



Samtök sveitarfélaga  
á höfuðborgarsvæðinu

Hafnarfjarðarbær
Innk: 28/4/2015
Málsnr: 1109091
Bréfal: 516

Hafnarfjarðakaupstaður

Strandgötu 6  
220 Hafnarfirði

Kópavogur, 21.04.2015  
1501008 HÁP

Efni: Þróunaráætlun höfuðborgarsvæðisins 2015-2018, afgreiðsla fyrri hluta

Svæðisskipulagsnefnd hefur unnið tillögu að fyrstu þróunaráætlunar höfuðborgarsvæðisins. Um er að ræða fyrri hluta áætlunar sem nær til árana 2015-2018. Í henni kemur fram að sveitarfélögin á höfuðborgarsvæðinu gera ráð fyrir að 7.500 nýjar íbúðir verði fullbúnar á næstu fjórum árum. Jafnframt sýna greiningar á stöðu húsnæðismarkaðarins að nú vanti um 1.200 íbúðir á markaðinn til að hann sé í jafnvægi. Áform sveitarfélaga munu mæta fjölgun íbúa næstu fjögur árin m.t.t. mannfjöldaspár. Greining þróunaráætlunar dregur einnig fram að leiða má líkum að því að staðan á íbúðamarkaðnum sé farin að hamla eðlilegum vexti höfuðborgarsvæðisins og að húsnæðismarkaðurinn sé ekki að mæta þörf ungs fólks sem er að stíga sín fyrstu skref í húsnæðismálum nægjanleg vel.

Svæðisskipulagsnefnd samþykkti á fundi sínum þann 17. apríl 2014 að senda tillögu sína að fyrri hluta þróunaráætlunar höfuðborgarsvæðisins 2015-2018 til afgreiðslu hjá sveitarfélögunum og að sveitafélögin taki mið af þróunaráætluninni í sínum aðgerðum í skipulags- og byggingarmálum.

Jafnframt bendir svæðisskipulagsnefnd á mikilvægi þess að gripið sé til samræmdra aðgerða sveitarfélaga, ríkis og byggingaraðila til að mæta þörf þeirra sem eru að stíga sín fyrstu skref á húsnæðismarkaðnum sem kaupendur eða leigjendur.

Svæðisskipulagsnefnd áréttar mikilvægi þess að fylgst verði með framvindu húsnæðismarkaðarins og þannig að hægt sé að bregðast við í tíma verði þróunin önnur en áætlanir sýna. Mikilvægt er að sveitarfélögin tryggi að svæðisskipulagsnefnd og skrifstofa SSH hafi bolmagn til að sinna því hlutverki sínu í samræmi við markmið 1.2 og 6.1 í tillögu að nýju svæðisskipulagi.

Óskað er eftir því að afgreiðsla þróunaráætlunar verði flýtt sem kostur er en hún mun fylgja tillögu að nýju svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins til Skipulagsstofnunar.

Undirritaður veitir frekari upplýsingar um málið sé þess þörf.

Virðingarfyllst,

Hrafnkell Á. Proppé  
svæðisskipulagsstjóri

Fylgigögn:  
Þróunaráætlun höfuðborgarsvæðisins 2015-2018



# Þróunaráætlun höfuðborgarsvæðisins 2015-2018



FYRRI HLUTI

Tillaga samþykkt í svæðisskipulags-  
nefnd þann 17. apríl 2015

## INNIHALD

Inngangur .....	2
1. Samantekt.....	3
2. Markmið .....	4
3. Mannfjöldaspá.....	5
4. Staða íbúðamarkaðarins.....	6
5. Uppbyggingaráform.....	7
6. Niðurstöður og ályktanir.....	10
7. Afgreiðsla og eftirfylgni .....	11
Viðaukar .....	12

## Inngangur

Lykilatriðið í framfylgd nýs svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins er gerð fjögurra ára þróunaráætlunar. Með henni er lögð áhersla á að samræma áætlanir sveitarfélaganna um uppbyggingu íbúða- og atvinnuhúsnæðis, samgönguframkvæmdir, auk annarra aðgerða til að ná fram þeim markmiðum svæðisskipulags um þróun höfuðborgarsvæðisins til ársins 2040.

Þróunaráætlunin hefur einnig það gildi að miðla upplýsingum um uppbyggingaráform út í samfélagið. Það er mikilvægt að fylgja henni eftir með mælingum á hvernig raunþróun er í samanburði við uppbyggingaráform. Til viðbótar við þróunaráætlun mun svæðisskipulagsnefnd í samvinnu við SSH viðhalda lykiltölum um byggðapróun og gera þær aðgengilegar.

Skrifstofa SSH er vettvangur samstarfs um þróun höfuðborgarsvæðisins og þar hefur verið haldið utan um gerð þróunaráætlunar líkt og kveðið er á um í svæðisskipulagstillögunni.

Svæðisskipulagsnefnd samþykkti eftirfarandi á fundi sínum þann 5. desember 2014:

*Svæðisskipulagsnefnd samþykkir að fela svæðisskipulagsstjóra og skrifstofu SSH að hefja gerð fyrsta áfanga þróunaráætlunar til fjögurra ára í samræmi við aðgerð 6.1.4 í tillögu að nýju svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins. Stefnt skal að því að fyrsta fjögurra ára þróunaráætlunin verði samþykkt í öllum aðildarsveitarfélögum á sama tíma og tillagan verður afgreidd endanlega að auglýsingu lokinni.*

Þessi samþykkt kom í kjölfar umsagnar Skipulagsstofnunar um svæðisskipulagstillöguna þess efnis að stofnunin mæti það nauðsynlegt að fyrsta þróunaráætlun lægi fyrir við staðfestingu nýs svæðisskipulags til þess að varpa skýrara ljósi á dreifingu byggðar og uppbyggingarhraða. Einnig er í umsögn Skipulagsstofnunar dregin fram sú hugmynd að í þróunaráætlun komi jafnframt fram skýrar hugmyndir um legu samgöngu- og þróunarása – Borgarlínu.

Í þessum fyrri hluta þróunaráætlunar er því lögð áhersla á að draga fram eftirfarandi atriði:

- uppfærða mannfjöldaspá fyrir höfuðborgarsvæðið
- stöðu íbúðamarkaðarins
- áformaða uppbyggingu og dreifingu íbúðahúsnæðis
- Borgarlínu sem dregur fram hvaða svæði verða samgöngumiðuð til lengri framtíðar.

Það bíður annars hluta að leggja mat á áhrif uppbyggingaráforma á innviði, þróun þjónustuframboðs og þróun útivistar- og verndarsvæða.

Greint er frá hvaða þættir bíða síðari hluta þróunaráætlunar og hvernig afgreiðslu hennar er háttað í sjöunda kafla. Annars er uppbygging áætlunarinnar þessi. Fyrsti kafli inniheldur samantekt þar sem greint er frá helstu forsendum og niðurstöðum. Í öðrum kafla er greint frá meginmarkmiðum svæðisskipulagstillögunnar sem þróunaráætluninni er ætlað að vinna að. Þriðji kafli geymir forsendur fyrir vexti, nýja mannfjöldaspá fyrir höfuðborgarsvæðið. Í fjórða kafla er lagt mat á stöðu húsnæðismarkaðarins og lagður grunnur að mati á uppbyggingarþörf. Greint er frá uppbyggingaráformum sveitarfélaganna í fimmta kafla. Í sjötta kafla eru svo dregnar fram niðurstöður og ályktanir.

