



# Sveitarfélagið Hornafjörður

## Húsnæðisáætlun 2019-2026

Júní 2019



# Efnisyfirlit



	Síða
<b>Samantekt</b>	4
<b>Stöðugreining</b>	7
<b>Skipulagsmál</b>	13
<b>Sveitarfélagið</b>	17
<b>Aðgerðir og regluverk</b>	23
<b>Heimildaskrá</b>	29

## Fyrirvari

Byggt er á gögnum m.a. frá Sveitarfélaginu Hornafirði, Íbúðalánasjóði, Hagstofu Íslands, Þjóðskrá Íslands og Varasjóði húsnæðismála. 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 veitti Sveitarfélaginu Hornafirði aðstoð við gerð/framsetningu áætlunarinnar.



## Inngangur

Í lögum um húsnæðismál er íbúðalánasjóði falið það verkefni að stuðla að skipulagi húsnæðismála sem auki möguleika fólks að eignast eða leigja húsnæði á viðráðanlegum kjörum og um leið að stuðla að auknu húsnæðisöryggi heimila í hverju sveitarfélagi fyrir sig.

Samkvæmt skýrslu vinnuhóps velferðarráðuneytisins um gerð húsnæðisáætlana frá júní 2012 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.

Í lögum um húsnæðismál nr. 44/1998, sbr. breytingu nr. 65/2018 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 og er hún gerð til ársins 2026.

Í reglugerð nr. 1248/2018 um húsnæðisáætlunir sveitarfélaga er nú ákvæði um útfærslu þeirra.

## Húsnæðisáætlun Sveitarfélagsins Hornafjarðar

Húsnæðisáætlunin er hugsuð sem leiðarvísir fyrir Sveitarfélagið Hornafjörð til fjögurra og átta ára um húsnæðismál í sveitarfélaginu. Áætlunin snertir beint á bæði skipulagsmálum og velferðarmálum í sveitarfélaginu og getur haft mótandi áhrif á framkvæmd þeirra málaflokka.

Húsnæðisáætlunin var unnin í nánú samstarfi við stjórnendur og starfsmenn sveitarfélagsins við gagnaöflun og textaskrif.

Lögð voru drög fyrir bæjarráð þann 20. maí og 11. júní síðastliðinn. Áætlunin var samþykkt af bæjarráði og af bæjarstjórn þann 24. júní 2019.

Til grundvallar við upplýsingaöflun er m.a. stuðst við gildandi skipulagsáætlunir, gögn frá Hagstofu Íslands, Þjóðskrá og Íbúðalánasjóði, ásamt upplýsingum frá Sveitarfélaginu Hornafirði

Innihald skýrslunnar tekur mið af reglugerð um húsnæðisáætlunir sveitarfélaga nr. 1248/2018. Leitast er við að setja fram svör við öllum þeim atriðum sem þar koma fram.

Mikilvægt er að húsnæðisáætlunir byggji á bestu mögulegu upplýsingum á hverjum tíma til að tryggja árangur þeirra. Því er stefnt að því að endurskoða húsnæðisáætlun sveitarfélagsins Hornafjarðar eftir fjögur ár nema talin sé sérstök þörf á endurskoðun áætlunarinnar.

Samantekt

# Samantekt úr áætlun



## Íbúar í Sveitarfélaginu Hornafirði

Íbúar í Sveitarfélaginu Hornafirði í árslok 2018 voru 2.389 sem voru 0,7% af heildaríbúafjölda landsins. Íbúum hefur fjölgað að jafnaði um 1,5% frá árinu 2009.

Samsetning aldurshópa er áþekk í Sveitarfélaginu Hornafirði og á landsvísi en mesti munurinn er á aldursbilunum 6-15 ára (hlutfallslega færri í sveitarfélaginu) og 20-67 ára (hlutfallslega fleiri í sveitarfélaginu).

Meðalaldur íbúa Sveitarfélagsins Hornafjarðar í árslok 2018 var 38,3 ár og er áþekkur landsmeðaltali sem er 38,1 ár.

Fjölskyldumynstur Sveitarfélagsins Hornafjarðar hefur hliðrast til á undanförunum árum. Þá hefur einstaklingum fjölgað um 50% og einstaklingar í sambúð án barna fjölgað um 32% á meðan einstæðum foreldrum hefur fækkað um 40% og einstaklingum í sambúð ásamt börnum hefur fækkað um 11%.

## Framboð íbúðarhúsnæðis

Heildarframboð íbúða í sveitarfélaginu var alls um 840 íbúðir á fyrsta ársfjórðungi 2019.

Samsetning húsnæðis er 65% einbýli/sérbýli, 15% fjölbýlishús, 15% parhús/raðhús/tvíbýlishús og 5% annað. Alls voru 5 íbúðir skilgreindar sem atvinnuhúsnæði.

Flestar eignir eru 5 herbergja eða sem nemur 28% og algengasta stærð íbúða er á bilinu 101-150 fermetrar eða sem nemur 48%.

Í árslok 2018 bjuggu að meðaltali 2,9 íbúar í hverri íbúð sem er samskonar hlutfall og í árslok 1998.

## Mannfjöldaspá

Út frá mannfjöldaspá Hagstofu Íslands má áætla að í árslok 2030 muni íbúum í Sveitarfélaginu Hornafirði fjölgi um 30-170 manns miðað við mismunandi mannfjöldaspá Hagstofunnar en miðspá gerir ráð fyrir fjölgun íbúa sem nemur 100 manns.

Ef gert er ráð fyrir samskonar þróun íbúa og var á árunum 2010-2018 næstu 10 árin má áætla að íbúum gæti fjölgað um allt að 470 manns.

## Leiguhúsnæði

Leiguíbúðir í eigu Sveitarfélagsins Hornafjarðar voru alls 39 í árslok 2018.

- Almennar leiguíbúðir voru 28
- Íbúðir fyrir fatlað fólk voru 5
- Íbúðir fyrir aldraða voru 6

Fjöldi íbúða sem sveitarfélagið leigir af öðrum aðilum

- Sveitarfélagið leigir tvær íbúðir af þriðja aðila sem það framleigir til starfsmanna.

Leiguíbúðir í eigu annarra aðila í sveitarfélaginu

- Alls eru leiguíbúðir innan Íbúðafélags Hornafjarðar hses. fimm byggt skv. lögum um almennar íbúðir nr. 52/2016, þ.e. úthlutun samkvæmt tekjuviðmiðum.
- Búmenn hsf. á og rekur 11 eignir á Höfn í Hornafirði.

Alls eru 10 íbúðir (um 1,2% af öllum íbúðum) í umfangsmikilli útleigu á Airbnb samkvæmt upplýsingum frá Íbúðalánasjóði.

Alls eru 29 virkar umsóknir eftir leiguhúsnæði í sveitarfélaginu.

# Samantekt úr áætlun



## Leigumarkaður

Meðalleiguverð í Sveitarfélaginu Hornafirði á árinu 2018 byggt á þinglýstum leigusamningum nam 1.661 kr. á m<sup>2</sup> og hækkaði um 14% milli ára. Meðalleiguverð hefur hækkað um 56% frá árinu 2013.

Meðalleiguverð leiguíbúða í eigu sveitarfélagsins var 1.242 kr. á m<sup>2</sup> árið 2018 þar sem ákvörðun leiguverðs byggir á ákvörðun sveitarfélagsins.

## Fasteignamarkaður

Fermetraverð í sérbýli var 177 þús.kr. að meðaltali á árinu 2018 og hækkaði um 3% milli ára. Alls hefur fermetraverð hækkað um 46% frá árinu 2013.

Fermetraverð í fjölbýli var 239 þús.kr. að meðaltali á árinu 2018 og hækkaði um 17% milli ára. Alls hefur fermetraverð hækkað um 131% frá árinu 2013.

## Þarfir ólíkra hópa

Um 395 íbúar er undir tekju- og eignaviðmiðum fyrir félagslegt húsnæði í Sveitarfélaginu Hornafirði sem er um 34,6% af heildarfjölda skattgreiðenda. Hlutfallið fyrir landið í heild er 33,8% og 35,7% fyrir Suðurland.

Fjöldi heimila sem fengu greiddar húsnæðisbætur frá Íbúðalánasjóði í febrúar 2019 í sveitarfélaginu er alls 60 og námu greiðslur 1,8 m.kr.

Alls er sveitarfélagið að greiða 136 þús.kr. í sérstakar húsnæðisbætur.

## Uppbygging til framtíðar

Til eru lóðir til íbúðarbyggingar samkvæmt aðal- og deiliskipulagi í Sveitarfélaginu Hornafirði þar sem möguleiki er að byggja alls 66 íbúðir til næstu ára og alls eru 23 íbúðir í byggingu.

Ef miðað er við að 2,9 íbúar búi í hverri íbúð er möguleiki á að allt að 260 manns geti búið í þeim íbúðum.

— Áætlað er að hlutfall nýbygginga sé að 20% þeirra séu fjölbýlishús, 31% tvíbýlis/raðhús/parhús og 48% einbýlis/sérbýlishús.

Aðal- og deiliskipulag gerir ráð fyrir að mögulega verði hægt að byggja alls 148-168 íbúðir á tímabilinu í sveitarfélaginu. Sú uppbygging sem er möguleg skv. aðal- og deiliskipulagi mætir væntri íbúðaþörf skv. spá Hagstofu Íslands, að því gefnu að allar lóðir verði fullnýttar til byggingar á íbúðum á uppgefnu tímabili.

Huga þarf að fjölgun leiguhúsnæðis af nýju húsnæði á almennum markaði á komandi árum.

## Helstu markmið húsnæðisáætlunar

Meginmarkmið Sveitarfélagsins Hornafjarðar í húsnæðismálum er að sveitarfélagið skapi íbúum tækifæri til að búa í öruggu húsnæði.

Áhersla er lögð á að íbúar sem þarfnast stuðnings með sín húsnæðismál hafi forgang. Sveitarfélagið getur tryggt nægilegt framboð lóða með fjölbreyttum lóðum í þéttbýli og í dreifbýli þar sem möguleiki er á.

Helstu áherslur næstu ára eru meðal annars bygging hjúkrunarheimils fyrir 2022, flutninga málefna fatlaðra að Vikurbraut 24, vinna að deiliskipulagi á mismunandi svæðum og skoða heildarfyrirkomulag leiguíbúða sveitarfélagsins.

Til lengri tíma er verið að líta til frekari uppbyggingu Íbúðafélagsins Hornafjarðar hses., uppbygging á húsnæði fyrir eldri íbúa sveitarfélagsins ásamt deiliskipulagi til framtíðar.

