



SVEITARFÉLAGIÐ VOGAR

Húsnæðisáætlun 2021-2025

Janúar 2021



20513

[https://vsoradgjof.sharepoint.com/sites/workpoint/Project958/Documents/Greinargerð/Húsnæðisáætlun Voga.docx](https://vsoradgjof.sharepoint.com/sites/workpoint/Project958/Documents/Greinargerð/Húsnæðisáætlun%20Voga.docx)

Nr. útg.	Dagsetning	Unnið	Yfirfarið	Samþykkt
1	19.12.2020	BB/SBo	SBo	SBo
2	3.2.2021	BB/SBO	SBo	SBo

Unnið af:

VSÓ Ráðgjöf
Borgartúni 20, 105 Reykjavík

www.vso.is

Unnið fyrir:



Sveitarfélagið Vogar
Iöndalur 2, 190, Vogar



Efnisyfirlit

1	Samantekt	3
2	Forsendur	4
2.1	Samhengi við fyrirliggjandi áætlanir	4
2.1.1	<i>Svæðisskipulag Suðurnesja 2008-2024</i>	4
2.1.2	<i>Sóknaráætlun Suðurnesja 2020-2024</i>	4
2.1.3	<i>Aðalskipulag Sveitarfélagsins Voga 2008-2028</i>	5
2.1.4	<i>Deiliskipulag</i>	6
2.2	Samgöngur	7
2.3	Mannfjöldapróun	8
2.3.1	<i>Aldurs og kynjadreifing</i>	8
2.3.2	<i>Mannfjöldaspá</i>	9
2.4	Húsnæðismál	10
2.4.1	<i>Fasteignamarkaður</i>	10
2.4.2	<i>Leigumarkaður og búseturéttur</i>	11
2.4.3	<i>Húsnæðisstofn</i>	12
2.4.4	<i>Byggingakostnaður</i>	13
2.5	Efnahagur	13
2.5.1	<i>Atvinnuástand</i>	13
2.5.2	<i>Greiðslugeta</i>	14
2.6	Samfélag, byggð og húsnæði	15
2.6.1	<i>Samfélag</i>	15
2.6.2	<i>Gæði byggðar og húsnæðis</i>	17
3	Húsnæðispörf	18
3.1	Eftirspurn eftir íbúðum	18
3.2	Sértækt húsnæði og leiguheimili	18
3.3	Áhrif á húsnæðispörf	18
4	Útfærsla húsnæðisparfar	19
6	Heimildaskrá	20



1 Samantekt

Íbúafjöldi í Sveitarfélaginu Vogum stendur í rúmlega 1.300 íbúum nú. Vel er látið af þjónustu sveitarfélagsins og gæðum samfélagsins. Bærinn stendur á mörkum tveggja stórra atvinnusvæða, á höfuðborgarsvæðinu og umhverfis Reykjanesbæ. Atvinnusókn á þessi nærliggjandi svæði liggur um Reykjanesbraut og er samgöngum nokkuð vel þjónað af almenningssamgöngum.

Húsnæðisverð fer hækkandi og eru nokkur viðskipti með sérbýli sem er ríkjandi húsnæðisform í bænum en einnig eru viðskipti með íbúðir í fjölbýli umfram hlutdeild þeirra í húsnæðisstofninum. Aðstæður á markaði benda því til að eftirspurn sé eftir fjölbreyttu húsnæði í bænum og að fjölbreyttur hópur gæti verið meðal hugsanlegra kaupenda.

Ýmis þjónusta sem íbúum stendur til boða gæti batnað með auknum íbúafjölda. Þá eru töluverð tækifæri til að nýta betur ýmsa innviði bæjarins svo sem skóla og íþróttaaðstöðu með auknum íbúafjölda. Fjölbreyttari íbúahópur mun einnig kalla á fjölbreyttari og sérhæfðari þjónustu sem aftur krefst breiðari tekjustofns. Til að geta veitt þau gæði þjónustu sem gerð er krafa um er því ljóst að fjölgun íbúa er eitt af lykilatriðum þess að vel takist til. Fjölgun atvinnutækifæra og aukin sérhæfing starfa mun einnig þurfa á stærri vinnumarkaði að halda.

Félagslegt húsnæði verður veitt á grundvelli sérstakra húsnæðisbóta næstu árin en ákvarðanir um auknar fjárfestingar í þeim efnum og búsetuúrræðum hvílir á fjárfestingar- og rekstrargetu sveitarfélagsins. Stefnt er að því að auka þá getu með fjölgun íbúa og þar með stækkun tekjustofns.