## 1. Samantekt

Meginniðurstaða þróunaráætlunar er að byggingaráform til næstu fjögurra ára munu ná að uppfylla þörf fyrir nýjar íbúðir á höfuðborgarsvæðinu gangi mannfjöldaspá eftir. Ekki eru líkur á að offramboð verði á íbúðamarkaði þrátt fyrir mikil uppbyggingaráform enda er skortur á íbúðum í upphafi tímabilsins. Aðrar niðurstöður forsenda og greininga eru eftirfarandi:

- Markmið svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins er að hlutfall íbúða og atvinnu í miðkjörnum og öðrum samgöngumiðuðum svæðum vaxi úr 30% í 66% á árunum 2015–2040. [Nánari umfjöllun í kafla 2.](#)
- Mannfjöldaspá gerir ráð fyrir að íbúum fjölgi um 12.500 til ársloka 2018, árleg fjölgun verður að jafnaði ríflega 3.000 íbúar. Ef horft er til lengri tíma gerir spáin ráð fyrir að það fjölgi um ríflega 25.000 til ársloka 2022. [Nánari umfjöllun í kafla 3.](#)
- Breytingar eru að verða á aldursdreifingunni. Á næstu fjórum árum eykst hlutfall 67 ára og eldri. Á sama tíma fækkar hlutfallslega í yngsta aldurshópnum. [Nánari umfjöllun í kafla 3.](#)
- Í árslok 2014 vantaði um 1.200 íbúðir á húsnæðismarkaðinn. Skortur á íbúðum hefur aukist frá árinu 2011. Miðað við mannfjöldaspá þá er þörf á að byggja 1.500–1.700 nýjar íbúðir á ári. [Nánari umfjöllun í kafla 4.](#)
- Leiða má líkum að því að staðan á íbúðamarkaðnum sé farin að hamla vexti höfuðborgarsvæðisins. [Nánari umfjöllun í kafla 3.](#)
- Áformað er að tæplega 7.500 íbúðir munu bætast við til ársloka 2018. Gangi áformin eftir má búast við að húsnæðismarkaðurinn nái jafnvægi þá. [Nánari umfjöllun í 5. kafla.](#)
- Gangi uppbyggingaráform eftir munu 56% af fullgerðum íbúðum, sem bætast við til ársloka 2018, verða í miðkjörnum og samgöngumiðuðum svæðum eða svæðum sem líkleg eru til að verða samgöngumiðuð á næstu árum. [Nánari umfjöllun í 5. kafla.](#)
- Mikill munur er milli sveitarfélaga hvert uppbyggingu er beint. Í Reykjavík mun 77% af áformaðri uppbyggingu vera á miðkjörnum og öðrum samgöngumiðuðum svæðum. [Nánari umfjöllun í 5. kafla.](#)
- Ætla má að uppbygging íbúða verði heldur hægari en sveitarfélögin gera ráð fyrir enda gætir nokkurrar bjartsýni með fjölda íbúða sem fara í byggingu á árunum 2015 og 2016. Frávikstillaga svæðisskipulagsnefndar gerir ráð fyrir hægari uppbyggingu, íbúðum fjölgi um 7.000 til ársloka 2018 og að jafnvægi verði náð um mitt ár 2020. [Nánari umfjöllun í 7. kafla.](#)

## 2. Markmið

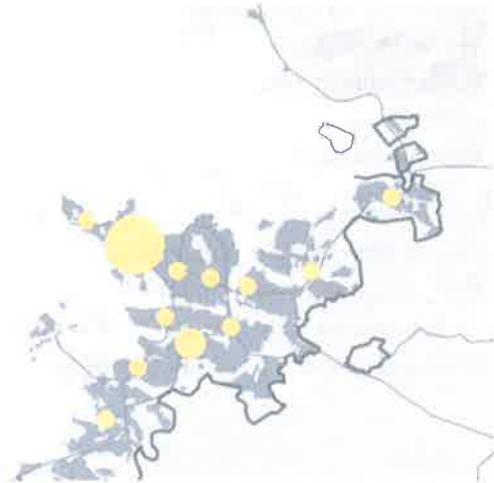
Þróunaráætlun er lykilverkfæri til að vinna að framfylgd markmiða svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins.

Einkum eru það markmið um dreifingu byggðar og eðli hennar sem um ræðir. Þau markmið eru þó nátengd öðrum, m.a. þeim sem snerta samgöngur.

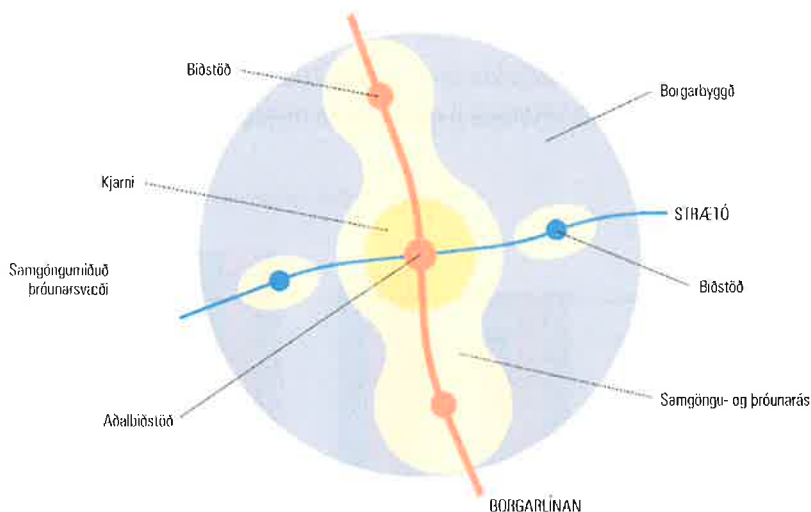
Svæðisskipulagið leggur ekki fram nákvæmlega hvar uppbygging sveitarfélaga á að vera en þar eru sett fram skýr vaxtarmörk og á þéttbýlisuppbygging að vera innan þeirra. Sveitarfélögin útfæra svo uppbyggingarsvæðin í aðalskipulagsáætlunum.

Svæðisskipulagið leggur áherslu á að beina uppbyggingu í auknum mæli á miðkjarna og önnur miðlæg svæði sem eru samgöngumiðuð. Á samgöngumiðuðum svæðum er hátt þjónustustig almenningsamgangna, 10 ferðir eða fleiri á klst. Einnig eru sett fram viðmið um að byggðin styðji við virka samgöngumáta með göngu- og hjólavænu umhverfi og þar sé blönduð starfsemi.

Nýtt afkastamikið almenningsamgöngukerfi – Borgarlína – er hryggjarstykkið í svæðisskipulaginu. Borgarlínan á að tengja alla miðkjarna saman og hafi sérrými óháð annarri umferð þannig að ferðatíminn verði sem skemmstur. Meðfram Borgarlínu verður þétt uppbygging, sérstaklega við biðstöðvar. Með Borgarlínu verður til tveggja laga kerfi almenningsamgangna. Hefðbundið strætisvagnakerfi mun ganga þvert á Borgarlínu líkt og sjá má á mynd 2. Samgöngumiðuð þróunarsvæði verða aðallega meðfram Borgarlínu. Einnig geta þau orðið á þéttum blönduðum svæðum þar sem þjónustustig strætó er hátt.