# Stöðugreining

*Íbúafjöldi*

*Íbúðarhúsnæði*

*Fasteigna- og leigumarkaður*



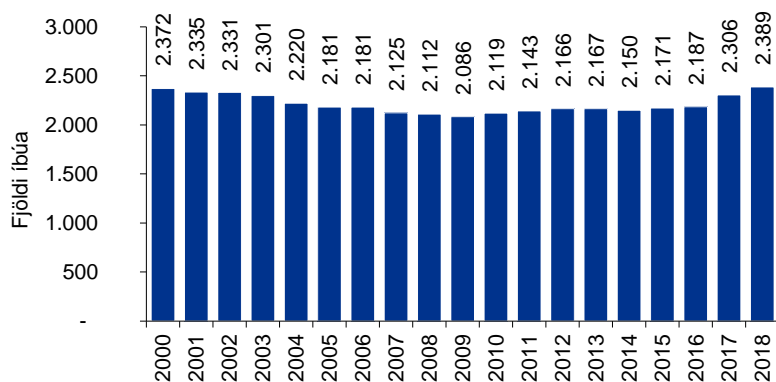
## Þróun íbúafjölda

Íbúar í Sveitarfélaginu Hornafirði í árslok 2018 voru 2.389 sem voru 0,7% af heildaríbúafjölda landsins.

Íbúafjöldi frá árunum 2000-2018 hefur verið á bilinu 2.086-2.389.

- Íbúar Sveitarfélagsins Hornafjarðar í árslok 2000 voru 2.372 sem var 0,8% af heildaríbúafjölda landsins.
- Árlegar breytingar íbúa í sveitarfélaginu hafa verið allt frá 3,5% fækkun til 5,4% fjölgunar milli ára á tímabilinu 2000-2018. Mest hefur fjölgunin verið síðustu tvö ár eða um 4,5% að jafnaði.
- Frá árinu 2000 hefur íbúafjöldi nánast staðið í stað eða fjölgað um 17 manns. Íbúum hefur þó verið að fjölga að jafnaði um 1,5% frá árinu 2009, þegar íbúafjöldi var lægstur frá árinu 2000.
- Meðalaldur íbúa Sveitarfélagsins Hornafjarðar í árslok 2018 var 38,3 ár og er áþekkur landsmeðaltali sem er 38,1 ár.

## Þróun íbúafjölda Sveitarfélagsins Hornafirði 2000-2018



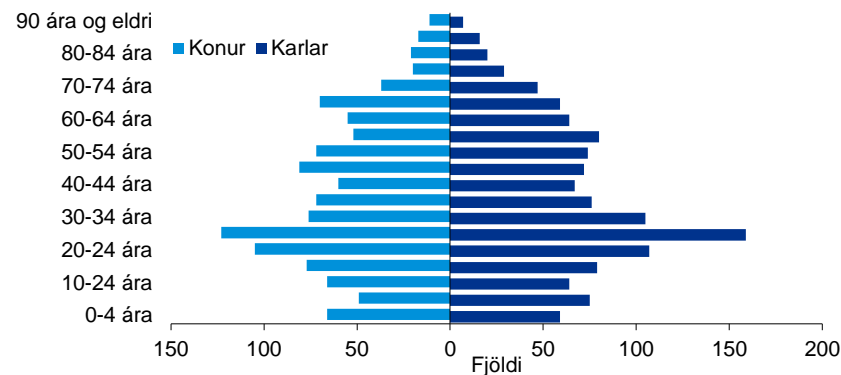
Heimild: Hagstofa Íslands og greining KPMG.

## Íbúasamsetning í árslok 2018

Samsetningu karla og kvenna má sjá í töflu að neðan í árslok 2018. Samsetning aldurshópa er áþekkt í Sveitarfélaginu Hornafirði og á landsvísi en mesti munurinn er á aldersbilunum 6-15 ára (hlutfallslega færri í sveitarfélaginu) og 20-67 ára (hlutfallslega fleiri í sveitarfélaginu).

Íbúasamsetning og samanburður við landið allt			
	Svf. Hornafjörður (fj.)	Svf. Hornafjörður (hlf.)	Landið allt
Karlkyn	1.259	52,7%	51,2%
Kvenkyn	1.130	47,3%	48,8%
0-1 árs	46	1,9%	2,3%
2-5 ára	113	4,7%	4,9%
6-15 ára	242	10,1%	13,0%
16-19 ára	134	5,6%	4,9%
20-67 ára	1.583	66,3%	63,5%
>67 ára	271	11,3%	11,3%

## Aldursdreifing íbúa í árslok 2018



Heimild: Hagstofa Íslands og greining KPMG.





## Íbúasamsetning - fjölskyldugerð

Fjölskyldumynstur Sveitarfélagsins Hornafjarðar hefur hliðrast til á undanförunum árum. Einstaklingar sem eru í sambúð ásamt börnum voru 44% af fjölskyldumynstri 2008 en var 34% í árslok 2018.

- Mest hefur fjölgun verið meðal einstaklinga þar sem hlutfallið fór úr 29% í 38% af heildarsamsetningu íbúa.
- Á undanförunum tíu árum hefur einstaklingum fjölgað um 50% og einstaklingar í sambúð án barna fjölgað um 32% á meðan einstæðum foreldrum hefur fækkað um 40% og einstaklingum í sambúð ásamt börnum hefur fækkað um 11%.
- Íbúar á árinu 2008 voru 2.112 en voru 2.389 í árslok 2018. Heildarbreyting á þessu tímabili er 13%.
- Breytt samsetning fjölskyldugerðar getur kallað á breytingu á uppbyggingu íbúða til næstu ára.

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

Hlutfall íbúa sem býr í hverri íbúð í árslok 2018 hefur ekki verið hærra síðan árið 1998 m.a. vegna mikillar fjölgunar íbúa síðustu tvö ár en hlutfallið var um 2,6 árið 2016.

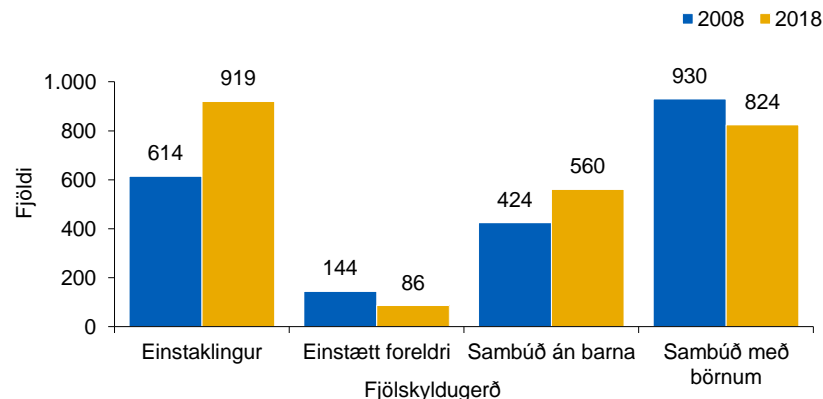
Fjöldi íbúða í árslok 2018 var alls um 840 sem er ekki ósvipað og var í árslok 2000.

- Í árslok 2018 bjuggu að meðaltali 2,9 íbúar í hverri fasteign sem er samskonar hlutfall og í árslok 1998.
- Íbúar á hverja íbúð voru 2,5 fyrir landið allt í árslok 2018. Árið 1998 nam þetta hlutfall um 2,7.

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

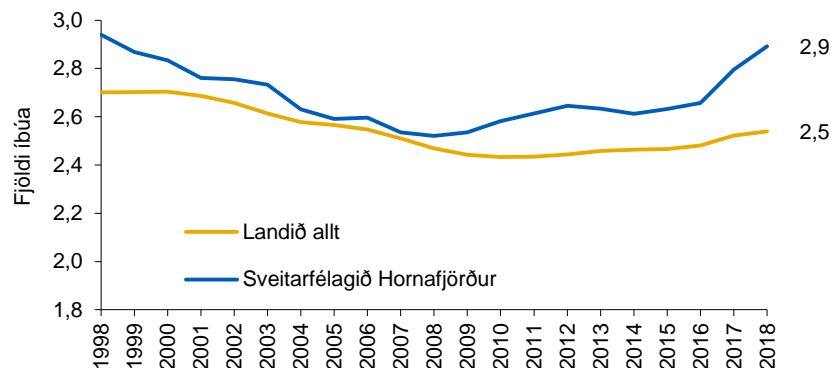
\*\* Gert er ráð fyrir að allar skráðar eignir í sveitarfélaginu séu í nýtingu þegar verið er að meta fjölda í hverri íbúð. Hlutfallið er reiknað með því að nota fjölda íbúða skv. fasteignayfirliti frá Þjóðskrá á móti íbúafjölda skv. Hagstofu.

## Fjölskyldugerð\*



Heimild: Hagstofa Íslands og greining KPMG.

## Fjöldi íbúa í hverri íbúð



Heimild: Hagstofa Íslands, Þjóðskrá og greining KPMG.



## Skipting húsnæðis

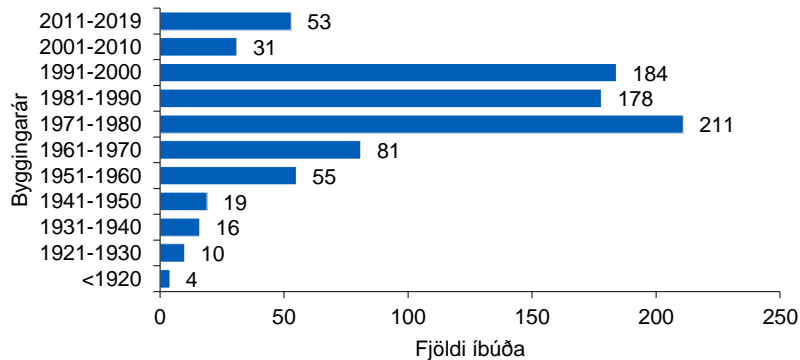
Heildarframboð íbúða í Sveitarfélaginu Hornafirði var alls um 840 í lok fyrsta ársfjórðungs 2019 en var 784 í árslok 2008.

- Samsetning húsnæðis er 65% einbýli/sérbýli, 15% fjölbýlishús, 15% parhús/raðhús/tvíbýlishús og 5% annað\*.
- Alls voru 5 íbúðir (um 0,6%) sem eru skráðar í atvinnuhúsnæði taldar sem íbúðarhúsnæði í árslok 2018.
- Algengasta eign í Sveitarfélaginu Hornafirði er fimm herbergja einbýlishús sem er 101-150 m<sup>2</sup> að stærð en tæplega 20% eigna í sveitarfélaginu eru slíkar eignir.