Vaxtarspá sveitarfélagsins miðast við þann árangur sem orðið hefur á vaxtarsvæðum í nágrenni höfuðborgarsvæðisins undanfarinn áratug. Miðað er við að íbúum geti fjölgað um 240 næstu átta árin, þar af 100 eða fleiri næstu fjögur árin. Stefnt er að því að nýta vaxtartækifæri í Grænubyggð til að ýta undir vöxt bæjarins og að byggja þurfi um 40 íbúðir í fjöl- og sérbýli næstu fjögur ár og um 100 íbúðir á næstu átta árum.

Spár um fjölgun íbúa ber þó að taka með varúð þar sem gott orðspor fréttist fljótt. Ef vel gengur að setja uppbyggingu af stað og reynslan mælist vel fyrir getur vöxturinn aukist mun hraðar líkt og fordæmi eru fyrir í nýlegri sögu Voga. Á árabílinu 2002-2010 fjölgaði íbúum t.a.m. um 44% og myndi slíkur vaxtarkippur nú þýða að íbúum fjölgaði um 580 næstu átta árin sem myndi krefjast 230 nýrra íbúða. Slík fjölgun myndi styrkja verulega rekstur sveitarfélagsins en hefði lítil sem engin áhrif utan þess.

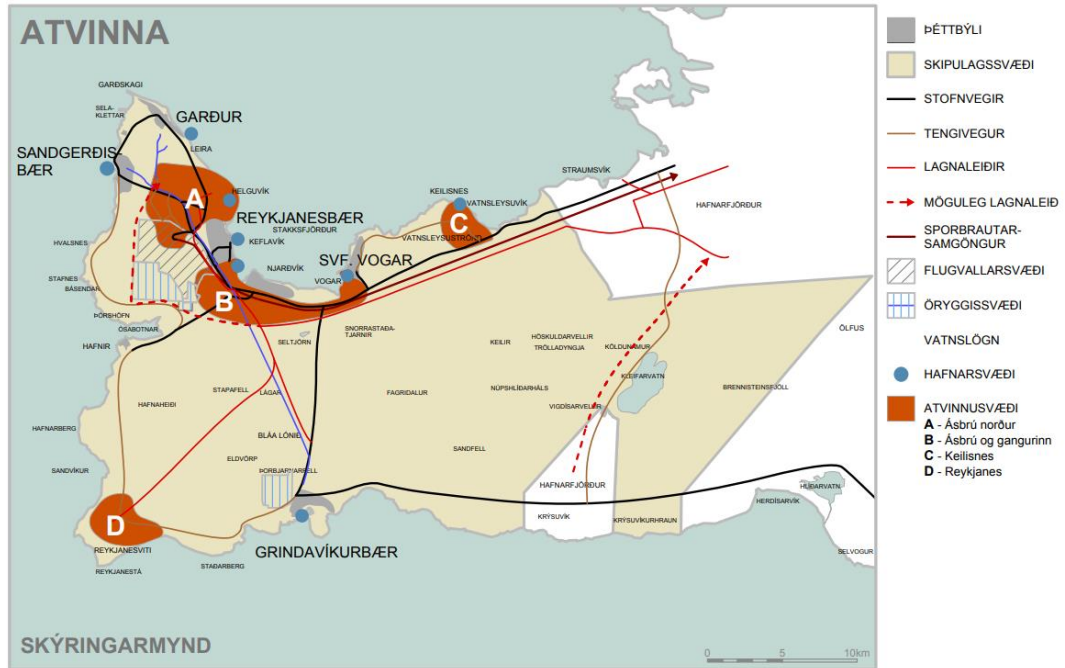
Í deiliskipulagsáætlunum er þegar gert ráð fyrir að íbúðum geti fjölgað um 350 (200 í fjölbýli og 150 í sérbýli) en jafnframt er mikilvægt að sveitarfélagið geti sýnt fjölbreytni og framtíðarsýn í áætlunum sínum með því að skipuleggja land fyrir byggð sem stendur undir breidd og gæðum þjónustu sem þörf er á.

2 Forsendur

2.1 Samhengi við fyrirleggjandi áætlanir

2.1.1 Svæðisskipulag Suðurnesja 2008-2024

Svæðisskipulag Suðurnesja hefur skýra framtíðarsýn fyrir svæðið er varðar uppbyggingu atvinnusvæða. Skipulögð sameiginleg atvinnusvæði B og C eru þau sem næst liggja Vogum.



