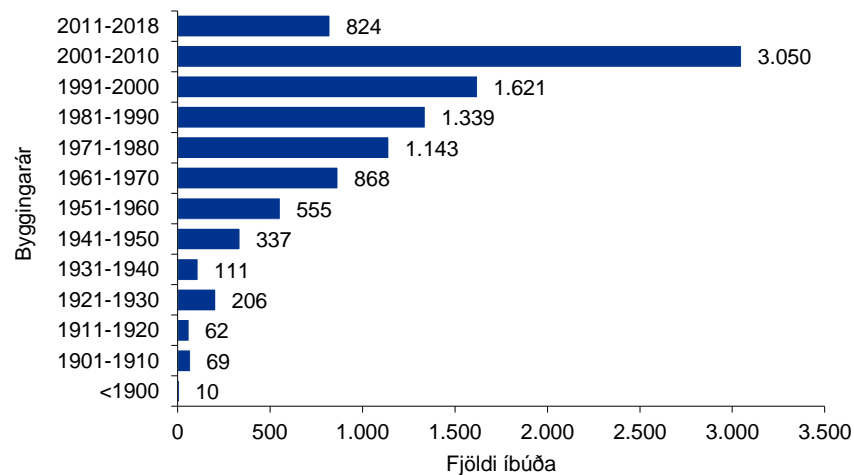
### Skipting húsnæðis eftir tegund

Heildarframboð í Hafnarfirði var alls um 10.200 íbúðir í árslok 2017.

- Samsetning húsnæðis í árslok 2017 er 57% fjölbýlishús, 21% rað-, par-, og tvíbýlishús, 20% einbýlishús og 2% annað\*.
- Alls voru 129 íbúðir skilgreindar sem atvinnuhúsnæði í árslok 2017.

### Byggingarár húsnæðis

Helstu uppbyggingarár í Hafnarfirði voru á árunum 2001-2010.



Heimild: Íbúðalánasjóður, Þjóðskrá Íslands

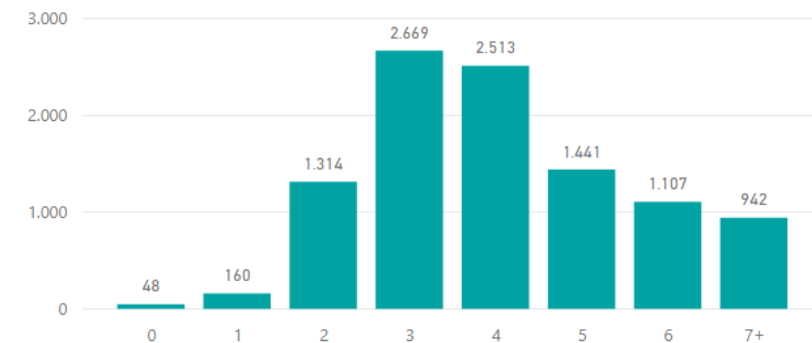
\* Byggt á flokkun Íbúðalánasjóðs um skiptingu húsnæðis í Hafnarfirði.

### LOKADRÖG TIL YFIRFERÐAR

#### Skipting húsnæðis eftir tegund

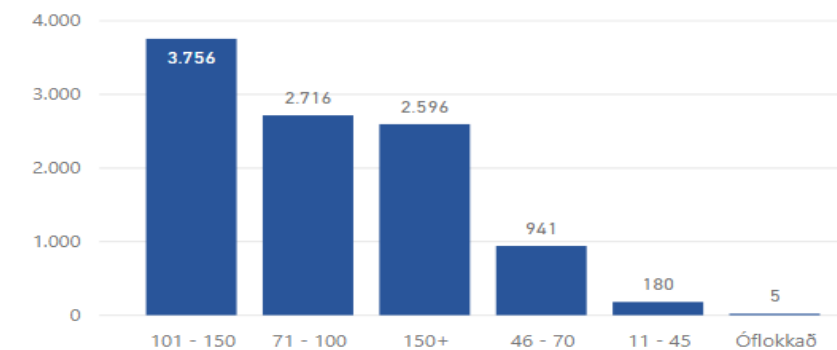
Flestar eignir eru þriggja herbergja eða sem nemur 26% og algengasta stærð íbúða er á bilinu 101-150m<sup>2</sup> eða sem nemur 37%.

#### Skipting húsnæðis - fjöldi herbergja



Heimild: Þjóðskrá Íslands. Mynd úr húsnæðismælaborði Hafnarfjarðar.

#### Skipting húsnæðis - stærð íbúða



Heimild: Þjóðskrá Íslands. Mynd úr húsnæðismælaborði Hafnarfjarðar.

# Fasteignamarkaður



## LOKADRÖG TIL YFIRFERÐAR

### 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

### 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)



## LOKADRÖG TIL YFIRFERÐAR

### Leigusamningar skv. Þjóðskrá Íslands\*

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

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

- Að jafnaði hafa fjöldi samninga verið um 550 á ári frá árinu 2013.
- Alls hefur leiguverð á fermetra hækkað um 39% frá árinu 2013.

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.

\* Upplýsingar um leigusamninga samkvæmt verðsjá fasteigna hjá Þjóðskrá Íslands.