## Byggingarár húsnæðis

Helstu uppbyggingarár í Sveitarfélaginu Hornafirði voru á árunum 1971-1980 eða 211 eignir. Alls hafa verið byggðar 84 eignir frá árinu 2001.

Ef gengið er út frá að allar íbúðir eftir 2012 uppfylli skilyrði um algilda hönnun má áætla að fjöldi slíkra íbúða sé 49\*\*.

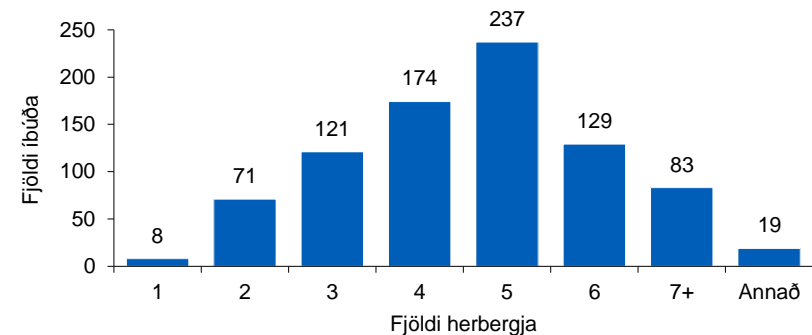


\*Byggt á flokkun Íbúðalánasjóðs um skiptingu húsnæðis í sveitarfélaginu Hornafirði.  
 \*\*Samkvæmt byggingarreglugerð nr. 112/2012 með síðari breytingum.  
 Heimild: Íbúðalánasjóður (árleg þróun nýbygginga), Þjóðskrá og greining KPMG

## Skipting húsnæðis eftir tegund

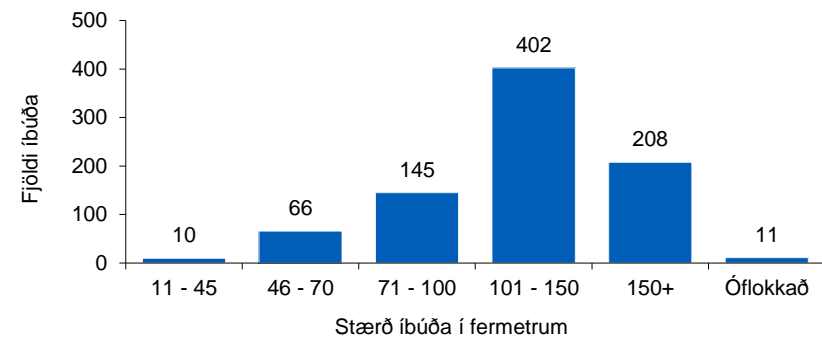
Flestar eignir eru 5 herbergja eða sem nemur 28% og algengasta stærð íbúða er á bilinu 101-150 m<sup>2</sup> eða sem nemur 48%.

## Skipting húsnæðis - fjöldi herbergja



Heimild: Íbúðalánasjóður.

## Skipting húsnæðis - stærð íbúða



Heimild: Íbúðalánasjóður.

# Fasteigna- og leigumarkaður



## Kaupsamningar á Höfn - sérbylí

Alls voru 22 kaupsamningar gerðir á árinu 2018 sem er svipaður fjöldi viðskipta á ári síðan 2013.

- Meðalfermetraverð var 177 þús.kr. á árinu 2018 og hækkaði um 3% milli ára.
- Alls hefur meðalfermetraverð hækkað um 46% frá árinu 2013.

### Samantekt um fasteignaviðskipti á Höfn (sérbylí)

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Kaupverð (m.kr)	19,5	20,6	23,0	24,7	28,2	28,1
Fermetraverð (kr.)	121.192	131.706	138.215	150.096	172.498	176.822
Stærð í fermetrum	161	157	166	165	163	159
Fjöldi samninga á tímabili	17	12	22	22	20	22

## Kaupsamningar á Höfn - fjölbylí

Alls voru 12 kaupsamningar gerðir á árinu 2018 sem er svipaður fjöldi viðskipta á ári síðan 2013

- Meðalfermetraverð var 239 þús.kr. á árinu 2018 og hækkaði um 17% milli ára.
- Alls hefur fermetraverð hækkað um 131% frá árinu 2013.
- Að jafnaði hefur fermetraverð í fjölbylí verið um 15% hærra en í sérbylí.

### Samantekt um fasteignaviðskipti á Höfn (fjölbylí)

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Kaupverð (m.kr)	10,5	13,6	13,5	17,2	19,5	21,3
Fermetraverð (kr.)	103.770	135.657	171.066	185.317	204.660	239.196
Stærð í fermetrum	102	100	79	93	95	89
Fjöldi samninga á tímabili	15	10	10	14	15	12

Heimild: Þjóðskrá Íslands.

## Leigusamningar á Höfn

Leigusamningar árið 2018 á Höfn voru alls 7 og fækkaði um 3 samninga milli ára.

Meðalleiguverð var um 1.661 kr. á fermetra árið 2018 og hækkaði um 14% frá fyrra ári.

- Fjöldi samninga hefur að jafnaði verið um 12 á ári frá árinu 2013.
- Alls hefur leiguverð á fermetra hækkað um 56% frá árinu 2013.

### Samantekt um leiguverð á Höfn

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Leiguverð (kr.)	87.521	97.188	110.401	117.250	129.395	133.023
Fermetraverð (kr.)	1.065	894	979	1.330	1.460	1.661
Stærð í fermetrum	82	109	113	88	89	80
Fjöldi samninga á tímabili	18	13	14	8	10	7

Heimild: Þjóðskrá Íslands

Byggt á þinglýstum leigusamningum á hverju ári.

## Þinglýstir samningar

Í könnun Íbúðalánasjóðs á stöðu húsnæðismála á landsvísu kemur fram að einungis hluta leigusamninga er þinglýst og þar af leiðandi er erfitt að meta umfang leigumarkaðarins. Niðurstöður könnunarinnar benda til þess að um 20% leigjenda séu ekki með þinglýstan leigusamning og að færri þiggi húsnæðisbætur en eigi rétt á slíkum bótum samkvæmt lögum.

## Fasteignamat

Þjóðskrá Íslands hefur gefið út nýtt fasteignamat sem er grundvöllur fasteignaskatta ársins 2019. Samkvæmt því hækkar fasteignaskattsstofn um 9% að jafnaði og landmat um 8,5% á milli ára.



## Íbúðir/rými til leigu í sveitarfélaginu

Leiguíbúðir í eigu Sveitarfélagsins Hornafjarðar voru alls 39 í árslok 2018.

- Almennar leiguíbúðir voru 28
- Íbúðir fyrir fatlað fólk voru 5
- Íbúðir fyrir aldraða voru 6
  - Meðalleiguverð íbúða var 1.242 kr. á m<sup>2</sup> í árslok 2018. Ákvörðun leiguverðs byggir á ákvörðun sveitarfélagsins.

Fjöldi íbúða sem sveitarfélagið leigir af öðrum aðilum

- Sveitarfélagið leigir tvær íbúðir af þriðja aðila sem það framleigir til starfsmanna.

Leiguíbúðir í eigu annarra aðila í sveitarfélaginu

- Íbúðafélag Hornafjarðar hses. á og rekur fimm íbúðir byggðar skv. lögum um almennar íbúðir nr. 52/2016, þ.e. úthlutun samkvæmt tekjuviðmiðum.
- Búmenn hsf. á og rekur 11 eignir á Höfn í Hornafirði. Alls sjö eignir í fjölbýlishúsi og fjórar eignir í raðhúsum. Félagsmenn hafa ótímabundin afnot af íbúðum gegn kaupum á búseturétti og greiðslu búsetugjalds (leigufjárhæð).

Heildarfjöldi leigurýma/búseturéttar sem tölur eru til um er 59 sem er um 7,5% af heildarframboði í sveitarfélaginu. Nákvæmur fjöldi leiguíbúða liggur ekki fyrir í sveitarfélaginu frekar en í öðrum sveitarfélögum á landinu.

Heimild: Sveitarfélagið Hornafjörður, Búmenn, Íbúðalánasjóður

## Fjöldi leiguíbúða - samanburður

Hér að neðan má sjá upplýsingar um fjölda leiguíbúða í Sveitarfélaginu Hornafirði og öllum landshlutum árið 2017. Einnig er sýnt fjöldi félagslegra leiguíbúða ásamt hlutfalli þeirra af framboði húsnæðis á hverju svæði fyrir sig.

Íbúðafjöldi í eigu sveitarfélaga eftir landshlutum				
Svæði	Fjöldi leigu-íbúða	Fjöldi félagslegra íbúða	Hlutfall félagslegra íbúða af heildarframboði	Félagslegar íbúðir á hverja 100 íbúa
Svf. Hornafjörður	44	19	2,3%	1,9
Suðurland	265	116	1,1%	1,0
Vestfirðir	153	112	3,3%	2,1
Norðurland vestra	182	85	2,6%	2,5
Norðurland eystra	508	288	2,2%	1,7
Austurland	268	113	2,1%	2,1
Vesturland	140	78	1,1%	0,9

Heimild: Leigukönnun Varasjóðs Húsnæðismála 2018.

## Íbúðir til leigu á Airbnb

Áætlaður fjöldi íbúða í umfangsmikilli útleigu á Airbnb er 10 sem er 1,2% af heildarframboði íbúða\*.

## Áætlað umfang leigumarkaðar

Hagdeild Íbúðalánasjóðs hefur lagt mat á fjölda virkra pinglýstra leigusamninga eftir svæðum þar sem fleiri en 60 samningar eru í gildi. Samkvæmt matinu er áætlað að umfang leigumarkaðar meðal virkustu sveitarfélaga á leigumarkaði sé að meðaltali yfir landið um 7,5% af heildaríbúðafjölda hvers sveitarfélags.

\*Greining ILS byggir á skráningum í febrúar-apríl 2018 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.

Skipulagsmál

*Aðalskipulag*

*Deiliskipulag*

*Lóðaframboð*

# Aðalskipulag 2012-2030



## Stefnumörkun skipulagsáætlunar

### Þéttbýli

Á Höfn eru ágæt tækifæri til að móta fjölbreytta en heillega bæjarmynd. Þar hefur byggst upp miðbæjarkjarni með öflugri verslun og þjónustu við aðalgötu bæjarins og bæjarmyndin hefur þétt. Með markvissri uppbyggingu er hægt að efla miðbæinn enn frekar til að takast á við fjölbreytt þjónustuhlutverk sitt. Við höfnina hefur verið lagður grunnur að endurgerð elstu byggðarinnar á Höfn. Þar eru áhugaverðir möguleikar á uppbyggingu í þjónustu við ferðamenn, í sambýli söguminja og nútíma atvinnuhátta í heillegri þyrpingu gamalla húsa og endurgerða. Við mótun nýrra íbúða-, þjónustu- og athafnahverfa er haft að markmiði að þau myndi eðlilega samfellu með byggðinni sem fyrir er.