Mynd 1: Atvinnusvæði Suðurnesja.

Á atvinnusvæði B er lögð áhersla á flugtengda starfsemi, uppbyggingu í heilbrigðisþjónustu, menntastarfsemi, rannsóknnum, nýsköpun og þróun ásamt aðstöðu fyrir hugverkaiðnað og gagnaver. Atvinnusvæði C er að öllu leiti innan Voga. Keilisnes er þar skilgreint sem framtíðar atvinnusvæði þar sem gert er ráð fyrir athafnastarfsemi og iðnaði. Samkvæmt svæðisskipulagi á að efla á samgöngur milli sveitarfélaganna á Suðurnesjum, flugvallarins og höfuðborgarsvæðisins.

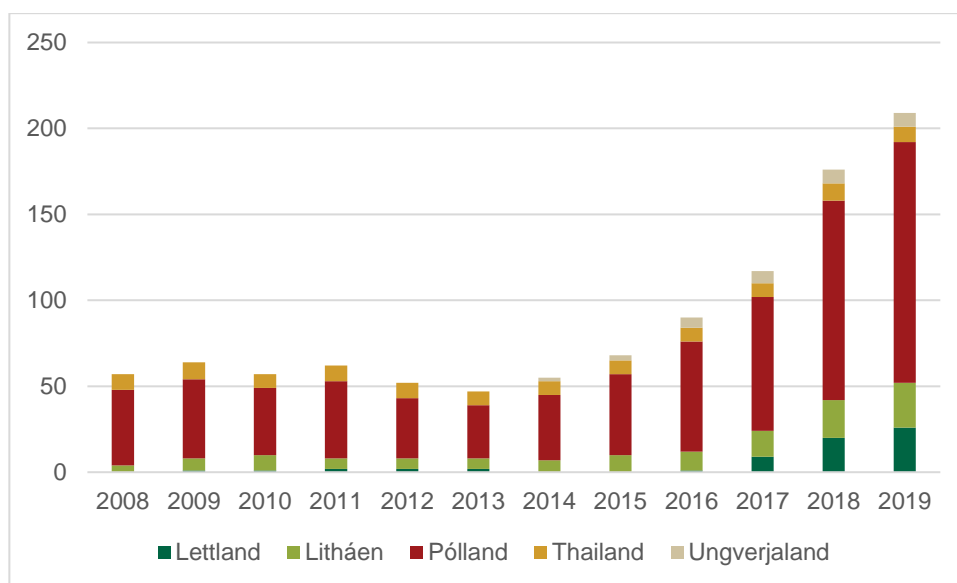
2.1.2 Sóknaráætlun Suðurnesja 2020-2024

Þann 12. nóvember 2019 var undirritaður samningur milli samgöngu- og sveitarstjórnarráðuneytisins, mennta- og menningarmálaráðuneytisins annars vegar og Sambands sveitarfélaga á Suðurnesjum hins vegar um sóknaráætlun Suðurnesja 2020-2024. Svæði sóknaráætlunar Suðurnesja nær yfir sveitarfélögin Grindavíkurbæ, Sveitarfélagið Voga, Reykjanesbæ og Suðurnesjabæ. Markmið samningsins er að stuðla að jákvæðri byggðapróun í takt við heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna um sjálfbæra þróun, treysta stöðir menningar og auka samkeppnishæfni landshlutans og landsins alls. Samningurinn tekur mið af þingsályktun um stefnumótandi byggðaaætlun, menningarstefnu og annarri stefnu ríkisins eftir því sem við á. Markmiðið er jafnframt að einfalda samskipti ríkis og sveitarfélaga og tryggja gagnsæi við úthlutun og umsýslu opinberra fjármuna.

Í sóknaráætluninni eru listaðir upp styrkleikar og veikleikar Suðurnesja ásamt ógnum og tækifærum. Talið er að styrkleikar Suðurnesja séu m.a. að um er að ræða ungt, fjölbreytt

samfélag með góðar samgöngur. Reykjanes jarðvangur (Reykjanes UNESCO Global geopark) er talinn vera bæði styrkleiki og hafa tækifæri fyrir Suðurnes. Veikleikar eru m.a. einhæft atvinnulíf með miklum sveiflum. Lágt menntunarstig er á svæðinu og því lítið rannsóknar- og þróunarstarf á háskólastigi.