### Íbúðir til leigu í Hafnarfirði

Leiguíbúðir í eigu Hafnarfjarðar

- Félagslegar leiguíbúðir eru 259 þar sem meðalleiguverð íbúða á fermetra er um 1.130 kr. (sem hækkar í takt við vísitölu neysluverðs). Hækka mætti leiguverð og nýta aukið fjármagn í að fjölga úrræðum í kerfinu.
- Íbúðir fyrir fatlað fólk er 61.

Leiguíbúðir í eigu leigufélaga í Hafnarfirði

- Búseti á og rekur 107 íbúðir, þar af eru um 70 íbúðir búseturéttaríbúðir (sem er um 0,7% af íbúðum í Hafnarfirði).
- Heimavellir eiga og reka 149 íbúðir
- Almenna leigufélagið á og rekur 102 íbúð.

Íbúðir og hjúkrunarrými fyrir eldri borgara í Hafnarfirði

- Hjúkrunarrými eru alls 222 sem eru rekin af Hrafnistu og ríkinu.

Námsmannaíbúðir í Hafnarfirði

- Námsmannaíbúðir eru 100.

Íbúðir fyrir öryrkja í Hafnarfirði

- Brynja hússjóður á og rekur 88 íbúðir.

Heildarfjöldi leigurýma er því um 1.100 sem er um 11% af öllu húsnæði í Hafnarfirði í árslok 2017\*\*.

Í sveitarfélaginu eru ýmsar íbúðir skilgreindar fyrir 50-60 ára og eldri. Samkvæmt upplýsingum frá sveitarfélaginu eru alls 562 talsins og er hluti af þeim leiguíbúðir í félagslega kerfinu.

Heimild: Hafnarfjarðarbær, Heimavellir, Almenna leigufélagið, Búseti og Byggingarsjóður námsmanna

\*\*Hafa þarf í huga að ekki eru allir leigusamningar þinglýstir og/eða gerðir opinberir og því erfið að ná utan um heildarumfang leiguíbúða, sjá síðu 13. Upplýsingar miðast við lok júní 2018.

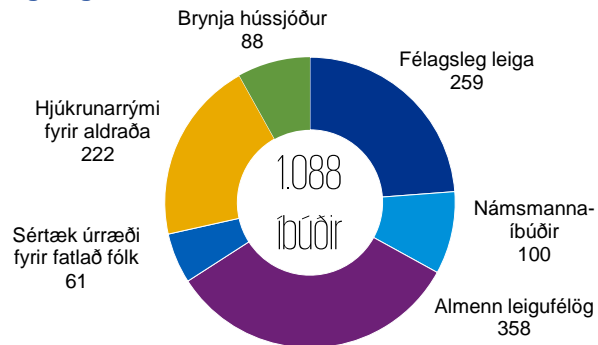
Allur réttur áskilinn. © 2018 KPMG International Cooperative, svissnesku samvinnufélagi.

# Leigumarkaður (2/2)



## LOKADRÖG TIL YFIRFERÐAR

### Skipting leiguhúsnæðis í Hafnarfirði\*



Í sveitarfélaginu eru ýmsar Íbúðir skilgreindar fyrir 50-60 ára og eldri. Samkvæmt upplýsingum frá sveitarfélaginu eru alls 562 talsins og er hluti af þeim leiguíbúðir í félagslega kerfinu.

Heimild: Hafnarfjörður, Hafnarfjarðarbær, Heimavellir, Almenna leigufélagið, Búseti, Byggingarsjóður námsmanna,

### 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 reynt 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 nokkuð umfangsmeiri en ofangreindar tölur segja til um.

Vegna þessa liggur fjöldi leiguíbúða ekki fyrir í Hafnarfirði frekar en í öðrum sveitarfélögum.

Heimild: Íbúðalánasjóður og Zenter 2017

\* Byggt á upplýsingum frá Hafnarfirði og þekktum leigufélögum, tekur ekki tillit til einstaklinga sem leigja út eignir. Eignir bæði í eigu sveitarfélags og annarra aðila.

### Hlutfall félagslegra íbúða á höfuðborgarsvæðinu í eigu sveitarfélaga

Hlutfall félagslegra íbúða af heildarframboði íbúða í Hafnarfirði var um 2,5% sem gera um 8,7 félagslegar íbúðir á hverja 1.000 íbúa.

Tölur fyrir önnur sveitarfélög af höfuðborgarsvæðinu eru miðað við árslok 2017 byggt á könnun Varasjóðs húsnæðismála.

Sveitarfélag	Hlutfall félagslegra íbúða af heildarframboði	Fjöldi félagslegra íbúða	Félagslegar íbúðir á hverja 1.000 íbúa
Hafnarfjörður*	2,5%	255	8,7
Reykjavík	4,8%	2.513	19,9
Kópavogur	3,5%	470	13,1
Mosfellsbær	0,9%	31	2,9
Seltjarnarnes	0,9%	16	3,5
Garðabær	0,5%	29	1,8

Heimild: Velferðarráðuneytið, Varasjóður húsnæðismála (leigukönnun), Kjarninn.

\* Tölur fyrir Hafnarfjörð leiðréttar eftir birtingu Kjarnans á upplýsingum um fjölda íbúða.