### Íbúðasvæði í dreifbýli

Lögð er áhersla á að fullbyggja íbúðasvæði, sem uppbygging er hafin á, og að ný svæði tengist byggðinni sem styrki hana og nýti innviði hennar sem best. Nokkrar íbúðalóðir eru í eyðum í eldri og grónari hverfum og annarsstaðar er bætt við íbúðasvæði til að styrkja rýmismótun og eldri heildir.

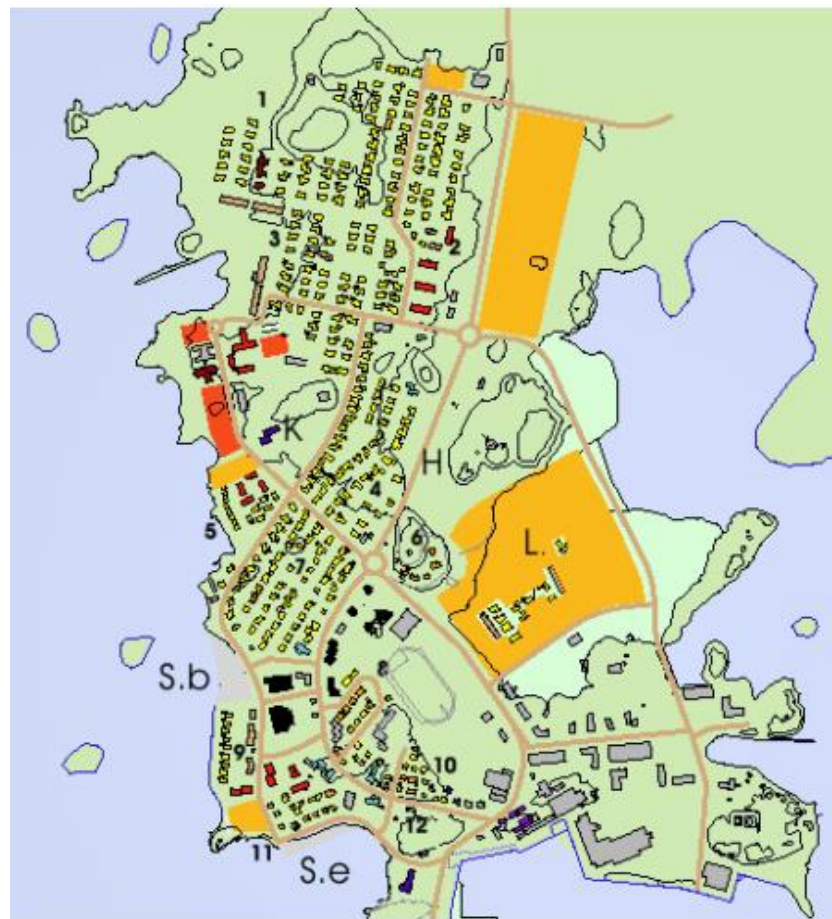
### Atvinnumál

Stefna skipulagsins er að tryggja að nægilegt framboð sé af fjölbreyttum atvinnusvæðum og stuðla þannig að atvinnuuppbyggingu í sveitarfélaginu. Jafnframt er það stefna að nauðsynlegir innviðir og forsendur séu til staðar fyrir atvinnu s.s. hafnaraðstaða, góðar samgöngur, aðgengi að raforku, menntun, starfsfólki og ósnortinni náttúru.

Grundvöllur uppbyggingar á Höfn hefur verið öflug útgerð og vinnsla sjávarafurða. Í skipulaginu er lögð áhersla á að tryggja þróunarmöguleika Hornafjarðarhafnar og atvinnusvæða í baklandi hennar en stærstu svæðin eru beggja vegna hennar.

Heimild: Aðalskipulag Hornafjarðar 2012-2030 - Greinargerð gildandi aðalskipulags.

## Svæði fyrir íbúðarbyggð á Höfn



Heimild: Mynd úr aðalskipulagi

# Aðalskipulag 2012-2030



## Íbúðarbyggð

Ný íbúðarbyggð skal vera í samræmi við þá sem fyrir er hvað varðar tegund, stærðir, þéttleika og ásjúnd.

Íbúðarsvæði falli að náttúrulegu umhverfi og lagður skal metnaður í að ná samfellu byggðar og náttúru.

Byggt á skipulagi fyrir íbúðarbyggð á Höfn, í Lóni, í Nesjahverfi og á Mýrum er möguleiki að umfang íbúða á þessum svæðum gæti verið um 158-168 íbúðir.

### Íbúðarbyggð á Höfn

- Byggt á aðalskipulagi (sem gert var árið 2012 og samþykkt árið 2014) var lagt fram yfirlit yfir íbúðarsvæði á Höfn. Við gerð húsnæðisáætlunar var metið að umfang íbúða á þessum svæðum gæti verið um 107-117 íbúðir eins og sjá má hér til hliðar.
- Íbúðir fyrir aldraða eru á svæði fyrir samfélagsþjónustu við Víkurbraut, þar er gert ráð fyrir fjölgun íbúða. Ekki er heimilt að selja gistipjónustu í íbúðarbyggð í meira en fjórum herbergjum í íbúð.

### Íbúðarbyggð í Lóni

- Svæði fyrir íbúðarbyggð er á Sighvatsslundi. Gert er ráð fyrir einni íbúð samkvæmt skipulagi.

### Íbúðarbyggð í Nesjahverfi

- Svæði fyrir íbúðarbyggð í Nesjahverfi er óbreytt frá fyrra aðalskipulagi, þar er svigrúm til talsverðrar stækkunar hverfisins. Byggt á aðal-/deiliskipulagi er möguleika fyrir allt að 30 íbúðum í Nesjahverfi.

### Íbúðarbyggð á Mýrum

- Svæði fyrir íbúðarbyggð er í Holti á Mýrum. Byggt á aðal-/deiliskipulagi er möguleika fyrir allt að 20 íbúðum í Holti á Mýrum.

Heimild: Aðalskipulag Hornafjarðar 2012-2030 - Greinargerð gildandi aðalskipulags. Sveitarfélagið Hornafjörður.

## Íbúðarbyggð á Höfn

Aðalskipulag - Ióðir til uppbygginga íbúða á Höfn				
ÍB-nr.	Svæði og skilmálar	Stærð	Fjöldi íbúða	Þéttleiki
ÍB 1	Leirusvæði 1 – svæði í uppbyggingu – byggt eftir þegar gerðu deiliskipulagi	7,0 ha	3 íbúðir	10 íb/ha
ÍB 2	Leirusvæði 2 – stækkun svæðis til norð-austurs. Í deiliskipulagi skal miða við að ný íbúðarhús þar falli að byggingarlagi og byggðarmynstri þyrpingarinnar sem fyrir er, einnar og tveggja hæða hús, einbýli-, keðju- eða sambýlishús.	3,0 ha	20-30 íbúðir	10 íb/ha
ÍB 3	Júllatún – við norðurjaðar þyrpingarinnar þar. Í deiliskipulagi skal miða við að ný íbúðarhús þar falli að byggingarlagi og byggðarmynstri þyrpingarinnar sem fyrir er, tveggja hæða hús, einbýli-, keðju- eða sambýlishús.	2,0 ha	3 íbúðir	-
ÍB 4	Höfði – Leiðarhöfði er viðkvæmur staður, mikilvægt kennileiti og útsýnisstaður. Ný byggð þar skal taka mið af byggingarlagi og byggðarmynstri eldri byggðar við Ránarslóð og Höfðaveg (ÍB 10), smágerð byggð tveggja hæða húsa. Heimilt skal að innifela verzlunar- og þjónustustarfsemi í byggðina, enda sé hún í samræmi við mælikvarða hennar.	4,0 ha	6 íbúðir	-
ÍB 5	Nýtt íbúðasvæði innan við tjaldstæði, austan við Hafnarbraut. Lágrest byggð, 1 til 3 hæðir. Meðfram Hafnarbraut taki byggðin mið af elri byggð handan götunnar.	5,5 ha	75 íbúðir	15 íb/ha

# Lóðaframboð og uppbygging



## Íbúðir í byggingu í sveitarfélaginu

Fjöldi íbúða í byggingu er alls 23. Alls eru 15 íbúðir einbýli og 8 íbúðir í rað- og/eða parhúsum.

Alls eru 13 íbúðir á Höfn, sex í Örfæfum, þrjár á Nesjum og ein í Suðursveit. Flestar íbúðir verða tilbúnar árin 2019-2020.

- Frá árinu 2010 hafa alls verið byggðar 57 íbúðir og þar af 31 á árunum 2017-2019 (m.v. fyrsta ársfjórðung 2019).

## Lausar lóðir samkvæmt skipulagi\*

Alls eru til lausar lóðir sem eru tilbúnar fyrir byggingu alls 66 íbúða sem falla undir núverandi skipulag. Skipting íbúða milli svæða er áætluð:

- Höfn, alls 37 íbúðir
- Mýrar, alls 11 íbúðir
- Örfæfi, alls 18 íbúðir

Alls eru því um 89 íbúðir sem eru annaðhvort í byggingu eða að til eru lausar lóðir til byggingar á íbúðum. Nánar um heildarframboð lóða er á síðu 15.

## Áætlaður kostnaður vegna nýbygginga

Byggingarkostnaður nýlegra verkefna í sveitarfélaginu er talinn vera um 350 þús.kr. á m<sup>2</sup> fyrir fyrir íbúð í fjölbýli á Höfn (byggt á stofnframlagi frá Íbúðalánasjóði) og 430 þús.kr. á m<sup>2</sup> fyrir þriggja íbúða raðhús í Örfæfum.

## Fasteignagjöld

Fasteignaskattprósenta í Sveitarfélaginu Hornafirði er 0,45% í A-flokki, 1,32% í B-flokki og 1,65% í C-flokki. Lóðarleiga er 1% af fasteignamati. Vatnsgjald er 0,18% af fasteignamati. Fráveitugjald er 0,30% af fasteignamati.

Heimild: Sveitarfélagið Hornafjörður

\*Hluti af lóðum sem er búið að úthluta en engar umsóknir um byggingarleyfi borist.

## Skipting húsnæðis

Tafla að neðan sýnir samsetningu nýbygginga og lausra lóða skv. aðal- og deiliskipulagi Sveitarfélagsins Hornafjarðar ásamt skiptingu eigna í lok fyrsta ársfjórðungs 2019.