Mynd 1. Kortið sýnir þéttbýlisbyggð á höfuðborgarsvæðinu 2012, vaxtarmörk (dökkgrá lína) og miðkjarna (gulir hringir).

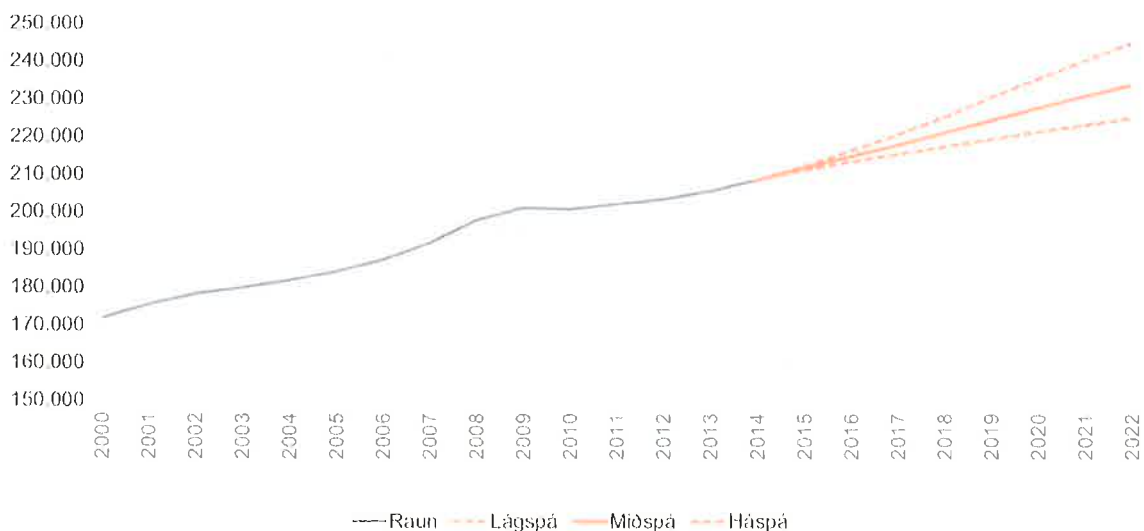


Mynd 2. Með Borgarlínu verður til tveggja laga kerfi almenningsamgangna. Borgarlínan tengir alla miðkjarna saman, meðfram henni verða samgöngumiðuð þróunarsvæði. Einnig geta þétt blönduð byggðarsvæði þar sem þjónustustig strætó verður hátt orðið samgöngumiðuð.

### 3. Mannfjöldaspá

Unnin hefur verið mannfjöldaspá fyrir höfuðborgarsvæðið í tengslum við gerð sóknaráætlunar og svæðisskipulags. Mannfjöldaspá Hagstofu Íslands fyrir landið allt er forsenda, en gerðir eru sérstakir framreikningar sem byggja á lýðfræðilegri þróun á höfuðborgarsvæðinu síðustu áratugi. Jafnframt er horft sérstaklega til þróunar búferlaflutninga innanlands sem utan. Nánar er gerð grein fyrir forsendum mannfjöldaspárinnar í fylgiriti 3 með svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins.

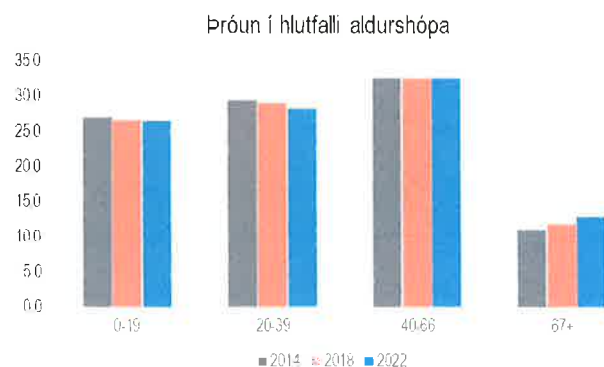
Mannfjöldaspáin hefur nú verið uppfærð og byggist á nýjustu spá Hagstofunnar frá því í desember 2014. Í forsendum þróunaráætlunar er litið til miðspárgildis en lág- og háspá sett fram sem frávik. Gangi spáin eftir verða íbúar á höfuðborgarsvæðinu ríflega 221.000 þann 1. janúar 2018 eða um 12.500 fleiri en 1. janúar 2014. Fjölgunin er nokkuð jöfn til ársins 2022 og er gert ráð fyrir að þá verði íbúar 234.000 eða um 25.000 fleiri en árið 2014.



Mynd 3. Niðurstöður mannfjöldaspár höfuðborgarsvæðisins gera ráð fyrir áframhaldandi vexti.

Spáin var gerð áður en Hagstofan gaf út tölur um mannfjöldann 1. janúar 2015. Fjölgunin á árinu 2014 hefur fylgt lágspárgildinu en það fjölgaði um 2.530 íbúa á milli ára en miðspá gerði ráð fyrir . Leiða má líkum að því að staðan á íbúðamarkaðnum sé farin að hmla vexti höfuðborgarsvæðisins. Sú staðreynd að íbúum fjölgaði í heimili á síðasta ári ýtir undir þá ályktun. Nánar er fjallað um stöðu íbúðamarkaðarins í næsta kafla.

Í árslok 2018 má búast við að fjölgað hafi um 3.200 íbúa í aldurshópnum 0-19 ára, þar af væri helmingur á grunnskólaaldri. Á sama tíma fjölgar um 4.200 íbúa í aldurshópi 67 ára og eldri. Hlutfall elsta aldurshópsins eykst en hlutfall íbúa á aldrinum 0-39 lækkar. Þessi þróun hefur áhrif á meðalfjölda íbúa á heimili til lengri tíma litið.



Mynd 4. Samkvæmt mannfjöldaspánni verða nokkrar breytingar á hlutfalli aldurshópa.



#### 4. Staða íbúðamarkaðarins

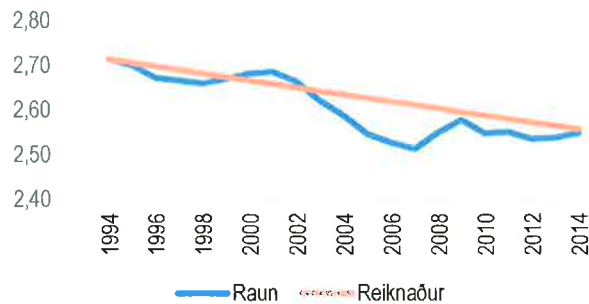
Íbúðamarkaðurinn á Íslandi hefur verið mjög sveiflukenndur í takt við stöðu efnahagsmála hverju sinni. Drifkrafturinn er fjölgun íbúa sem hefur verið viðvarandi á höfuðborgarsvæðinu. Aðrir þættir hafa einnig áhrif á þörf fyrir nýjar íbúðir, sérstaklega fækkun í heimili sem er viðvarandi eins og sjá má á mynd 5.

Framboð á nýjum íbúðum hefur einnig áhrif á fjölgun íbúa og ekki síst fjölda í heimili. Þannig hægir mjög á fækkun í heimili þegar skortur er á íbúðum og eins og sjá má á mynd 5 þá fjölga jafnvel í heimili. Þegar framboð íbúða eykst, fækkar mjög hratt í heimili.