# Skipulagsmál

*Aðalskipulag*  
*Deiliskiplag*  
*Lóðaframboð*

— VINNUSKJAL TIL YFIRFERÐAR

# Aðalskipulag 2013-2025



## LOKADRÖG TIL YFIRFERÐAR

### Aðalskipulag

Eitt af meginmarkmiðum Aðalskipulags Hafnarfjarðar 2013-2025 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 íbúðabygðar 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:

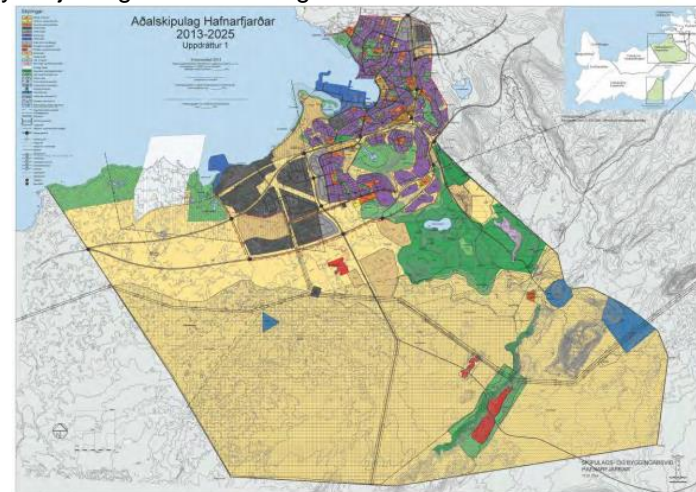
- Þétting byggðar
- Byggt til lands í átt að Hvaleyrarvatni
- Byggt í framhaldi núverandi Áslandshverfi
- Byggt í framhaldi Vallahverfis, þ.e. Skarðshlíð og Hamranesi
- Byggt til suðurs og vestur í framhaldi Vallahverfis

Atvinnusvæði

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

### 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 vannýttra svæða
- Vanda skal skipulag og skilmálagarð fyrir ný hverfi og tryggja þannig gæði mannvirkja og umhverfis
- Styttu fjarlægðir milli íbúa og starfa



# Aðalskipulag og byggingarkostnaður



## LOKADRÖG TIL YFIRFERÐAR

### 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.

### Ný íbúðarbyggð

Svæði sem eru skilgreind í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins 2001-2024.



### Kostnaður vegna uppbyggingar

Byggingarkostnaður nýlegra verkefna er talinn vera um 340 þús.kr. á m<sup>2</sup> fyrir fyrir 100 m<sup>2</sup> íbúð í 20-25 íbúða fjölbýli og 460 þús.kr. á m<sup>2</sup> fyrir fullbúið einbýlishús.

### 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 m<sup>2</sup>)
- Parhús – 10,1 m.kr. (eign minni en 200 m<sup>2</sup>)
- Raðhús – 9,1 m.kr. (eign minni en 180 m<sup>2</sup>)
- Fjölbýli – 3,5 m.kr. (eign minni en 75 m<sup>2</sup>)

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



# Aðal- og deiliskipulagi



## LOKADRÖG TIL YFIRFERÐAR

### 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.

### Úthlutun lóða samkvæmt aðal- og 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 4.475 manns til ársins 2030.

Samkvæmt aðal- og 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.

Heimild: Þjóðskrá Íslands, upplýsingar frá skipulagsfulltrúa Hafnarfjarðar. Tölur miðast við lok júní 2018.

### Úthlutun lóða samkvæmt aðal- og 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 vestur				
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 aðal- og deiliskipulagi Hafnarfjarðar.

Miðað við aðal- og deiliskipulagi til ársins 2030 er áætlað að byggð verða fleiri fjölbýlishús umfram einbýlishús á næstu árum\*.

- Alls er gert ráð fyrir 4.950 íbúðum. Af þeim eru um 3.600 fjölbýlishús, 850 raðhús/parhús og 480 einbýlishús.

Skipting húsnæðis	Uppbygging		
	Árslok 2017	2018-2030	Staða í árslok 2030
Einbýlishús	20%	10%	17%
Rað-, par- og tvíbýlishús	21%	17%	20%
Fjölbýlishús	57%	73%	62%
Annað	2%	0%	1%

\*Að því gefnu að allar lóðir verði fullnýttar til byggingar á íbúðum á tímabilinu.

# Íbúaskipting eftir skólahverfum



## LOKADRÖG TIL YFIRFERÐAR

### Dreifing íbúa eftir skólahverfum

- Fjölmennustu skólahverfin í Hafnarfirði eru í tengslum við Hraunvallaskóla og Öldutúnsskóla, eða ríflega 4.000 íbúar í hvoru hverfi. Skarðshlíðarskóli tekur hluta skólabarna frá Völlunum.
- Mikil uppbygging er áætluð í Skarðshlíð og Hamranesi samkvæmt aðal- og deiliskipulagi. Gert er ráð fyrir að íbúafjölgun næstu ára verði í þessum hverfum.

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
<b>Samtals</b>	<b>26.862</b>	<b>27.425</b>	<b>27.922</b>	<b>28.216</b>	<b>28.726</b>	<b>29.442</b>

Heimild: Hafnarfjörður – upplýsingar frá rekstrarstjóra á fjármálasviði

### Aldurskipting

- Samkvæmt aðal- og deiliskipulagi er áætlað að fjöldi nýbygginga verði mestur í Skarðshlíð, Hamranesi, Áslandi og á Hraunum.
- Byggt á aldurskiptingu íbúa eftir skólahverfum sé að hlutfallslega er flestir íbúar á aldrinum 6-15 ára í Skarðshlíð, Áslandi og á Völlunum.
- Þau hverfi þar sem hlutfallslega flestir eru eldri en 67 ára í Norðurbænum, það er í skólahverfi Víðistaðaskóla.