Miðað við samsetningu nýbygginga og deiliskipulag er áætlað að byggð verða hlutfallslegt fleiri fjölbýlishús og rað-/parhús en einbýlishús á næstu árum.

Skipting húsnæðis árið 2019 og áætlun næstu ára*			
	Staða á fyrsta ársfj. 2019	Lausar lóðir /áætl. uppbygging	Staða með áætl. uppbyggingu
Einbýli	65%	48%	63%
Fjölbýlishús	15%	20%	16%
Rað-, par- tví- og samtengd hús	15%	31%	17%
Annað	5%	0%	4%

## Gatnagerðargjöld

Af öllum lóðum og nýbyggingum og stækkunum eldri húsa í Sveitarfélaginu Hornafirði, hvort sem er á eignarlóðum eða leigulóðum, skulu lóðarhafar greiða til sveitarfélagsins gatnagerðargjöld.

Af hverjum fermetra húss greiðist ákveðinn hundradshluti byggingarkostnaðar samkvæmt fermetraverði byggingarvísitölu, eins og hann er hverju sinni samkvæmt útreikningum Hagstofu Íslands á grundvelli laga nr. 42/1987. Allar fjárhæðir í þessari gjaldskrá taka breytingum 1. dag hvers mánaðar í samræmi við breytingu á byggingarvísitölu.

Af íbúðarhúsnæði greiðist 5,5% (lágmarksgjald 1 m.kr.) og 4,5% par-, rað-, tvíbýlis- og keðjuhúsi (lágmarksgjald 2 m.kr.). Lágmarksgjald skal aldrei vera hærra en 15% af byggingarkostnaði.

Heimild: Íbúðalánasjóður, Þjóðskrá Íslands, Sveitarfélagið Hornafjörður.



Sveitarfélagið

Atvinnumál

Samfélag

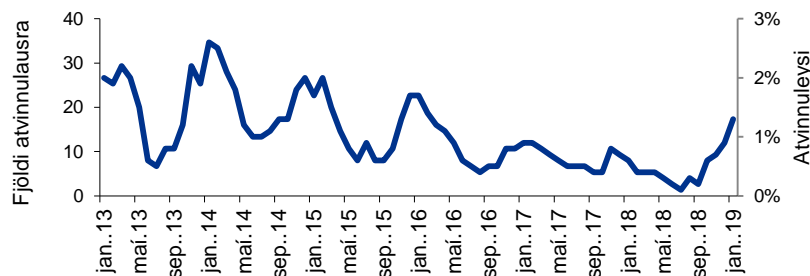
Mannfjöldaspá

þarfir ólíkra samfélagshópa



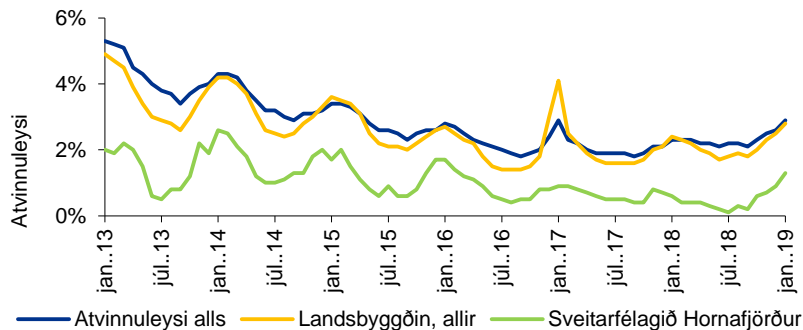
## Atvinnuástand

Atvinnulausir í árslok 2018 voru alls 13 sem gerir um 0,9% atvinnuleysi. Meðalatvinnuleysi á árinu var um 0,4%. Meðalatvinnuleysi alls á landinu er 2,3% og á landsbyggðinni var atvinnuleysi 2,1% á árinu 2018.



Heimild: Vinnuástandstofnun

Hér má sjá samanburð atvinnuleysis á landinu öllu, landsbyggðar og Sveitarfélagsins Hornafjarðar frá 2013-2019.



Heimild: Vinnuástandstofnun.

## Vinnuafli

Vinnuafli í Sveitarfélaginu Hornafirði var um 1.479 manns í lok ársins 2018 samkvæmt upplýsingum frá Vinnuástandstofnun.

Einstaklingar í Sveitarfélaginu Hornafirði á aldrinum 20-67 ára voru um 1.583 árið 2018 eða um 66% af íbúum en hlutfallið fyrir landið allt er um 64%.

## Helstu atvinnugreinar

- Uppgangur hefur verið í þjónustu við ferðamenn í öllu sveitarfélaginu. Ferðapjónusta hefur fest sig í sessi sem atvinnugrein og er orðin ein af undirstöðum samfélagsins í Sveitarfélaginu Hornafirði. Stefna Sveitarfélagsins Hornafjarðar er að auka þátt ferðapjónustu í atvinnulífi og menningu í sveitarfélaginu og að aðalskipulagið stuðli að því.
- Landbúnaðurinn hefur aðlagð sig að breyttum aðstæðum þar sem meðal annars er lögð áhersla á aukna verðmætasköpun matvæla. Búgreinar s.s. fiskeldi og alifuglarækt, korn- og repjurækt er að finna í sveitarfélaginu.
- Á Höfn er stunduð öflug útgerð og fiskvinnsla og ýmis iðnaður. Þar er verslunar- og þjónustukjarni sveitarfélagsins, miðstöð heilbrigðisþjónustu, félagslegrar þjónustu og skólamála.
- Vaxtarbroddur í verslun og þjónustu í sveitarfélaginu er einkum á sviði ferðapjónustu, og mikil eftirspurn er eftir gistirými.

Heimild: Hagstofa Íslands,

Heimild: Aðalskipulag Hornafjarðar 2012-2030 - Greinargerð gildandi aðalskipulags.



### Sóknaráætlun Suðurlands 2015-2019

Sóknaráætlun Suðurlands er áætlun um eflingu byggðar á Suðurlandi. Samtök sunnlenskra sveitarfélaga eru ábyrgðaraðilar verkefnisins. Í áætluninni var sett framtíðarsýn árið 2025 sem m.a. eru:

- Fasteignamarkaðurinn er stöðugur, framboð er gott og búsetuúrræði eru mörg. Markaðsverð fasteigna er nærri byggingarkostnaði og fasteignamarkaðurinn almennt virkur.
- Menntunarstig hefur hækkað samhliða fjölgun í yngri aldurshópum og vegna nýrra starfa í landshlutanum. Einnig hefur fólki fjölgað sem starfar í háskólasamfélaginu við rannsóknir og störf.
- Fjölbreytt störf eru í boði í öllum landshlutanum og eins innan sérhvers atvinnusóknarsvæðis, sérstaklega er úrvalið mikið fyrir ungt og menntað fólk sem vill setjast hér að.
- Fjöldi ferðamanna hefur vaxið ár frá ári. Fjöldinn er nokkuð jafn yfir árið og dreifni ferðamanna um landshlutann er góð. Fjölbreytt heilsársstörf hafa skapast við að fanga þau ótal tækifæri sem hafa falist í fjölgun ferðamanna.

Styrkleikar svæðisins eru m.a.:

- Stöðugleiki í búsetu, menning og félagslegt umhverfi.
- Víðtækt þjónustuframboð m.a. heilbrigðisgeirinn, verslun, veitingastaðir og gisting.

Veikleikar svæðisins eru m.a.:

- Mörg smá sveitarfélög og dreifð búseta og veikari staða á svæðinu frá Markarfljóti að Öræfum.
- Einsleitt og fábreytt atvinnulíf og skortur á verknámi og háskólanámi almennt.

Unnið er að uppfærslu á sóknaráætlun næstu ára.

Heimild: Sóknaráætlun Suðurlands 2015-2019

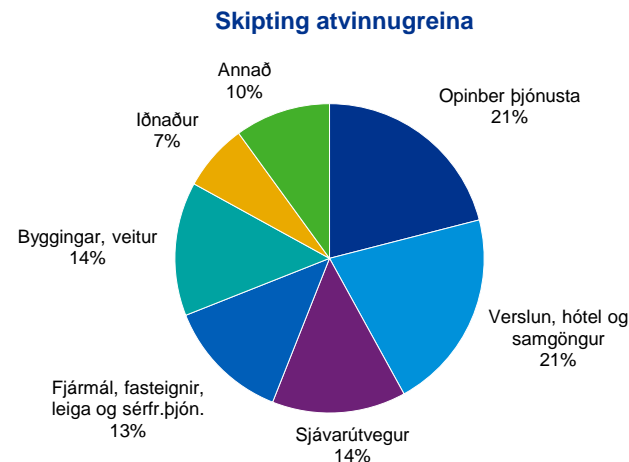
### Hagvöxtur landshluta - Byggðstofnun

Í skýrslu unnin af Hagfræðistofnun Háskóla Íslands í samvinnu við Þróunarsvið Byggðastofnunar er fjallað um svæðisbundin hagvöxt á tímabilinu 2008-2016 eftir landshlutum.

Framleiðsla jókst um 18% frá 2008 til 2016 á meðan landsmeðaltal var 10%. Langmestur vöxtur er í verslun, gistingu, veitingum og flutningum. Ferðamenn nýta þessar greinar, en flestir sem koma til landsins ferðast um Suðurland. Engin atvinnugrein á Suðurlandi hefur dregist saman að nokkru ráði frá 2008.

Hlutur verslunar, gistingar og annarra ferðapjónustugreina jókst úr 14% af framleiðslu árið 2008 í 21% árið 2016. Að öðru leyti hefur samsetning atvinnulífs ekki breyst mikið. Hlutur sjávarútvegs í framleiðslu er hvergi minni utan höfuðborgarsvæðisins.

Hér að neðan má sjá skiptingu atvinnugreina í árslok 2016.



Heimild: Byggðastofnun – Hagvöxtur landshluta 2008-2016

# Mannfjöldaspá og búferlaflutningar



## Mannfjöldaspá

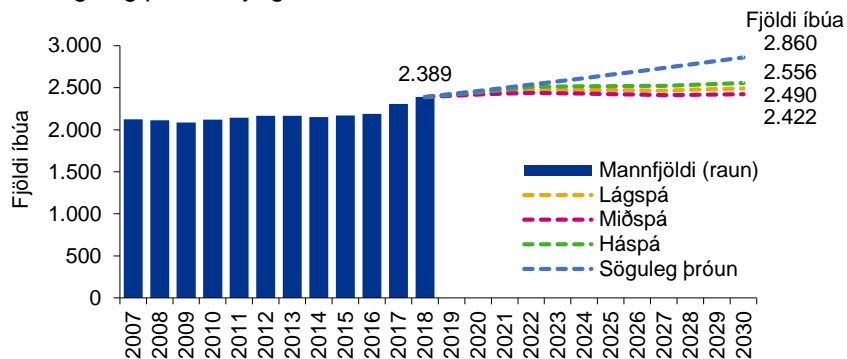
Hagstofa Íslands hefur gert mannfjöldaspá fyrir tímabilið 2018-2050 þar sem sveitarfélögum landsins er skipt upp í 6 hópa.