Mynd 6 dregur fram hve sveiflukenndur íbúðamarkaðurinn á höfuðborgarsvæðinu er. Þar eru djúpar sveiflur milli skorts á íbúðum og offramboðs. Þegar skortur er mikill er myndast þrýstingur á alla aðila sem koma að húsnæðismarkaðnum og í kjölfarið hefst uppbyggingarskeið sem endar með offramboði. Í kjölfar offramboðs hægir mjög á byggingu nýrra íbúða. Upplýsingarnar á myndinni byggjast eingöngu á fjölda íbúða hverju sinni. Ekki er gerður greinarmunur á gerð íbúða og því tekur þetta mat ekki tillit til raunverulegrar spurnar eftir þeim íbúðum sem aðgengilegar eru hverju sinni.

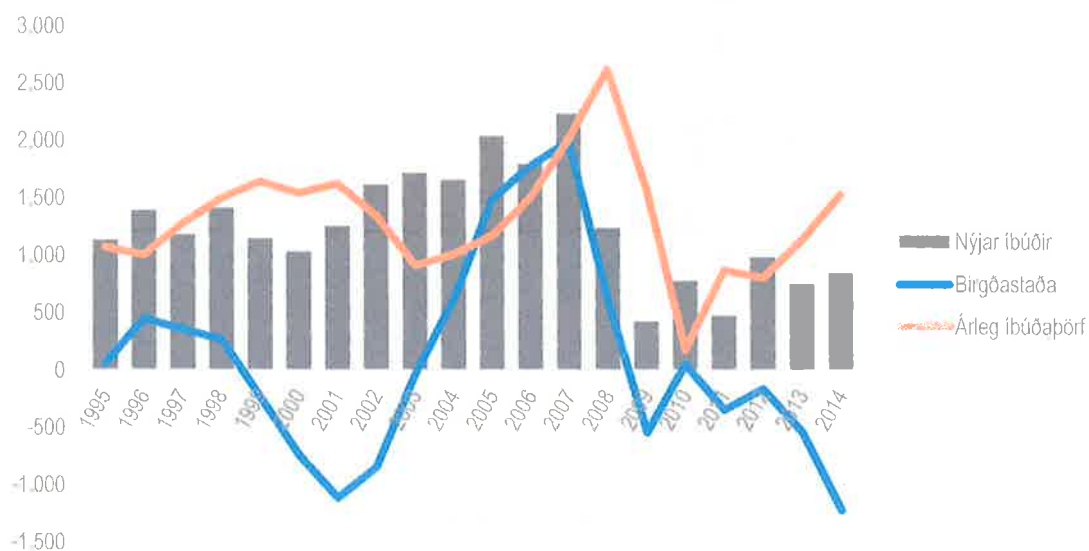
Forsendur útreikninga á birgðastöðu íbúðamarkaðarins má sjá í viðaukum. Miðað við þær forsendur skorti ríflega 1.200 íbúðir í árslok 2014. Það má búast við að þrýstingur aukist á alla þá aðila sem koma að íbúðamarkaðnum að byggja fleiri íbúðir sem mæta þörfum. Mikilvægt er að ná að mæta þeirri þörf sem fyrir er þannig að hægt verði á byggingu nýrra íbúða í tíma til að forðast endurteknar kollsteypur.

Meðalfjöldi í heimili



Mynd 5. Breytingar á meðalfjölda í heimili síðustu 20 árin. Raunþróun ræðst af efnahagsaðstæðum og íbúðaframboði.

Þróun íbúðamarkaðarins á höfuðborgarsvæðinu



Mynd 6. Grafið byggist á upplýsingum frá Þjóðskrá Íslands um fjölda íbúðahæfra íbúða á hverju ári. Þörfin er metin út frá mannfjölda, fækkun í heimili og úreldingu íbúða. Upplýsingar um forsendur og útreikninga eru í 1. viðauka.

## 5. Uppbyggingaráform

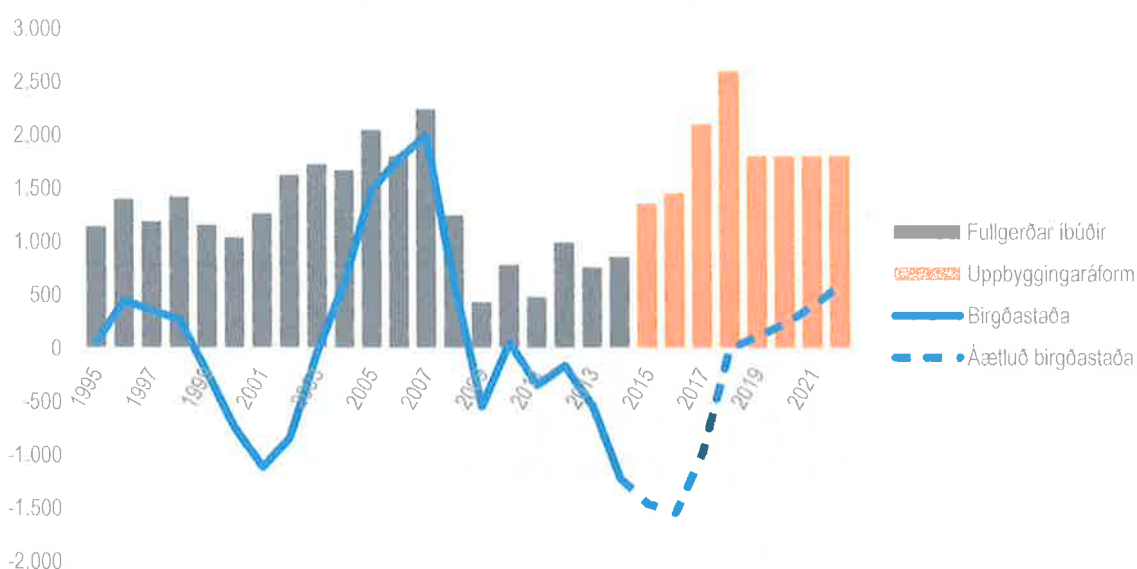
Leitað var til skipulagsdeilda sveitarfélaga eftir uppbyggingaráformum næstu fjögurra ára, brotnum niður á hvert ár. Til einföldunar var í samantekt á áformum miðað við að það taki tvö ár að fullgera íbúð frá því að byggingarleyfi er veitt. Áform um fullgerðar íbúðir á árunum 2015 og 2016 byggjast á upplýsingum um fjölda byggingarleyfa sem gefin voru út á árunum 2013 og 2014. Áform um fullgerðar íbúðir á árunum 2017 og 2018 byggja á áætlunum sveitarfélaga um fjölda byggingarleyfa sem gefin verða út á árunum 2015 og 2016. Einnig var kallað eftir upplýsingum um hver væri að jafnaði árleg uppbygging til ársloka 2022, til að draga fram vísendingar um þróunina til lengri framtíðar.

Í viðauka 1 er farið yfir forsendur útreikninga. Árleg fjölgun íbúa skiptir mestu máli, en hún er miðuð við mannfjöldaspána. Mikilvægt er að draga fram upplýsingar um raunþróun mannfjöldans eftir því sem líður á tímabil þróunaráætlunarinnar.