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
<b>Samtals</b>	<b>370</b>	<b>1.534</b>	<b>4.334</b>	<b>3.698</b>	<b>16.444</b>	<b>3.062</b>	<b>29.442</b>

Heimild: Hafnarfjörður – upplýsingar frá rekstrarstjóra á fjármálasviði. Tölur miðast við lok júní 2018.



# Sveitarfélagið

*Atvinnu- og efnahagsþróun  
Mannfjöldaspá  
þarfir ólíkra samfélagshópa*

— VINNUSKJAL TIL YFIRFERÐAR

# Atvinnu- og efnahagsþróun



## LOKADRÖG TIL YFIRFERÐAR

### Stefna og áhersla varðandi mannafla, atvinnuhúsnæði og ferðapjónustu

#### Mannafla

- 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 m<sup>2</sup>. Viðmið Svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins 2001 – 2024 er að hvert nýtt starf þurfi 70 m<sup>2</sup>. Til að mæta áætlaðri mannaflaaukningu þarf 92.694 m<sup>2</sup> af atvinnuhúsnæði. Þegar hefur verið tekið frá ríflegt landrými 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.

### Atvinnulíf - markmið

- 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 efnahagspróun



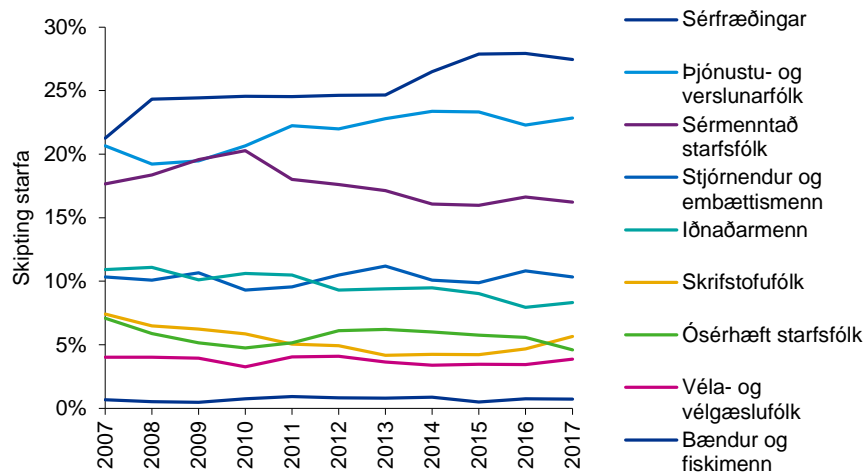
## LOKADRÖG TIL YFIRFERÐAR

### Vinnuafli

Einstaklingar í Hafnarfirði á aldrinum 20-67 ára voru 18.367 árið 2017 eða um 62% af íbúum. Verði fjölgun íbúa á skipulagstímanum í samræmi við miðspá Hagstofunnar má áætla að fjölgun í þessum hóp verði um 2.800 þannig að hann mun telja 21.200 manns árið 2030.

### Hlutfall starfsgreina af mannafla höfuðborgarsvæðisins

Stærstu starfstéttirnar á höfuðborgarsvæðinu eru sérfræðistörf, verslunar- 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.

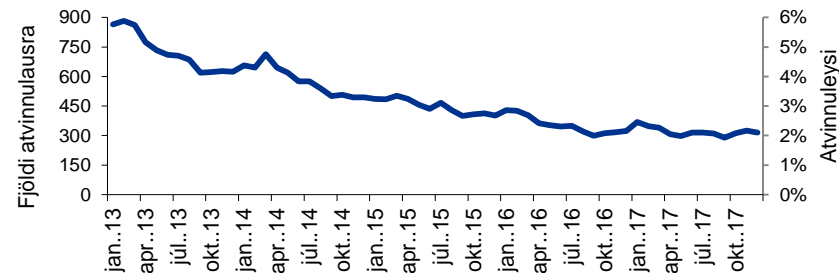


© 2018 KPMG ehf. á Íslandi er aðili að alþjóðlegu neti KPMG, samtökum sjálfstæðra fyrirtækja sem aðild eiga að KPMG International Cooperative, svissnesku samvinnufélagi. Allur réttur áskilinn.

### Atvinnuástand í Hafnarfirði

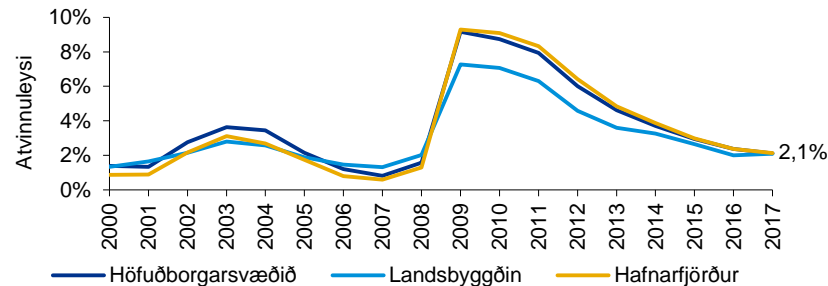
Atvinnulausir í árslok 2017 voru alls 353 sem gerir um 2,1% atvinnuleysi. Atvinnuleysi alls á landinu er 2,1% sem er sama hlutfall og á landsbyggðinni.