Til að gera mannfjöldaspá fyrir Sveitarfélagið Hornafjörður var stuðst við spá frá Íbúðalánasjóði þar sem gerð var spá niður á einstaka sveitarfélög sem er byggð á spá Hagstofunnar.

Mannfjöldaspáin gerir almennt ráð fyrir hægari vexti næstu ár en hefur verið undanfarin ár, þess vegna er spá byggð á sögulegri þróun hærri en mannfjöldaspá Hagstofunnar.

Byggt á því er áætluð þróun út frá fjölda íbúa í árslok 2018 til ársloka 2030 eftirfarandi:

- Lágspá: Fjölgun íbúa um 1,4% eða sem nemur 33 manns.
- Miðspá: Fjölgun íbúa um 4,2% eða sem nemur 101 manns.
- Háspá: Fjölgun íbúa um 7,0% eða sem nemur 167 manns.
- Söguleg þróun: Fjölgun íbúa um 19,7% eða sem nemur 470 manns\*.



Heimild: Hagstofa Íslands, Íbúðalánasjóður og Þjóðskrá.

\*Ef gert er ráð fyrir samskonar þróun íbúa frá árinu 2010-2018 næstu árin eða til ársins 2030.

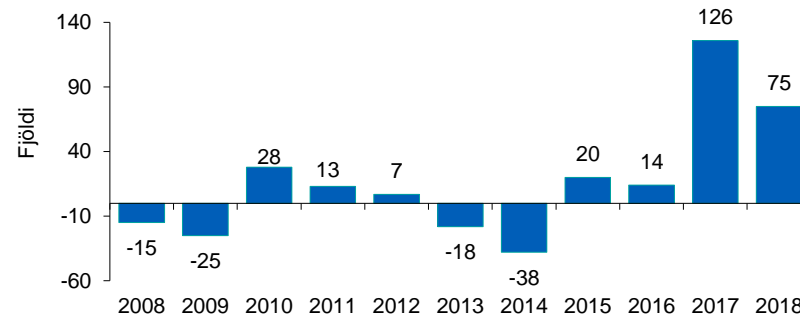
## Mannfjöldaspá – fjölskyldugerð

Ef gert er ráð fyrir aldurshópar og fjölskyldugerðir verði með svipuðum hætti árið 2030 og voru í árslok 2018 með gera ráð fyrir að einstaklingar verði um 38%, einstæðir foreldrar um 4%, sambúðarfólk, 23% og sambúðarfólk ásamt börnum 34%.

Til að mæta þörf íbúða næsta ára (miðað við háspá) má til dæmis til einföldunar gera ráð fyrir að þörf verði á 22 einstaklingsíbúðum, 16 íbúðir sem eru 2-3 herbergja (fyrir einstæða foreldra og sambúðarfólk) og 20 íbúðir sem eru 4-5 herbergja.

Miðað við þá skiptingu gæti þurft að huga að aukningu byggingu fjölbýliseigna á kostnað einbýlishúsa á Höfn m.v. núverandi skipulag.

## Búferlaflutningar innanlands



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

Frá árinu 2008 hafa 187 fleiri flutt til sveitarfélagsins en á tímabilinum 2008-2009 og 2013-2014 fluttu fleiri frá sveitarfélaginu.

Á síðustu fimm árum hafa að jafnaði um 39 fleiri manns flutt til sveitarfélagsins en frá því á hverju ári.

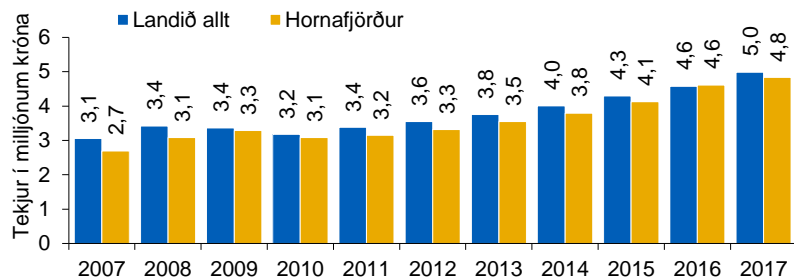
Heimild: Hagstofa Íslands.

# Þarfir ólíkra samfélagshópa (1/2)



## Heildartekjur

Miðgildi heildartekna einstaklinga í Hornafirði hefur verið um 5,2% lægra að jafnaði heldur landsmeðaltal frá árinu 2007-2017. Munurinn á heildartekjum í Sveitarfélaginu Hornafirði og landinu var 3,0% árið 2017.



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

## Bætur

Einstaklingar sem fengið hafa greiddar örorkubætur frá Tryggingastofnun ríkisins miðað við lok árs 2018 í sveitarfélaginu eru alls 80 sem var 3,3% íbúa. Árið 2014 voru 101 einstaklingar sem fengu greiddar bætur sem var 4,7% íbúa.

Fjöldi heimila sem fékk greiddar húsnæðisbætur frá Íbúðalánasjóði í júlí 2018 í sveitarfélaginu voru alls 60.

- Heildarfjárhæð greiddra bóta nemur 1,8 m.kr. en heildarleigufjárhæð er 5,7 m.kr.
- Meðalfjárhæð greiddra bóta á hverja umsókn var um 30 þús.kr.

Heimild: Íbúðalánasjóður

## 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\*.

Hlutfallið fyrir Sveitarfélagið Hornafjörð (34,6%) er nokkuð svipað og fyrir Suðurland. Hlutfallið fyrir Suðurland er 35,7% en er 33,8% fyrir landið í heild.

Hlutfall undir tekju- og eignamörkum			
Sveitarfélag	Fjöldi undir tekju- og eignamörkum	Fjöldi samtals - skv. gögnum RSK	Hlutfall undir tekju- og eignamörkum
Svf. Hornafjörður	395	1.142	34,6%
Suðurland	4.786	13.391	35,7%
Landið í heild	56.699	167.915	33,8%

Heimild: Íbúðalánasjóður

## Biðlistar

Alls eru 29 virkar umsóknir eftir leiguhúsnæði í sveitarfélaginu.

- Í 25 umsóknum er óskað eftir íbúðum sem eru þriggja herbergja eða minna.
- Biðlistinn er greindur eftir þörf út frá ákveðnum skilyrðum og forgangsraðað í allar íbúðirnar eftir því.

\*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 (2/2)



## Skólahúsnæði

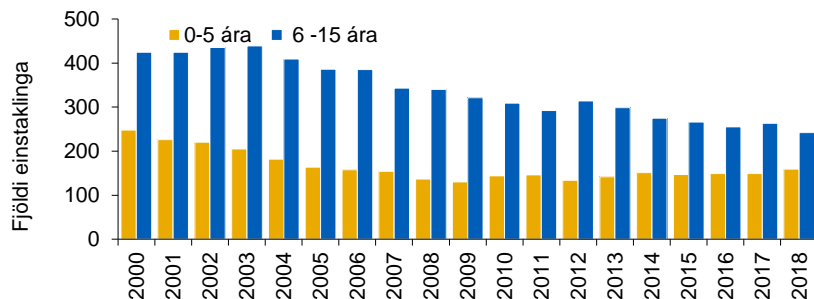
Í árslok 2018 voru 159 börn sem voru 5 ára og yngri og 242 börn á aldrinum 6-15 ára. Samtals eru því um 400 einstaklingar í þessum aldurshópum.

Reknir eru tveir grunnskólar, einn á Höfn og annar í Hofgarði fyrir nemendur búsetta í Örafasveit. Þá er einn leikskóli á Höfn og er áætlað að um 400 börn verði í skólum í Sveitarfélaginu Hornafirði á komandi skólaári á árinu 2019.

Alls eru um 250 nemendur í Grunnskóla Hornafjarðar, um 11 nemendur og 4 leikskólabörn í grunnskólanum í Hofgarði og 107 börn í leikskólanum Sjónarhól.

Leikskólinn Sjónarhóll er kominn í nýtt húsnæði og huga þarf áfram að sameiningarvinnu með því að styðja stjórnendur og starfsfólk.

## Fjöldi íbúa sem 5 ára og yngri og á aldersbilinu 6-15 ára



Heimild: Hagstofa Íslands og Sveitarfélagið Hornafjörður.

## Fjöldi hjúkrunar-, dvalar- og dagvistarrýma

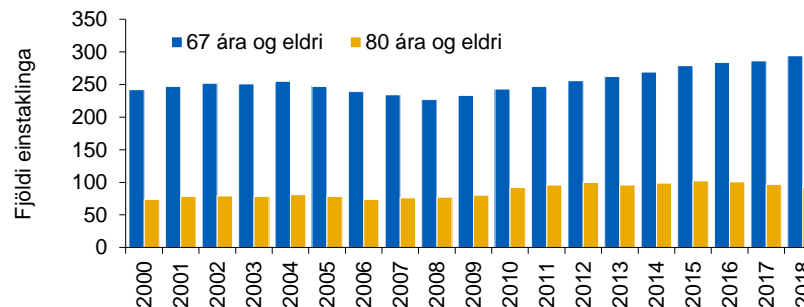
Í sveitarfélaginu er rekið hjúkrunarheimilið Skjólgarður.

Heildarfjöldi rýma í Sveitarfélaginu Hornafirði í árslok 2018 var alls 37. Þar af eru 24 almenn hjúkrunarrými, 6 dvalarrými og 7 dagdvalarrými.

Heildarfjöldi rýma fyrir aldraða á landinu er 3.693 í árslok 2018. Fjöldi landsmanna sem er eldri en 67 ára er 43.766. Hlutfall rýma á mótí þeim sem eru eldri en 67 ára er 8,5%.

- Fjöldi þeirra sem er 67 ára og eldri í Hornafirði er 271 í árslok 2018 en þar af eru 46 eldri en 85 ára. Hlutfall heildarfjöldra rýma á mótí þeim sem eru eldri en 67 ára er 13,7%.
- 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.