	2015	2016	2017	2018	Samtals
Árleg fjölgun íbúa	3.200	3.000	3.200	3.350	12.750
Árleg íbúðapörf	1.600	1.550	1.600	1.700	6.450
Uppbyggingaráform	1.350	1.450	2.100	2.600	7.500

Meta þarf áhrif byggingaráforma í samhengi við ástand íbúðamarkaðarins. Líkt og kom fram í 4. kafla er vöntun á um 1.250 íbúðum til að íbúðamarkaðurinn sé í jafnvægi. Þegar áform um nýjar byggingar eru sett í samhengi við áætlaða þörf fyrir nýjar íbúðir og birgðastöðu þá sést að í árslok 2018 mun markaðurinn vera jafnvægi. Gangi uppbyggingaráform til lengri tíma eftir um 600 íbúðir umfram þörf í lok árs 2022.

### Fullgerðar íbúðir á höfuðborgarsvæðinu



Mynd 7. Mat á birgðastöðu íbúðamarkaðarins í samhengi við fjölda fullgerðra íbúða. Áform byggjast á beinum tölum frá sveitarfélögum á höfuðborgarsvæðinu. Upplýsingar um forsendur og útreikninga eru í 1. viðauka.

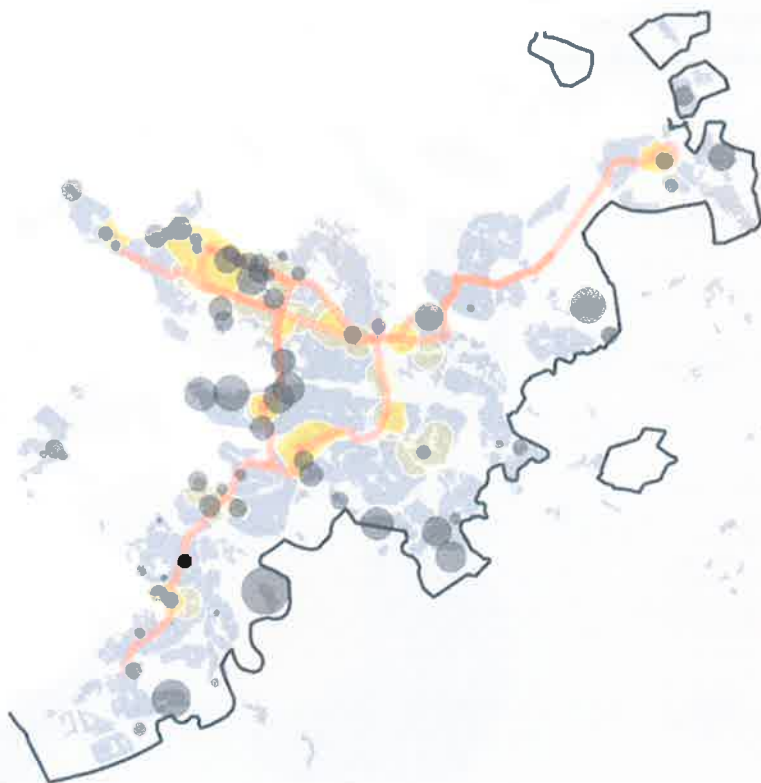
Á myndum 8 og 9 sést dreifing uppbyggingar til ársloka 2018, gangi áform um uppbyggingu eftir. Öll eru þau innan vaxtarmarka.

Til að meta það á hvernig svæðum uppbygging dreifist er stuðst við skilgreiningu miðkjarna úr vinnugögnum svæðisskipulagsins. Við mat á samgöngumiðum svæðum er gengið út frá greiningu á þjónustustigi strætóstöðva sem birtist í tillögu að svæðisskipulagi, korti 3. Þar er dregið fram hvar stoppistöðvar með hátt þjónustustig eru, eða 10 ferðir eða fleiri. Byggð sem er innan 400 m rás frá slíkum stoppistöðvum telst samgöngumiðuð.



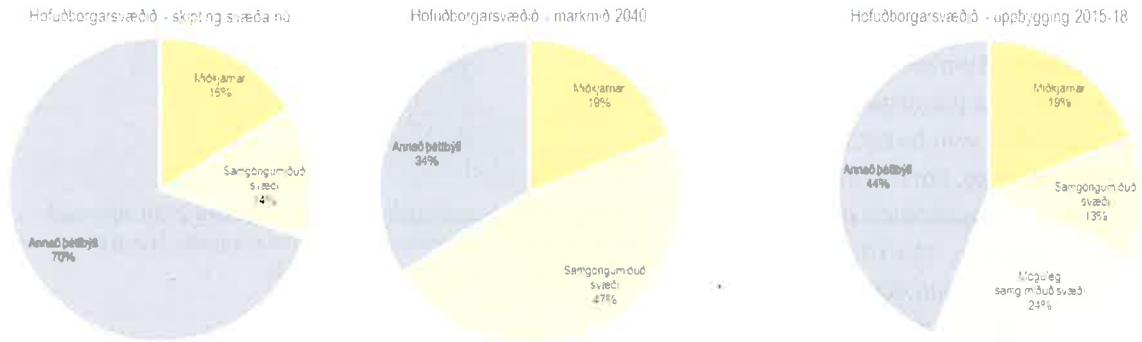
Mynd 8. Dreifing uppbyggingar íbúða til ársloka 2018. Áformuð íbúðaupbygging er táknuð með gráum hringjum. Stærð hringjanna tekur mið af fjölda íbúða á hverju svæði.

Jafnframt er lagt mat á hvar samgöngumiðuð svæði verða til lengri framtíðar. Í því samhengi skiptir framtíðarlega Borgarlínu mestu máli. Stuðst er við niðurstöðu úr verkefni sem Verkfræðistofan Mannvit hefur stýrt og unnið með sveitarfélögunum. Það verkefni miðar að því að draga fram valkosti um legu Borgarlínu sem verða greindir frekar, sjá mynd 9.



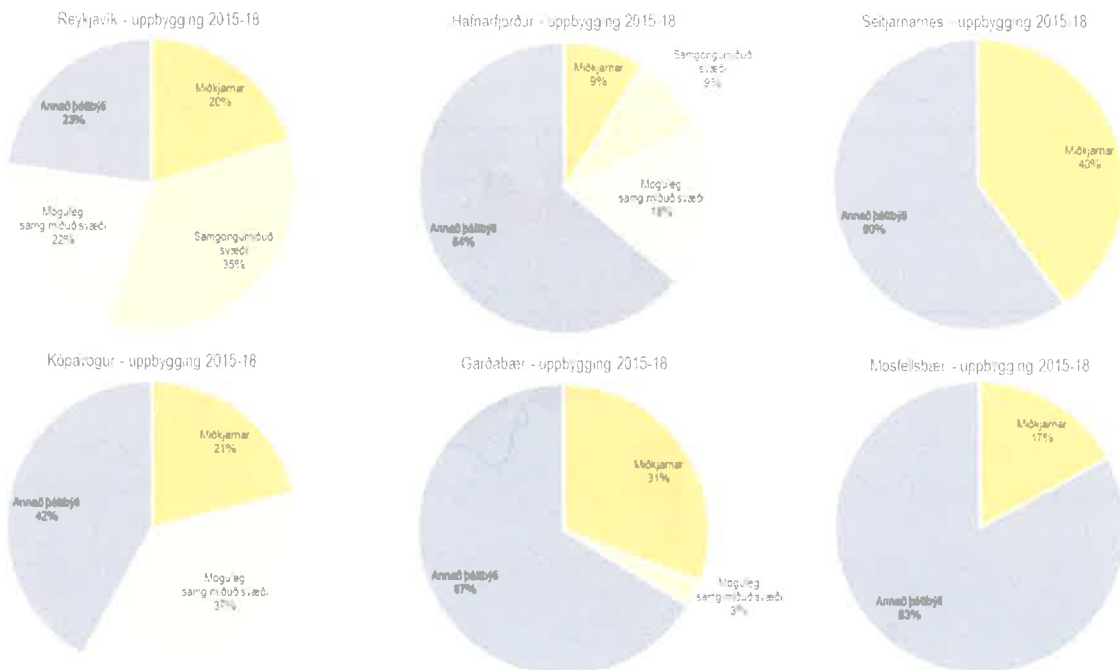
Mynd 9. Dreifing uppbyggingar 2015–2018, íbúðir eru táknaðar með gráum hringjum. Stærð hringjanna er í samhengi við magn uppbyggingar. Kjarnar og samgöngumiðuð svæði eru gulir reitir. Rauða línan er frumniðurstaða af mögulegri legu Borgarlínu.