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



## LOKADRÖG TIL YFIRFERÐAR

### Mannfjöldaspá

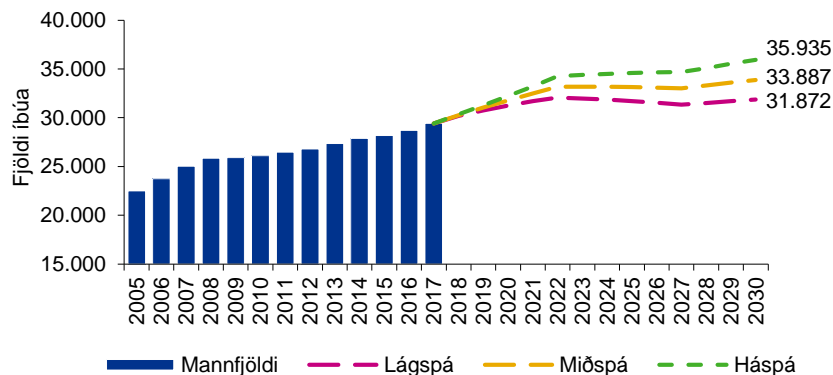
Hagstofa Íslands hefur gert mannfjöldaspá fyrir tímabilið 2018-2050 þar sem sveitarfélögum landsins er skipt upp í 6 hópa. Til að gera mannfjöldaspá fyrir Hafnarfjörð var stuðst við spá frá Íbúðalánasjóði þar sem gerð var spá niður á einstaka sveitarfélög byggt á spá Hagstofunnar og Orkustofnunar.

Áætluð þróun út frá spánni til ársloka 2030 er eftirfarandi:

- Lágspá: Fjölgun íbúa um 8,4% eða sem nemur 2.460 manns.
- Miðspá: Fjölgun íbúa um 15,2% eða sem nemur 4.475 manns.
- Háspá: Fjölgun íbúa um 22,2% eða sem nemur 6.523 manns.

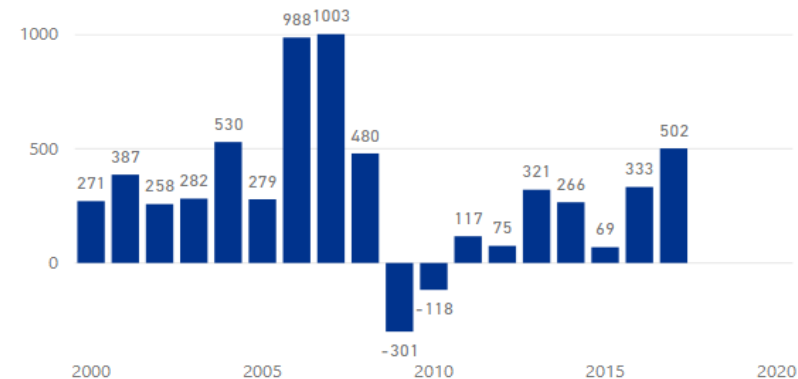
Gert er ráð fyrir ríflega 2% vexti til ársins 2023 en næstu fjögur árin þar á eftir mun íbúapróun standa í stað og/eða fækka til ársins 2028. Þar á eftir gert ráð fyrir tæplega 1% vexti út spátímabilið.

Að jafnaði er fjölgunin um 1,1% frá 2018 til 2030 miðað við miðspá.



Heimild: Hagstofa Íslands, Íbúðalánasjóður. Tölur miða við árslok hvers árs.

### Flutningsjöfnuður



Heimild: Hagstofa Íslands. Mynd úr húsnæðismælaborði Hafnarfjarðar.

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

Alls hafa 2.700 fleiri flutt til sveitarfélaginu 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.

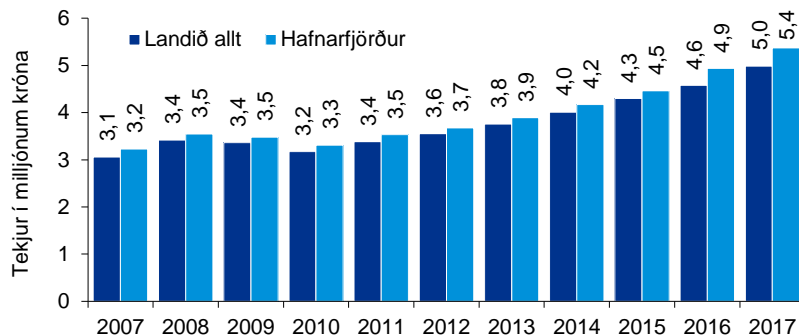
# Þarfir ólíkra samfélagshópa



## LOKADRÖG TIL YFIRFERÐAR

### Miðgildi heildartekna

Miðgildi heildartekna einstaklinga í Hafnarfirði hefur verið hærra heldur landsmeðaltal. Á höfuðborgarsvæðinu voru tekjur hæstar í Garðabæ og Seltjarnarnesi og þar á eftir var Kópavogur, Mosfellsbær og Hafnarfjörður. Lægstir af þessum sveitarfélögum var Reykjavík.



### 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 nam 35,1 m.kr. en heildarleigufjárhæð sem lág að baki námu alls 150,1 m.kr.
- Meðalfjárhæð greiddra bóta á hverja umsókn var um 33 þús.kr.

Heimild: Hagstofa Íslands, RSK (gögn fengin frá Íbúðalánasjóði) Byggðastofnun. Heildartekjur: Tölur eru miðaðar við 1. janúar ár hvert.