Erlendum ríkisborgurum á Suðurnesjum hefur stórfjölgð á tímabilinu 1998-2019 en þeir fóru úr því að vera ríflega 300 í það að vera rúmlega 4.900.¹ Hæst er hlutfall innflytjenda í Sandgerði eða 21,6% en lægst í Vogum 14,9%.² Í sóknaráætluninni er talað um að fjölbjóðleg og fjölbreytt einkenni sveitarfélaganna séu styrkleiki og í því felst tækifæri. Þó er það einnig listað sem veikleiki og aðlögun innflytjenda og erlendra starfsmanna áskorun.³



Mynd 2: Fjöldi íbúa með erlent ríkisfang, sjö algengustu ríkisföngin. Heimild: Byggðastofnun.

2.1.3 Aðalskipulag Sveitarfélagsins Voga 2008-2028

Aðalskipulag Voga 2008-2028 var staðfest þann 23.02.2010. Unnið er að gerð nýs aðalskipulags nú.

Byggð í sveitarfélaginu er lágreist og áhersla hefur verið lögð á sérbyli: einbýlishús, par- og raðhús. Fram undir síðustu aldamót var byggð í sveitarfélaginu tiltölulega þétt einbýlishúsabyggð, sem enn er algengasta búsetuformið í sveitarfélaginu. Á síðustu áratugum hefur hlutfall par- og raðhúsa aukist töluvert auk þess að átta lítil fjölbýlishús hafa verið byggð. Eftir sem áður er byggð í Vogum fremur þétt en lágreist, meðalþéttleiki byggðar er um 12-13 íbúðir á ha en byggð íbúðarsvæði eru um 34 ha.

Markmið aðalskipulags er þéttbýlismyndun verði sem samfelldust „m.a. til að tryggja góða nýtingu lagna-, og gatnakerfis, auðvelda þjónustu við byggðina og til að skapa samfelldara yfirbragð þéttbýlis“ og að „gönguleiðir verði þéttar og greiðar svo að jafnaði sé auðvelt að komast gangandi eða hjólandi um hverfin, á milli þeirra og út í náttúruna“.

¹ (Samband sveitarfélaga á Suðurnesjum, 2019)

² (Heklan, 2017)

³ (Samband sveitarfélaga á Suðurnesjum, 2019)

Stefnan í aðalskipulagi sem nú er unnið að er talin munu styrkja byggð í Vogum með háu þjónustustigi við börn og fjölskyldur þeirra og efla heilbriggt samfélag í nágrenni við náttúruna.

Við gerð aðalskipulags 2008 var íbúafjöldi í sveitarfélaginu 1.231. Því var spáð að íbúafjölgun yrði 3-6% árlega á tímabilinu og þannig 2.200-3.800 árið 2028.⁴ Þessi fjölgun hefur ekki gengið eftir heldur hefur fjölgunin til loka árs 2020 verið um 6% alls og hefur efnahagshrunið 2008 sett þar stórt strik í reikninginn.

1. júlí 2020 auglýsti bæjarstjórn Sveitarfélagsins Voga tillögu að breytingu á aðalskipulagi sveitarfélagsins skv. 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Breyting á aðalskipulagi varðar skilmála fyrir íbúabyggðina Grænuborg. Breytingin felur í sér að í aðalskipulagstillögunni felst að hverfið (ÍB-3-1) verði fullbyggt með 850 - 900 íbúðum, en var áður 400 - 450 íbúðir, sem nánar er lýst í greinargerð á uppdraetti⁵. Helstu vaxtartækifæri íbúðabyggðar í sveitarfélaginu eru þar á þessu svæði. Uppbygging svæðisins færir miðstöð þjónustu, menntunar, íþróttar og félagsstarfs nær miðju bæjarins.

2.1.4 Deiliskipulag



Mynd 3: Gul afmörkun sýnir þau svæði í þéttbýli Voga þar sem fyrir liggur samþykkt deiliskipulag tekin frá Skipulagssvefsja Skipulagsstofnunar.

Þéttbýlið í Vogum hefur að stórum hluta verið deiliskipulagt eins og gul afmörkun á mynd 3 sýnir. Er þá um að ræða bæði fullbyggt og óbyggt svæði. Þegar liggur fyrir samþykkt deiliskipulag á íbúðarsvæðum ÍB-3-1 og ÍB-3-4. ÍB-3-1 er alfarið óbyggt en gatnagerð stendur yfir og á ÍB-3-4 er uppbygging hafin og flestum lóðum úthlutað.