Með þessu móti er hægt að leggja mat á það á hvers konar svæðum uppbyggingunni er beint og þá hvort stefnt sé í átt að markmiðum svæðisskipulagsins sem vísað var til í 2. kafla. Á mynd 10 sést skipting byggðarinnar árið 2014 í miðkjarna, samgöngumiðuð svæði og annað þéttbýli. Einnig er markmið um skiptingu byggðar árið 2040 og loks á hvers konar svæðum uppbyggingaráform næstu fjögurra ára lenda. Í því tilviki er einnig litið til svæða sem líkleg eru til að verða samgöngumiðuð í framtíðinni.



Mynd 10 Dreifing uppbyggingar á miðkjarna og samgöngumiðuð svæði

Mikill munur er á milli sveitarfélaga varðandi það hvert uppbyggingu er beint. Í Reykjavík mun 77% af uppbyggingu vera á miðkjörnum og öðrum samgöngumiðuðum svæðum. Áform í Kópavogi er jöfn meðaltalinu ef tekin eru saman miðkjarar og samgöngumiðuð svæði. Önnur sveitarfélög beina meiri uppbyggingu á annað þéttbýli, sjá mynd 11.



Mynd 11. Dreifing uppbyggingar einstakra sveitarfélaga á miðkjarna og samgöngumiðuð svæði.

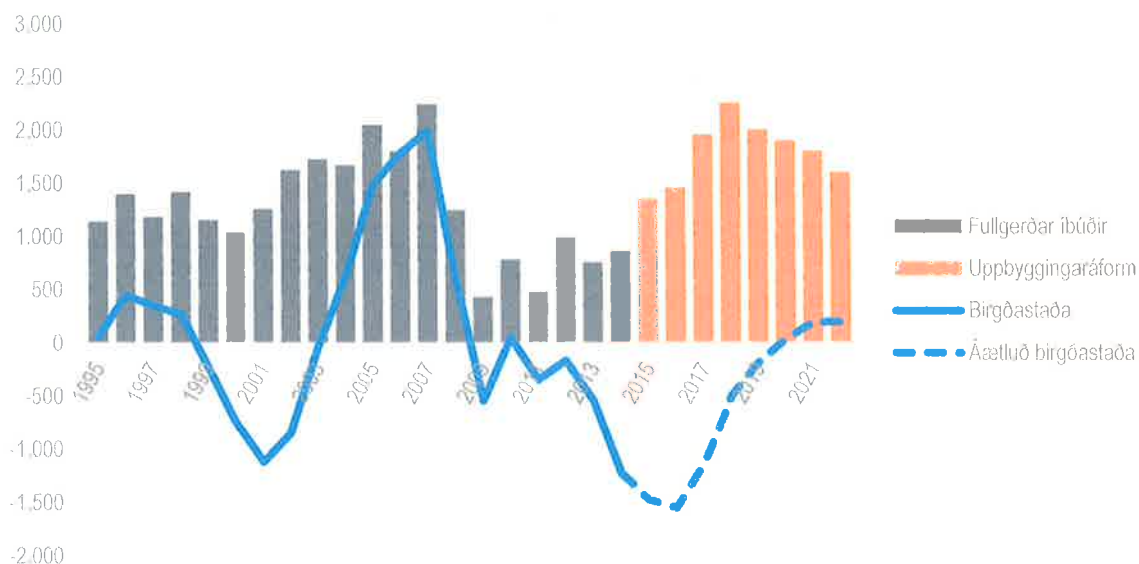
## 6. Niðurstöður og ályktanir

Meginniðurstaða þróunaráætlunar er að byggingaráform til næstu fjögurra ára munu ná að uppfylla þörf fyrir nýjar íbúðir á höfuðborgarsvæðinu gangi mannfjöldaspá eftir. Ekki eru líkur á að offramboð verði á íbúðamarkaði þrátt fyrir talsvert mikil uppbyggingaráform enda er skortur á íbúðum í upphafi tímabilsins.

Þegar litið er til uppbyggingaráforma bendir margt til að fullmikil bjartsýni birtist í tölum um þann fjölda íbúða sem koma nýjar á markað 2017 og 2018. Þetta eru íbúðir sem þurfa að fara í byggingu í ár og á því næsta. Sum þessara uppbyggingaráforma eru á svæðum sem eru enn á skipulagsstigi og óvíst hvort þeim ljúki í tíma. Eins er óvíst hvort markaðslegar forsendur séu fyrir að lóðir sem eru tilbúnar til byggingar seljist eins hratt og sveitarfélögin vonast til. Það á sérstaklega við svæði sem ekki uppfylla kröfur markaðarins m.t.t. staðsetningar, tegundar húsnæðis eða verðs.

Svæðisskipulagsnefnd setur því frávikstillögu til að draga fram líklega þróun húsnæðismarkaðarins á næstu árum. Hér er gert ráð fyrir heldur hægari framvindu og miðað að því að viðhalda jafnvægi á húsnæðismarkaði þegar því er náð. Gagni þetta eftir verður jafnvægi náð á húsnæðismarkaði um mitt ár 2020 sem er tveimur árum síðar en ef upplýsingar frá sveitarfélögum eru notið beint (mynd 7). Í þessu tilviki er gengið útfrá því að áform til lengri tíma verði tónuð niður í takt við þörf eða sem nemur 400 íbúðum.

Fullgerðar íbúðir á höfuðborgarsvæðinu - frávikstillaga



Mynd 12. Frávikstilvik þar sem uppbyggingaráformum er dreift jafnar yfir lengri tíma og dregið úr þeim sem nemur 400 íbúðum í lok tímabilsins til að viðhalda jafnvægi íbúðamarkaðarins. Upplýsingar um forsendur og útreikninga eru í 2. viðauka.