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



Heimild: Velferðarráðuneytið, febrúar 2019. Hagstofa Íslands

# Aðgerðir og regluverk

*Uppbygging*

*Helstu áherslur í húsnæðismálum*

*Reglur sveitarfélagsins*



## Áætluð uppbygging til að mæta mannfjöldapróun

Byggt á fjölda íbúa í lok árs 2018 þá er áætluð þróun út frá mannfjöldaspá Hagstofunnar/Íbúðalánasjóðs til ársloka 2030 eftirfarandi:

- Lágspá: Fjölgun íbúa um 1,4% eða sem nemur 33 einstaklingum.
- Miðspá: Fjölgun íbúa um 4,2% eða sem nemur 101 einstakling.
- Háspá: Fjölgun íbúa um 7,0% eða sem nemur 167 einstaklingum.
- Söguleg þróun: Fjölgun íbúa um 19,7% eða sem nemur 470 einstaklingum\*.

Mannfjöldaspáin gerir ráð fyrir hægari vexti næstu ár en hefur verið undanfarin ár, þess vegna er spá byggð á sögulegri þróun hærri en spá Hagstofunnar.

Í aðalskipulagi sveitarfélagsins er gert ráð fyrir 1% fjölgun íbúa á ári sem nemur um 300 íbúa til ársins 2030.

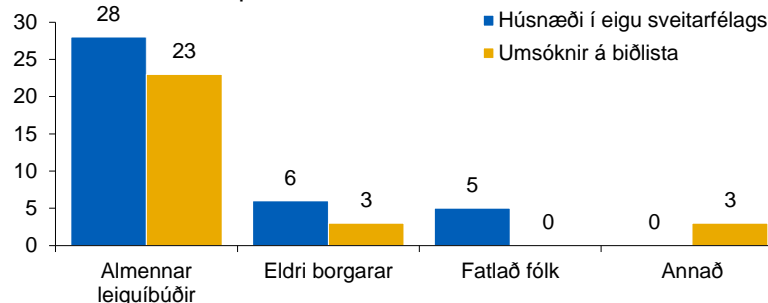
Hér að neðan má sjá hversu margar íbúðir þarf að byggja miðað ólíkar forsendur um fjölgun íbúa og fjölda einstaklinga í hverri íbúð.

Fjölgun íbúa	Fjöldi einstaklinga í hverri íbúð				
	2,5	2,7	2,9	3,1	3,3
50	20	19	17	16	15
100	40	37	35	32	30
200	80	74	69	65	61
300	120	111	104	97	91
400	160	149	138	129	121
500	201	186	173	162	152

\*Ef gert er ráð fyrir samskonar þróun íbúa á árunum 2010-2018 næstu árin eða til ársins 2030

## Þörf fyrir ólíka hópa

Sveitarfélagið á og rekur 39 íbúðir og alls eru 29 umsóknir á biðlista eftir húsnæði eftir ólíkum þörfum miðað við úthlutun í maí.



### Almennar leiguíbúðir

- Þörf á að fjölga minni leiguíbúðum á almennum markaði sé litið til stöðu á biðlista og vegna mannfjöldapróunar.

### Húsnæði fyrir aldraða

- Áætla má að einstaklingum 65 ára og eldri muni fjölga nokkuð á næstu árum og áratugum. Huga þarf að aukningu búsetuúrræða fyrir aldraða sökum breyttrar aldursamsetningar þjóðarinnar næstu árin.
- Markmið að huga að húsnæði fyrir eldri borgara.

### Búseta fyrir fatlað fólk með sérþarfir

- Áætlað er að starfsemi verði flutt í nýtt húsnæði. Enginn var á biðlista við síðustu úthlutun.

Reglulega er verið að líta á núverandi húsnæðisúrræði og þá þörf sem er til staðar í sveitarfélaginu. Huga þarf að fjölgun leiguhúsnæðis af nýju húsnæði á komandi árum.



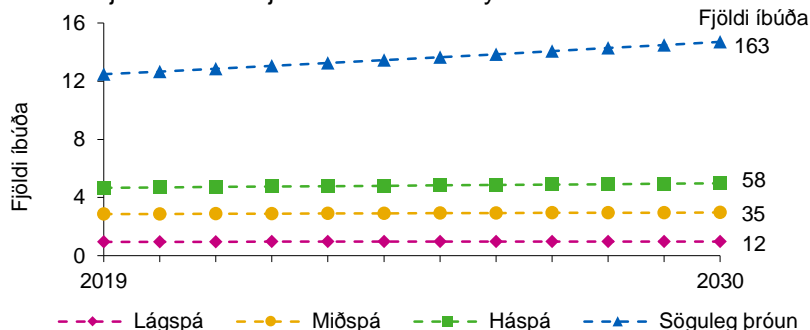
# Uppbygging



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

Myndin að neðan sýnir áætlaða þörf á nýbyggingum á hverju ári (að jafnaði) miðað við breytingu á fjölda íbúa milli ára byggt á spá Hagstofunnar og áætluð fjölgun byggt á sögulegri þróun í sveitarfélaginu.

Ef gert er ráð fyrir 2,9 íbúum í hverri íbúð þá er áætluð íbúðapörf á milli 12 og 163 til ársins 2030\*, sem þýðir að áætluð þörf er fyrir allt að 14 íbúðir að jafnaði á hverju ári að öðru óbreyttu.



Alls eru 89 íbúðir sem eru í byggingu eða lausar lóðir tilbúnar til byggingar á íbúðum eins og sést í töflunni hér að neðan.

- Ef gert er ráð fyrir að 2,9 íbúar séu í hverri íbúð þá má búast við að 257 manns geti búið í þessum íbúðum.

Fj. íbúða á lausum lóðir skv. skipulagi og íbúðir í byggingu					
	Suður-				Samtals
	Höfn	Nes	sveit	Öræfi Mýrar	
Í byggingu	13	3	1	6	23
Fj. íbúða á lausum lóðum	37			18 11	66
<b>Samtals</b>	<b>50</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>24 11</b>	<b>89</b>

Heimild: Hagstofa Íslands, Sveitarfélagið Hornafjörður  
 \*Ef uppbygging íbúða myndi fylgja eftir árlegri breytingu á mannfjölda byggt á mannfjöldaspá Hagstofunnar, íbúðalánasjóds og sögulegri mannfjöldapróun í Sveitarfélaginu Hornafirði frá 2010-2018 (framreiknuð til 2030)

## Heildarframboð íbúða samkvæmt aðal- og deiliskipulagi

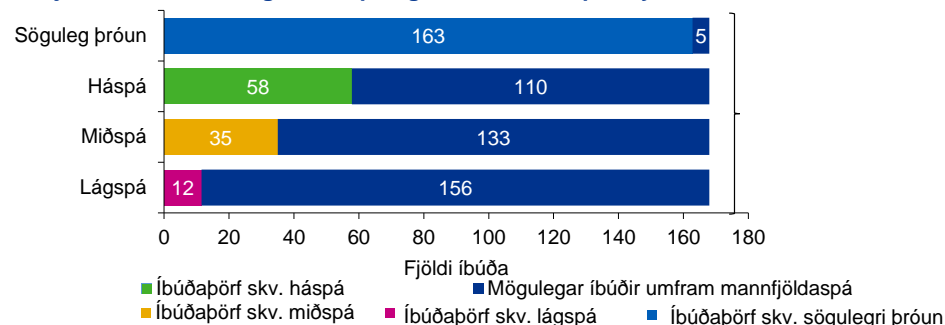
Aðal- og deiliskipulag gerir ráð fyrir að mögulega verði hægt að byggja allt að 168 íbúðir á tímabilinu. Byggt á mismundi spá frá Hagstofu og síðan á sögulegri íbúðapróun sveitarfélagsins þá er ljóst að þörf fyrir íbúðir er mismunandi.

Sú uppbygging sem er möguleg skv. aðal- og deiliskipulagi mætir væntri íbúðapörf skv. spá Hagstofu Íslands, að því gefnu að allar lóðir verði fullnýttar til byggingar á íbúðum á uppgefnu tímabili.

Gert er ráð fyrir að 2,9 íbúar búi að jafnaði í hverri íbúð.

- Ef gert er ráð fyrir að íbúum fjölgi miðað við mið- eða háspá þá er áætluð þörf fyrir alls 35-58 íbúðir og því væru 110-133 íbúðir umfram þær íbúðir sem mögulega er hægt að byggja miðað við skipulag sveitarfélagsins (sjá síðu 15).
- Ef gert er ráð fyrir að íbúðapróun næstu ára verði með sambærilegum hætti og yfir tímabilið 2000-2018 þá er áætluð þörf fyrir alls 163 íbúðir og því væru 5 íbúðir umfram þær íbúðir sem mögulega er hægt að byggja miðað við skipulag sveitarfélagsins (sjá síðu 15).
- Uppbygging mun taka mið af þörfum ólíkra samfélagshópa sveitarfélagsins, fjölskyldugerðar og/eða vegna ferðamanna á svæðið.

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



# Helstu áherslur í húsnæðismálum



## Helstu markmið í húsnæðismálum Sveitarfélagsins Hornafjarðar

Meginmarkmið Sveitarfélagsins Hornafjarðar í húsnæðismálum er að sveitarfélagið skapi íbúum tækifæri til að búa í öruggu húsnæði.

Áhersla er lögð á að íbúar sem þarfnast stuðnings með sín húsnæðismál hafi forgang. Sveitarfélagið getur tryggt nægilegt framboð lóða með fjölbreyttum lóðum í þéttbýli og í dreifbýli þar sem möguleiki er á.

Horfa þarf til íbúapróunar í sveitarfélaginu og framboð húsagerða og búsetukosta þarf að taka mið af þróun samfélagsins og húsnæðismarkaðarins á hverjum tíma, s.s. sem varðar fjölskyldustærðir, aldursamsetningu, stöðu á byggingamarkaði, atvinnulífi og efnahagsþróunar.

Við framkvæmd húsnæðisstefnu Sveitarfélagsins Hornafjarðar verður litið til þess að hún nái fram að ganga óháð eignarhaldi íbúða þ.e. íbúanna sjálfra, leigufélaga, annarra samtaka, eða sveitarfélagsins í samræmi við lög um húsnæðismál.

Sveitarfélagið mun vinna með það form á eignarhaldi húsnæðis, sem telst líklegast til að vinna stefnu sveitarfélagsins framgang á hverjum tíma. Horfa skal til húsnæðismála í þéttbýli sem og dreifbýli.

## Helstu áherslur til skamms tíma (2019-2022)

- Bygging hjúkrunarheimilis ljúki á tímabilinu.
- Flutningur heimaþjónustu að Víkurbraut 24.
- Byggja upp húsnæði fyrir eldri íbúa í samvinnu við óhagnaðardröfin leigufélög eða fyrirtæki.
- Vinna að skipulagi er varðar þéttingu byggðar í þéttbýli.
- Vinna deiliskipulag við Hrollaugsstaði.
- Breyta hluta félagsheimilis að Hrollaugsstöðum í smærri íbúðir.
- Skoða heildarfyrirkomulag leiguíbúða í eigu sveitarfélagsins.
- Vinna deiliskipulag á nýjum svæðum skipulögðum undir íbúðabygging.
- Endurskoða aðalskipulag með tilliti til umferðarflæðis inn í bæinn og íbúðabyggingar.