Deiliskipulag fyrir ÍB-3-1, Grænuborgarhverfi (Grænabyggð), var samþykkt 2. apríl 2008 (Mynd 4). Svæðið er um 24 ha og er gert ráð fyrir fjölbreyttum útfærslum íbúða. Gerð var

⁴ (Sveitarfélagið Vogar, 2009)

⁵ (Sveitarfélagið Vogar, 2020)

breyting á deiliskipulagi árið 2018. Heildarfjöldi íbúða á skipulagssvæðinu verður þá 269 og um helmingur í fjölbýli en annað í sérbýli, þ.e. einbýli, raðhúsum og parhúsum.⁶

Deiliskipulag fyrir íbúðarsvæði ÍB-3-4 var samþykkt 26. mars 2009, en deiliskipulagið tekur til miðsvæðis, íbúðarsvæðis, þjónustusvæðis og opins svæðis (Mynd 5). Hafa verið gerðar þrjár deiliskipulagsbreytingar síðan. Árið 2017 var gerð breyting þar sem parhúsum verður fjölgað á kostnað einbýla auk þess sem fjölbýlishús eru stækkuð úr fjórbýlum í sex íbúða hús. Árið 2018 var gerð önnur breyting þar sem fjöldi íbúða jókst í tveimur fjölbýlishúsum samtals um 24 íbúðir. Árið 2019 var svo gerð breyting þar sem gert ráð er fyrir að 3 raðhúsum á svæðinu komi í stað parhúsa en við þessa breytingu fjölga íbúðunum úr 6 parhúsaíbúðum í 9 raðhúsaíbúðir. Síðasta breyting var gerð 2020 sem fjölga íbúðum um fjórar í fjölbýlishúsum. Alls má gera ráð fyrir að óbyggðar lóðir á miðsvæðinu rúmi um 75 íbúðir, þar af um 60 í fjölbýli.

Deiliskipulagssvæði	Fjölbýli	Sérbýli	Alls óbyggt
Grænabyggð	135	135	270
Miðsvæði	65	15	80
Alls	200	150	350



Mynd 4: Deiliskipulag ÍB-3-1, svæðinu vestast hefur verið breytt að hluta.



Mynd 5: Deiliskipulag ÍB-3-4.

2.2 Samgöngur

Reykjanesbrautin milli Reykjavíkur og Keflavíkurflugvallar er einn fjölfarnasti vegarkafli landsins utan þéttbýlis með um 18.000 daglega ársútförum á sólarhring á milli Hafnarfjarðar og Voga.⁷

Í október 2020 voru 849 skráðir fólkubílar í sveitarfélaginu⁸. Miðað við íbúafjölda eru það 649 bílar á hverja þúsund íbúa í sveitarfélaginu. Vogar eru í u.þ.b. 40 mínútna akstursfjarlægð frá miðborg Reykjavíkur. En það tekur u.þ.b. 15 mín að aka frá Vogum að

⁶ https://www.vogar.is/static/files/Deiliskipulag/933_graenuborg-deiliskipulagsbreyting-2018.pdf

⁷ (Byggðastofnun, 2020)

⁸ <https://bifreidatolur.samgongustofa.is/lykiltolur.html>



Keflavíkurflugvelli. Aðgengi að Reykjanesbraut er með ágætum og mislæg gatnamót við brautina. Strætó ekur frá Vogum að helstu svæðum Suðurnesja og til höfuðborgarsvæðisins. Fólk kemst þessar leiðir þegar leið 87 gengur milli Gamla pósthússins og Vogaafleggjara, sem er 10 sinnum á dag fram og til baka á virkum dögum en enginn akstur er um helgar. Þessi leið er samræmd leið 55 sem fer frá Keflavíkurflugvelli til Umferðarmiðstöðvarinnar BSÍ.

Tafla 1: Ferðatími Strætó í samanburði við ferðatíma einkabíls

	Ferðatími Strætó [mín]	Ferðatími einkabíls [mín]
Miðborg Reykjavíkur	55	35
Fjörður Hafnarfirði	32	21
Smáralind	55	26
Miðbær Reykjanesbæ	30	18
Keflavíkurflugvöllur	60	18

Í mörgum tilfellum er betra aðgengi að atvinnusvæðum á höfuðborgarsvæðinu með almenningssamgöngum en að atvinnusvæðum á Suðurnesjum. Miklir möguleikar eru til að ganga og hjóla leiðar sinnar innan þéttbýlisins.