### Aðilar undir tekju- og eignamörkum

Taflan sýnir hlutfall fjölskyldna í sveitarfélaginu sem fellur innan skilgreindra tekju- og eignaviðmiða\*.

Hlutfall undir tekju- og eignarmörkum			
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. 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 lok ágúst eru 63 umsóknir á biðlista í stað 146.
- Tiltölulega fáir eldri borgarar eru á biðlista eftir húsnæði eða um fimm talsins í lok júlí 2018.

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.

\* Sbr. reglugerð nr. 555/2016 um stofnframlög ríkis og sveitarfélaga, húsnæðissjálfsseignarstofnanir og almennar íbúðir\*, sem eru 4,749 m.kr. fyrir einstaklinga.

# Þarfir ólíkra samfélagshópa



## LOKADRÖG TIL YFIRFERÐAR

### Skólahúsnæði

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

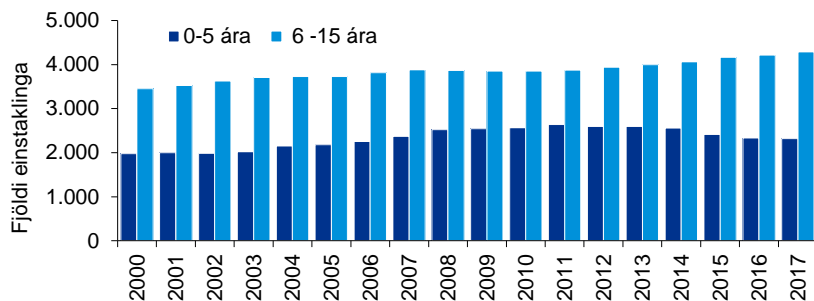
Reknir eru 9 grunnskólar í Hafnarfirði og er áætlað að um 4.200 börn verði í skólum Hafnarfjarðar á þessu skólaári.

Fjöldi nemenda í hverjum skóla er frá 100 – 830.

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

### 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\*.

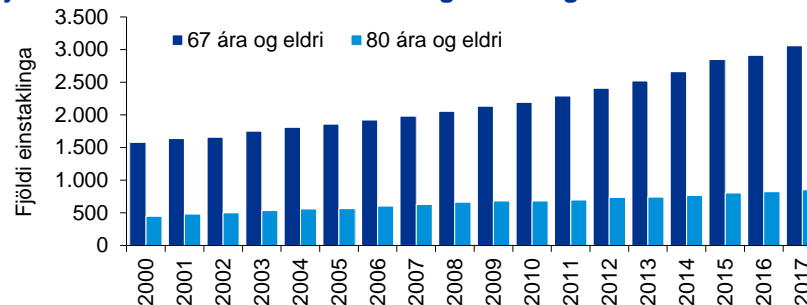
Heildarfjöldi rýma fyrir aldraða á landinu er 3.673\* í árslok 2017. Fjöldi landsmanna sem er eldri en 67 ára er 42.273. Hlutfall rýma á móti þeim sem eru eldri en 67 ára er 9% eða 11,5 íbúar á hvert rými.

— 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.





# Aðgerðir og regluverk

*Uppbygging*

*Helstu áherslur í húsnæðismálum*

*Reglur sveitarfélagsins*

— VINNUSKJAL TIL YFIRFERÐAR

# Uppbygging



## LOKADRÖG TIL YFIRFERÐAR

### Uppbygging til að mæta mannfjöldapróun

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

- Lágspá: Fjölgun íbúa um 8,4% eða sem nemur 2.460 manns.
- Miðspá: Fjölgun íbúa um 15,2% eða sem nemur 4.475 manns.
- Háspá: Fjölgun íbúa um 22,2% eða sem nemur 6.523 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
2.500	926	893	862	833	806
3.500	1.296	1.250	1.207	1.167	1.129
4.500	1.667	1.607	1.552	1.500	1.452
5.500	2.037	1.964	1.897	1.833	1.774
6.500	2.407	2.321	2.241	2.167	2.097

Miðað við fjölgun íbúa um 4.475 (miðspá Hagstofunnar) og að jafnaði búa 2,9 einstaklingar í hverri íbúða þá þyrfti að byggja um 1.550 íbúðir til næstu 10-12 ára til að mæta mannfjöldapróun.

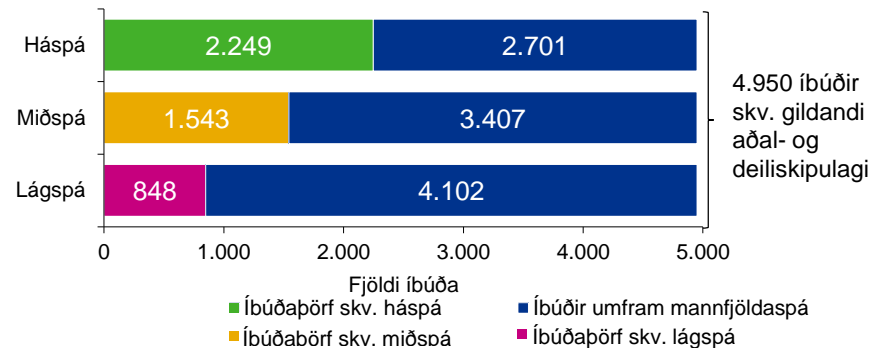
Byggt á aðal- og deiliskipulagi er möguleiki á að hægt verði að byggja alls 4.950 íbúðir til ársins 2030 byggt á áætlun um úthlutun lóða.