Rétt er að áréttu að ekki hefur verið rýnt í raunverulega eftirspurn með tilliti til verðs, eignarforms o.þ.h. Talsvert ákall hefur verið eftir litlum, ódýrum íbúðum og leiguhúsnæði. Í uppbyggingaráformum sést að flestar íbúðir sem á að byggja eru í fjölbýli. Ljóst er að stórt hlutfall þeirra íbúða eru samt dýrar íbúðir sem höfða fyrst og fremst til efnameira fólks í efri aldursþrepum. Hætta er á að ef íbúðaframboð er ekki í takt við eftirspurn og þarfir markaðarins þá hægist á árlegri fjölgun íbúa á höfuðborgarsvæðinu og mannfjöldaspáin fylgi neðri vikið (lágspá).

## 7. Afgreiðsla og eftirfylgni

Í tillögu að nýju svæðisskipulagi er lýsing á hvernig afgreiðslu þróunaráætlana skal háttáð. Þar er miðað við að þróunaráætlanir verði afgreiddar úr svæðisskipulagsnefnd til samþykktar í sveitarstjórnnum. Þróunaráætlun verði svo höfð til hliðsjónar við í frekari samvinnu sveitarfélaga um samræmda uppbyggingu á næstu fjórum árum.

Eins og fram kom í inngangskaflanum er um að ræða fyrri hluta þróunaráætlunar höfuðborgarsvæðisins 2015 - 2018. Svæðisskipulagsnefnd hefur unnið hann samhliða umfjöllun um svæðisskipulagstillöguna að lokinni auglýsingu. Svæðisskipulagsnefnd afgreiðir hana frá sér til samþykktar hjá sveitarfélögunum. Í framhaldinu mun svæðisskipulagsnefnd vinna seinni hluta þróunaráætlunar. Gert er ráð fyrir að heildaráætlunin liggi fyrir haustið 2015.

Í seinni hluta verður fjallað um þá þætti sem ekki var unnt að ljúka í fyrri hluta en þeir eru:

- uppbygging atvinnuhúsnæðis
- uppbygging innviða sem snerta alla samgöngumáta og veitur
- þróun útivistarsvæða og friðaðra svæða
- þróun þjónustuframboðs
- uppbygging gistirýma.

Mikilvægt er að fylgja þróunaráætluninni eftir og upplýsa um raunþróun jöfnum höndum. Það verður gert með árlegri samantekt og á heimasíðu SSH með mælaborði og kortagrunni. Þörfin fyrir aðgengilegar upplýsingar um byggingarmarkaðinn er knýjandi. Upplýsingar liggja oft fyrir en hafa ekki verið gerðar aðgengilegar. Dæmi um upplýsingar sem verða veittar eru útgefin byggingarleyfi, fjöldi íbúða í byggingu og fjöldi nýrra bygginga sem bætast við á hverju ári. Einnig verða upplýsingar um lýðfræðilega þróun, samgöngur og þróun opinna svæða gerðar aðgengilegar.

Þróunaráætlun verður einnig fylgt eftir með árlegri starfsáætlun svæðisskipulagsnefndar og með verkefnum sem tengjast sóknaráætlun höfuðborgarsvæðisins. Við gerð árlegrar samantektar verður horft til framgangs þessara verkefna ásamt því að taka sama upplýsingar um árlega þróun og bera saman við áformin sem birtast í þróunaráætluninni.

## Viðaukar

Upplýsingar um birgðastöðu húsnæðismarkaðarins eru ekki aðgengilegar. Til að meta birgðastöðuna eru lagðar fram eftirfarandi forsendur.

- Heildarfjöldi íbúa 1. janúar hvert ár, árleg fjölgun er reiknuð út frá Hagstofugögnum.
- Heildarfjöldi fullgerða íbúða í lok hvers ár. Upplýsingar fengnar með sérkeyrslu frá Þjóðskrá og árleg fjölgun reiknuð út frá þeim.
- Áhrif fækkunar í heimili á heildarfjölda íbúða. Miðað er við að fækkunin sé línuleg til að fá rétta mynd á raun þörf á hverjum tíma.
- Árleg úreldingu íbúða (niðurrif, breytt notkun o.þ.h.) sem hefur áhrif á heildarfjölda íbúða og þannig á þörf fyrir nýjar íbúðir. Upplýsingar um úreldingu eru fengnar með sérkeyrslu frá Þjóðskrá yfir tuttugu ára tímabil, reiknuð er meðaltals úrelding sem hlutfall af öllum íbúðum.

Tafla 2. Útreikninga við mat á þróun íbúðamarkaðarins ásamt áfomum byggðum á upplýsingum sveitarfélaga um uppbyggingaráform, myndir 6 og 7. Upplýsingar um þróunina eru fengnar frá Hagstofunni og Þjóðskrá. Upplýsingar um áfom eru tölur frá skipulagsdeildum sveitarfélaga.

A	C	D	F	G	H	I	J	K	L
Ár	Árleg fjölgun íbúa <sup>1</sup>	Fjöldi í heimili <sup>2</sup>	Heildarfjöldi íbúða í lok árs <sup>3</sup>	Þörf til að mæta fjölgun íbúa <sup>4</sup>	Þörf til að mæta fækkun í heimili <sup>5</sup>	Þörf til að mæta 0,1% úreldingu <sup>6</sup>	Árleg þörf á nýjum íbúðum <sup>7</sup>	Fullgerðar íbúðir <sup>8</sup>	Birgðastaða íbúða í lok árs <sup>9</sup>
1995	2.282	2,71	57.896	843	173	57	1.073	1.134	61
1996	2.077	2,70	59.290	770	177	58	1.005	1.394	450
1997	2.797	2,69	60.473	1.040	181	59	1.280	1.183	353
1998	3.365	2,68	61.889	1.255	185	60	1.639	1.416	269
1999	3.738	2,67	63.038	1.398	189	62	1.540	1.149	- 230
2000	3.448	2,67	64.071	1.293	192	63	1.618	1.033	- 745
2001	3.635	2,66	65.327	1.367	195	64	1.341	1.256	- 1.116
2002	2.874	2,65	66.948	1.084	200	65	904	1.621	- 845
2003	1.691	2,64	68.670	640	205	67	1.001	1.722	- 35
2004	1.925	2,63	70.335	731	210	69	1.162	1.665	620
2005	2.327	2,63	72.379	886	216	70	1.498	2.044	1.491
2006	3.182	2,62	74.179	1.215	222	72	2.010	1.800	1.782
2007	4.493	2,61	76.419	1.721	229	74	2.611	2.240	1.998
2008	6.026	2,60	77.661	2.315	232	76	1.579	1.242	617
2009	3.306	2,60	78.086	1.274	234	78	179	425	- 543
2010	- 344	2,59	78.863	- 133	236	78	868	777	53
2011	1.434	2,58	79.338	556	237	79	802	475	- 345
2012	1.253	2,57	80.326	487	240	79	1.129	988	- 163
2013	2.081	2,56	81.079	811	243	80	1.523	753	- 545
2014	3.077	2,56	81.929	1.203	245	83	1.318	850	- 1.226
2015	3.208	2,55	83.238	1.258	249	82	1.785	1.350	- 1.465
2016	3.029	2,54	84.646	1.192	253	83	1.524	1.450	- 1.543
2017	3.020	2,53	86.704	1.192	259	85	1.608	2.100	- 979
2018	3.204	2,53	89.261	1.268	266	87	1.676	2.600	- 0
2019	3.342	2,52	91.016	1.327	272	89	1.667	1.800	112
2020	3.290	2,51	92.771	1.310	277	91	1.632	1.800	235
2021	3.176	2,50	94.524	1.269	282	93	1.589	1.800	392
2022	3.042	2,50	96.277	1.219	287	94	1.564	1.800	592

<sup>1</sup>Upplýsingar um fjölgun íbúa 1998–2015 eru fengnar frá Hagstofu Íslands. 2016–2022 tekur mið af mannfjöldaspá höfuðborgarsvæðisins.