## Helstu áherslur til langs tíma (2023-2026)

- Frekari uppbygging Íbúðafélag Hornafjarðar hses.
- Uppbygging á húsnæði fyrir eldri íbúa sveitarfélagsins.
- Deiliskipulag íbúðabyggingar til framtíðar.

# Reglur um sérstakan húsnæðisstuðning



## Reglur sveitarfélagsins um sérstakan húsnæðisstuðning

Sérstakur húsnæðisstuðningur er ætlaður til viðbótar við almennar húsnæðisbætur í þeim tilgangi að aðstoða fjölskyldur og einstaklinga sem vegna lágra tekna, þungrar framfærslubyrðar og félagslegra erfiðleika eiga erfitt með að verða sér úti um húsnæði eða greiða almennt leiguverð.

Sérstakur húsnæðisstuðningur er veittur á grundvelli 45. gr. laga um félagsþjónustu sveitarfélaga og greiddur skv. reglum þessum að uppfylltum skilyrðum 3. gr. reglanna.

Sótt er um sérstakan húsnæðisstuðning til félagsviðs Sveitarfélagsins Hornafjarðar. Umsækjandi þarf að uppfylla ákveðin skilyrði til að umsókn öðlist gildi sem farið er yfir í reglunum.

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

Almennar húsnæðisbætur og sérstakur húsnæðisstuðningur geta aldrei numið hærri fjárhæð en samtals 70.000 kr.,- og aldrei farið yfir 75% af leigufjárhæð.

Sérstökum húsnæðisstuðningi verður ekki beitt til að greiða niður húsaleigu umfram það viðmið að leigjandi beri 35.000 kr.,- í kostnað af húsaleigu.

Reglurnar voru samþykktar í félagsmálanefnd 13. desember 2016 og samþykktar í bæjarráði 19. desember 2016.

## Sérstakur húsnæðisstuðningur í Sveitarfélaginu Hornafirði

Sérstakur húsnæðisstuðningur er greiddur samkvæmt reglum sveitarfélagsins. Einnig eru greiddar húsaleigubætur til nemenda í framhaldsskólum utan sveitarfélagsins eða nema í FAS sem þurfa að dvelja á heimavist.

Alls er sveitarfélagið að greiða 136 þús.kr. í sérstakar húsnæðisbætur á mánuði.

- Fjárhæðirnar eru misjafnar eftir útreikningi hjá hverjum og einum.

## Húsnæðisbætur frá Íbúðalánasjóði

Fjöldi heimila sem fékk greiddar húsnæðisbætur frá Íbúðalánasjóði í febrúar 2019 í sveitarfélaginu var alls 60.

- Heildarfjárhæð greiddra bóta nemur 1,8 m.kr. en heildarleigufjárhæð er 5,7 m.kr.
- Meðalfjárhæð greiddra bóta á hverja umsókn er um 30 þús.kr.

# Reglur um stofnframlög



## Reglur Sveitarfélagsins Hornafjarðar um stofnframlög

Markmið með veitingu stofnframlaga er að bæta húsnæðisöryggi fjölskyldna og einstaklinga í sveitarfélaginu, sem eru undir tekju- og eignamörkum skv. 10. gr. laga um almennar íbúðir, með því að auka aðgengi að öruggu og viðeigandi íbúðarhúsnæði til leigu og stuðla að því að húsnæðiskostnaður sé í samræmi við greiðslugetu leigjenda.

Veitingu stofnframlaga er ætlað að stuðla að því að í boði verði leiguíbúðir í sveitarfélaginu 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.

Til að ná þessum markmiðum skal lögð sérstök áhersla á nýbyggingar og að fjölga leiguíbúðum sem uppfylla skilyrði laga um almennar íbúðir og reglna þessara.

Bæjarstjórn setur reglur sveitarfélagsins um stofnframlög og staðfestir veitingu einstakra stofnframlaga enda séu fjárheimildir fyrir þeim í fjárhagsáætlun sveitarfélagsins. Bæjarstjóri ber ábyrgð á stjórnsýslulegri framkvæmd.

Sveitarfélagið auglýsir eftir umsóknum um stofnframlög að jafnaði einu sinni á ári. Umsókn sem berst eftir að umsóknarfrestur rennur út verður ekki tekin til umfjöllunar.

Með umsókn skal leggja fram ýmis gögn til stuðnings viðkomandi til sveitarfélagsins. Nánari upplýsingar um þau gögn og áætlanir sem skila ber með umsókn og form þeirra koma fram í auglýsingu um umsóknir eða á vefsíðu sveitarfélagsins.

Ef sótt er um stofnframlag vegna byggingar almennra íbúða á lóð í eigu sveitarfélagsins skal umsókn um stofnframlag ekki samþykkt fyrr en gengið hefur verið frá úthlutun lóðar.

Forsenda fyrir veitingu stofnframlags sveitarfélagsins er að Íbúðalánasjóður veiti umsækjanda jafnframt stofnframlag ríkisins innan sex mánaða frá samþykki bæjarstjórnar á umsókn um stofnframlag. Ákvörðun um veitingu stofnframlags sveitarfélagsins fellur niður án tilkynningar ef þetta skilyrði er ekki uppfyllt.

Stofnframlag sveitarfélagsins mun felast í úthlutun lóðar, lækkun eða niðurfellingu á gjöldum sem umsækjanda ber að standa skil á til sveitarfélagsins vegna íbúðanna, s.s. gatnagerðargjalds, og eftir atvikum beinu framlagi.

Samþykktar í bæjarstjórn Sveitarfélagsins Hornafjarðar 13.10.2016.

## Íbúðafélag Hornafjarðar hses

Árið 2016 auglýsti Íbúðalánasjóður eftir umsóknum um stofnframlag ríkisins til byggingar eða kaupa á almennum íbúðum skv. lögum um almennar íbúðir. Íbúðafélag Hornafjarðar hses. sótti um stofnframlag og fékk úthlutað.

Á árinu 2016 kom sveitarfélagið að stofnun Íbúðafélags Hornafjarðar hses. og nam stofnfjárframlag sveitarfélagsins á árinu 2016 4,5 m.kr. Á árinu 2017 nam viðbótar stofnframlag til Íbúðafélags Hornafjarðar 21,9 m.kr.

Í lok desember tók félagið við fyrstu fimm íbúðunum sem byggðar voru skv. lögum um almennar íbúðir og hafa þær allar verið teknar í notkun.



## 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/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 – manntal: eldri borgarar

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

## Hagstofa og íbúðalánasjóður – mannfjöldaspá

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

## Hagstofa - tekjur eftir sveitarfélögum og kyni 1990-2017

- [http://px.hagstofa.is/pxis/pxweb/is/Samfelag/Samfelag\\_launogtekjur\\_3\\_tekjur\\_1\\_tekjur\\_skattframtol/TEK01002.px/table/tableViewLayout1/?rxid=ea7fc36f-74b4-4272-ae3b-23d6528004fc](http://px.hagstofa.is/pxis/pxweb/is/Samfelag/Samfelag_launogtekjur_3_tekjur_1_tekjur_skattframtol/TEK01002.px/table/tableViewLayout1/?rxid=ea7fc36f-74b4-4272-ae3b-23d6528004fc)

## Þjóðskrá - fjöldi íbúða

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

## Þjóðskrá – fasteigna- og leigumarkaður

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

## Þjóðskrá - Fjöldi íbúa eftir sveitarfélögum

- [https://www.skra.is/library/Samnyttar-skrar-/Frettir/fjoldi-efrir-sveitafelogum\\_1mars2019.xlsx](https://www.skra.is/library/Samnyttar-skrar-/Frettir/fjoldi-efrir-sveitafelogum_1mars2019.xlsx)

## Byggðastofnun – hagvöxtur landshluta

- <https://www.byggdastofnun.is/static/files/Hagvoxtur/hagvoxtur-landshluta-2008-2016.pdf>

## Vinnumálastofnun – atvinnuleysi

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

## Varasjóður húsnæðismála – könnun á leiguíbúðum sveitarfélaga

- <https://www.stjornarradid.is/lisalib/getfile.aspx?itemid=4d0307e6-e69b-11e8-942f-005056bc530c>

## Aðalskipulag Hornafjarðar 2012-2030

- <http://www.hornafjordur.is/stjornsysla/skipulagsmal/adalskipulag/>
- <http://www.hornafjordur.is/media/skjol/Greinagerd-adalskipulags.pdf>

## Reglur um sérstakar húsnæðisbætur

- <http://www.hornafjordur.is/media/reglur-og-samthykkir/Reglur-um-serstakar-husnaedisbaetur--1-.pdf>

## Reglur um stofnframlög

- <http://www.hornafjordur.is/media/reglur-og-samthykkir/Reglur-um-stofnframlog.pdf>

## Sóknaráætlun Suðurlands 2015-2019

- <http://sass.is/wordpress/wp-content/uploads/2015/09/S%C3%B3knar%C3%A1%C3%A6tlun-2015-til-2019.pdf>

## Íbúðalánasjóður – mannfjöldaspá eftir landssvæðum

- [https://www.ils.is/library/4-Hagdeild-skrar/Mannfj%C3%B6ldasp%C3%A1-efrir-landsv%C3%A6%C3%B0um%20og%20sveitarf%C3%A9l%C3%B6gum\\_2019-2050.xlsx](https://www.ils.is/library/4-Hagdeild-skrar/Mannfj%C3%B6ldasp%C3%A1-efrir-landsv%C3%A6%C3%B0um%20og%20sveitarf%C3%A9l%C3%B6gum_2019-2050.xlsx)

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

- Gagnalisti frá Íbúðalánasjóði
- <https://www.ils.is/hagdeild/husnaedisaaetlanir/>

## Íbúðalánasjóður – leigumarkaður

- [https://www.ils.is/library/Skyrslur-og-samningar/Manadarskyrsla\\_ma%C3%AD\\_19.pdf](https://www.ils.is/library/Skyrslur-og-samningar/Manadarskyrsla_ma%C3%AD_19.pdf)

## Íbúðalánasjóður - Viðhorfskönnun um stöðu húsnæðismála

- <https://www.ils.is/library/Frettir/Vi%C3%B0horfsk%C3%B6nnun%20me%C3%B0al%20leigjenda%202018.pdf>

## Velferðarráðuneytið- upplýsingar um fjölda hjúkrunarrýma

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