### Uppbygging á móti aðal- og deiliskipulagi

Myndin að neðan sýnir hvernig aðal- og deiliskipulag Hafnarfjarðar mætir væntri þörf fyrir nýtt húsnæði byggt á mannfjöldaspá Hagstofunnar.

- Gert er ráð fyrir 2,9 einstaklingum í hverja íbúð.
- Fjöldi íbúða byggir á gildandi aðal- og deiliskipulagi.

#### Fjöldi íbúða í aðal- og deiliskipulagi á móti væntri þörf fyrir húsnæði



Ef gert er ráð fyrir fjölgun íbúa um 4.475 (miðspá) til ársins 2030 og miðað sé við að 2,9 séu í hverri íbúð er þörf fyrir alls 1.550 íbúðum.

- Miðað við uppbyggingu gildandi aðal- og deiliskipulag eru því 3.407 íbúðir umfram íbúðafjölgun til ársins 2030 ef stuðst er við miðspá mannfjöldapróun Hagstofunnar.
- Ef stuðst yrði við háspá frá Hagstofunni er gert ráð fyrir alls 2.249 íbúðir og því er umfram framboðið um 2.701 íbúðir.

Sú uppbygging sem er áætluð í aðal- og deiliskipulagi mætir væntri íbúðabörf skv. spá Hagstofu Íslands og rúmlega það, að því gefnu að allar lóðir verði fullnýttar til byggingar á íbúðum á tímabilinu.

# Uppbygging

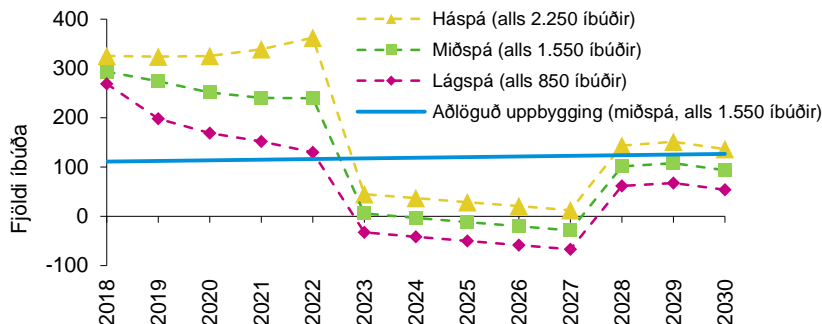


## LOKADRÖG TIL YFIRFERÐAR

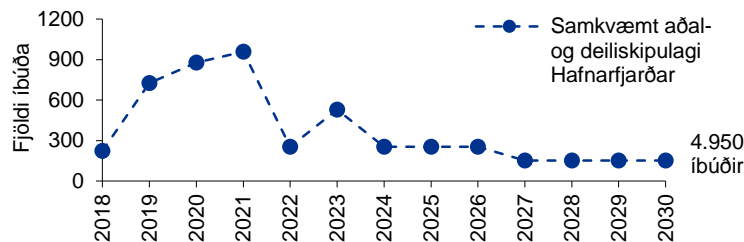
### Áætluð þörf á uppbyggingu vegna áætlunar um mannfjöldapróun\*

Myndin að neðan sýnir áætlaða þörf á nýbyggingum á hverju ári miðað við breytingu á fjölda íbúa milli ára byggt á mannfjöldaspá Hagstofunnar. Ef gert er ráð fyrir 2,9 íbúum í hverri íbúð þá er íbúðapörf á milli 850 og 2.250 á tímabilinu öllu. Miðspá gerir ráð fyrir 1.550 íbúðum.

Aðlöguð uppbygging tekur mið af miðspá og sýnir jafnari uppbyggingu íbúða yfir tímabilið sem nemur alls 1.550 íbúðum.



Samkvæmt aðal- og deiliskipulagi eru á áætlun úthlutun lóða fyrir alls 4.950 íbúðir til ársins 2030. Myndin að neðan sýnir áætlaðan hraða uppbyggingar að því gefnu að allar lóðir verði fullnýttar til byggingar á íbúðum á tímabilinu\*.



Heimild: Hagstofa Íslands, Hafnarfjörður (Tölur miðað við lok júní 2018).

\* Ef uppbygging myndi fylgja eftir árlegri breytingu á mannfjölda byggt á mannfjöldaspá Hagstofunnar.

### Uppbygging fyrir ólíka hópa

Félagslegt húsnæði

- Fjöldi íbúða í eigu Hafnarfjarðar er 259. Ráðgert er að festa kaup á allt að 15 íbúðum á árinu 2018 en þegar hafa 13 íbúðir verið keyptar. Á fjárhagsáætlun fyrir árin 2019-2022 eru áætlaðar 500 m.kr. í kaup á íbúðum á ári (alls 2.000 m.kr. fyrir tímabilið) þar sem stefnt er að því að kaupa allt 16 íbúðir á ári næstu fjögur árin.
- Stofnað verði húsnæðissjálfsseignarstofnun (hse) 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.

Húsnæði fyrir aldraða

- Öldruðum fjölgar og er mikilvægt að vera vakandi fyrir þörfum þessa hóps fyrir búsetu. Alls eru um 560 íbúðir í sveitarfélaginu skilgreindar fyrir 50-60 ára og eldri sem eru í eigu annarra aðila en sveitarfélagsins. 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.