<sup>2</sup>Reiknuð fækkun þannig að hún sé jöfn á milli ára til að mæta raunverulegri þörf án tillits til ástands íbúðamarkaðar. Reikningar byggjast á upplýsingum frá Þjóðskrá um fjölda íbúða á hverju ári og Hagstofunni um fjölda íbúa. Að jafnaði er 0,3% fækkun í heimili milli ára og er miðað við að svo verði til 2022.

<sup>3</sup>Fjöldi íbúða 1995–2014 er fenginn úr grunni Þjóðskrár. Fjöldi íbúða 2015–2022 er reiknaður út frá lið I og K.

<sup>4</sup>Metið út frá árlegri fjölgun íbúa (C) og fjölda í heimili (D).

<sup>5</sup>Metið út frá áhrifum fækkunar í heimili (D) á heildarfjölda íbúða (F).

<sup>6</sup>Úrelding eru íbúðir sem teknar eru úr notkun. Miðað er við að úrelding íbúða sé að jafnaði 0,1% á ári en skv. gögnum Þjóðskrár er það meðalúrelding íbúða á árunum 1994–2013.

<sup>7</sup>Samanlögð þörf á nýjum íbúðum vegna fjölgunar íbúa (G), fækkun í heimili (H) og árlegri úreldingu (I).

<sup>8</sup>Nýjar íbúðir sem eru tilbúnar til afhendingar á hverju ári. Upplýsingar um þróun 1998–2014 fengnar frá Þjóðskrá. Tölur fyrir árin 2015–2022 fengnar frá sveitarfélögum á höfuðborgarsvæðinu.

<sup>9</sup>Mismunur á samanlagðri þörf fyrir nýjar íbúðir (J) og upplýsingum um fullgerðar íbúðir (K).

Tafla 3. Frávikstillaga svæðisskipulagsnefndar fyrir árin 2015 – 2022. Sömu útreikninga liggja á bak við mat á þróun íbúðamarkaðarins og í töflu 2.

A	C	D	F	G	H	I	J	K	L
Ár	Árleg fjölgun íbúa <sup>10</sup>	Fjöldi í heimili <sup>11</sup>	Heildarfjöldi íbúða í lok árs <sup>12</sup>	Þörf til að mæta fjölgun íbúa <sup>13</sup>	Þörf til að mæta fækkun í heimili <sup>14</sup>	Þörf til að mæta 0,1% úreldingu <sup>15</sup>	Árleg þörf á nýjum íbúðum <sup>16</sup>	Fullgerðar íbúðir <sup>17</sup>	Þirgðastaða íbúða í lok árs <sup>18</sup>
1995	2.282	2,71	57.896	843	173	57	1.073	1.134	61
1996	2.077	2,70	59.290	770	177	58	1.005	1.394	450
1997	2.797	2,69	60.473	1.040	181	59	1.280	1.183	353
1998	3.365	2,68	61.889	1.255	185	60	1.639	1.416	269
1999	3.738	2,67	63.038	1.398	189	62	1.540	1.149	- 230
2000	3.448	2,67	64.071	1.293	192	63	1.618	1.033	- 745
2001	3.635	2,66	65.327	1.367	195	64	1.341	1.256	- 1.116
2002	2.874	2,65	66.948	1.084	200	65	904	1.621	- 845
2003	1.691	2,64	68.670	640	205	67	1.001	1.722	- 35
2004	1.925	2,63	70.335	731	210	69	1.162	1.665	620
2005	2.327	2,63	72.379	886	216	70	1.498	2.044	1.491
2006	3.182	2,62	74.179	1.215	222	72	2.010	1.800	1.782
2007	4.493	2,61	76.419	1.721	229	74	2.611	2.240	1.998
2008	6.026	2,60	77.661	2.315	232	76	1.579	1.242	617
2009	3.306	2,60	78.086	1.274	234	78	179	425	- 543
2010	- 344	2,59	78.863	- 133	236	78	868	777	53
2011	1.434	2,58	79.338	556	237	79	802	475	- 345
2012	1.253	2,57	80.326	487	240	79	1.129	988	- 163
2013	2.081	2,56	81.079	811	243	80	1.523	753	- 545
2014	3.077	2,56	81.929	1.203	245	83	1.318	850	- 1.226
2015	3.208	2,55	83.238	1.258	249	82	1.785	1.350	- 1.465
2016	3.029	2,54	84.646	1.192	253	83	1.524	1.450	- 1.543
2017	3.020	2,53	86.704	1.192	259	85	1.608	1.950	- 1.128
2018	3.204	2,53	89.261	1.268	266	87	1.676	2.250	- 498
2019	3.342	2,52	91.016	1.327	272	89	1.667	2.000	- 184
2020	3.290	2,51	92.771	1.310	277	91	1.632	1.900	39
2021	3.176	2,50	94.524	1.269	282	93	1.589	1.800	196
2022	3.042	2,50	96.277	1.219	287	94	1.564	1.600	199

<sup>10</sup>Upplýsingar um fjölgun íbúa 1998–2015 eru fengnar frá Hagstofu Íslands. 2016–2022 tekur mið af mannfjöldaspá höfuðborgarsvæðisins.

<sup>11</sup>Reiknuð fækkun þannig að hún sé jöfn á milli ára til að mæta raunverulegri þörf án tillits til ástands íbúðamarkaðar. Reikningar byggjast á upplýsingum frá Þjóðskrá um fjölda íbúða á hverju ári og Hagstofunni um fjölda íbúa. Að jafnaði er 0,3% fækkun í heimili milli ára og er miðað við að svo verði til 2022.

<sup>12</sup>Fjöldi íbúða 1995–2014 er fenginn úr grunni Þjóðskrár. Fjöldi íbúða 2015–2022 er reiknaður út frá lið I og K.

<sup>13</sup>Metið út frá árlegri fjölgun íbúa (C) og fjölda í heimili (D).

<sup>14</sup>Metið út frá áhrifum fækkunar í heimili (D) á heildarfjölda íbúða (F).

<sup>15</sup>Úrelding eru íbúðir sem teknar eru úr notkun. Miðað er við að úrelding íbúða sé að jafnaði 0,1% á ári en skv. gögnum Þjóðskrár er það meðalúrelding íbúða á árunum 1994–2013.

<sup>16</sup>Samanlögð þörf á nýjum íbúðum vegna fjölgunar íbúa (G), fækkun í heimili (H) og árlegri úreldingu (I).

<sup>17</sup>Nýjar íbúðir sem eru tilbúnar til afhendingar á hverju ári. Upplýsingar um þróun 1998–2014 fengnar frá Þjóðskrá. Tölur fyrir árin 2015–2022 fengnar frá sveitarfélögum á höfuðborgarsvæðinu.

<sup>18</sup>Mismunur á samanlagðri þörf fyrir nýjar íbúðir (J) og upplýsingum um fullgerðar íbúðir (K).