Ferðapjónusta

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

# Helstu áherslur í húsnæðismálum



## LOKADRÖG TIL YFIRFERÐAR

### Helstu áherslur og markmið í 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 enda er það í samræmi við svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins.

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 2019 til 2022.
- Stofnað hefur verið 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. Lögð verði áhersla á fjölbreytni búsetuforma í samráði við notendur. Niðurstöður vinnunnar verði hluti af húsnæðisstefnu Hafnarfjarðar.

### 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 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.
- Hlutfallslega aukning á byggingu fjölbýlishúsa á kostnað einbýlishúsa miðað við gildandi aðal- og deiliskipulag.

# Reglur sveitarfélagsins - húsnæðisstuðningur



## LOKADRÖG 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.

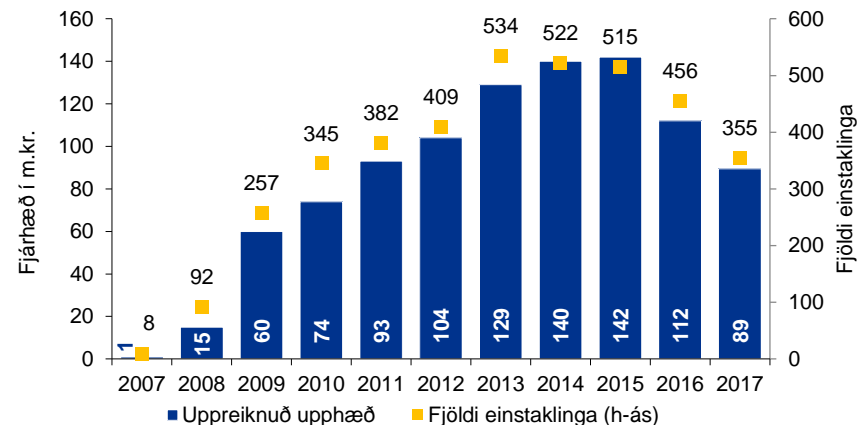
Sérstakur húsnæðisstuðningur er reiknaður sem ákveðið hlutfall af húsnæðisbótum þannig að fyrir hverjar 1.000 kr. fær leigjandi greiddar 900 kr. í sérstakan húsnæðisstuðning.

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 lok ágúst eru 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 um 33 þús.kr.

# Reglur sveitarfélagsins - stofnframlög



## LOKADRÖG 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:

- Húsnæðissjálfsseignarstofnana 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.

### Ferill umsókna

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.



## LOKADRÖG TIL YFIRFERÐAR

### Hagstofa Íslands - íbúápróun

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

### Hagstofa - kjarnafjölskyldur eftir sveitarfélögum og fjölskyldugerð 1998-2018

- [http://px.hagstofa.is/pxis/pxweb/is/lbuar/lbuar\\_fjolsk\\_Fjolskyldan/MAN07108.px/table/tableViewLayout1/?rxid=c2c860a6-abb5-4be9-8475-5c8cdb26b520](http://px.hagstofa.is/pxis/pxweb/is/lbuar/lbuar_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\\_vinnu/markadsrannsokn\\_3\\_arstolur/VIN01101.px/](http://px.hagstofa.is/pxis/pxweb/is/Samfelag/Samfelag_vinumarkadur_vinnu/markadsrannsokn_3_arstolur/VIN01101.px/)

### Hagstofa – manntal: eldri borgarar

- [https://hagstofa.is/media/49166/hag\\_150901.pdf](https://hagstofa.is/media/49166/hag_150901.pdf)

### Hagstofa og Íbúðalánasjóður – mannfjöldaspa

- <https://hagstofa.is/talnaefni/ibuar/mannfjoldaspa/mannfjoldaspa/>
- <https://www.ils.is/um-okkur/frettir/frett/2018/11/08/Mannfjoldaspa-efir-landsvaedum-og-sveitarfelogum/>

### Þjóðskrá - fjöldi íbúða

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

### Þjóðskrá – fasteigna- og leigumarkaður

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

### Vinumálastofnun – atvinnuleysi

- <https://www.vinumalastofnun.is/um-okkur/tolfraedi-og-utgefid-efni/yomis-tolfraedi-i-excelskjolum>

### Hafnarfjörður - húsnæðismælaborð

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

### Hafnarfjörður - aðalskipulag 2013-2025

- [https://www.hafnarfjordur.is/media/adalskipulag/AH-endurskodud-greinargerd-endanleg\\_15.04.19.pdf](https://www.hafnarfjordur.is/media/adalskipulag/AH-endurskodud-greinargerd-endanleg_15.04.19.pdf)

### Hafnarfjörður - reglur um húsnæðisstuðning

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

### Hafnarfjörður - reglur um stofnframlög

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

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

- Gagnalisti frá Íbúðalánasjóði

### Velferðarráðuneytið - upplýsingar um fjölda hjúkrunarrýma

- <https://www.stjornarradid.is/verkefni/lif-og-heilsa/oldrunarmal/oldrunarstofnanir/hjukrunar-dvalar-og-dagdvalarrymi/>

### Velferðarráðuneytið - yfirlit fasteignamarkaðar og félagslegra íbúða

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

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

### Leigumarkaður – upplýsingar um íbúðir í eigu annarra aðila en Hafnarfjarðar

- Upplýsingar frá fulltrúum viðkomandi félaga



[kpmg.com/socialmedia](https://kpmg.com/socialmedia)



[kpmg.com/app](https://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.