Nú eru uppi hugmyndir um fluglest sem gæti legið frá Reykjavík að Keflavíkurflugvelli. Færa má rök fyrir því að skynsamlegt væri að staðsetja lestarstöð við Reykjanesbraut sem myndi þjónusta tengingu við Voga, Grindavík og Bláa lónið.⁹ Þennan möguleika þarf að skoða við hönnun fluglestar og gæti slík lestarstöð stór aukið aðgengi íbúa með almenningssamgöngum að Suðurnesjum og að höfuðborgarsvæðinu og mögulega boðið upp á styttri ferðatíma en með einkabíl sem myndi valda nokkrum straumhvörfum í þróun byggðar á svæðinu.

2.3 Mannfjöldapróun

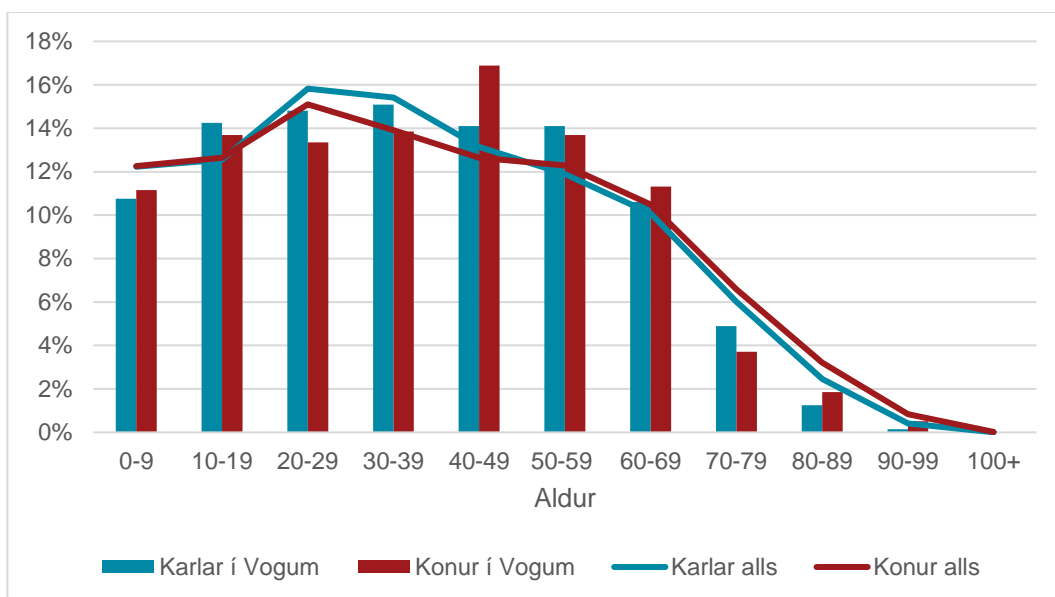
2.3.1 Aldurs og kynjadreifing

Ekki er að sjá nein veruleg frávik frá landsmeðaltali í tölfræði um íbúasamsetningu í Vogum. Þó er hlutfall kvenna á aldrinum 40-49 nokkuð hærra í Vogum. Einnig er hlutfall fólks yfir eftirlaunaaldur lægra í Vogum miðað við landsmeðaltal og hlutfall aldurshópa 50-59 ára hærra.

Reykjanesbær er fjölmennasta sveitarfélag Suðurnesja með tæplega 19.000 íbúa en Sveitarfélagið Vogar fámennast með tæplega 1.300 íbúa. Íbúum á Suðurnesjum fjölgaði um 11.400 manns á tímabilinu frá 1. janúar 1998 til 1. janúar 2019 eða um 72,5%. Í Sveitarfélaginu Vogum fjölgaði um tæplega 600 eða 85,7% sem sýnir að vöxtur í Vogum er vænlegur ef réttar aðstæður eru skapaðar.

Með aukinni byggð eru forsendur til að nýta betur innviði og efla þjónustu fyrir fjölbreyttan hóp fólks, hvort sem um aldur, kynferði eða uppruna er að ræða. Betur er hægt að skipuleggja þjónustu við elstu og yngstu aldurshópana auk þess að skapa grundvöll fyrir góðu félagslegu umhverfi fyrir fólk á miðjum aldri með auknum íbúafjölda.

⁹ (Ráðgjöf og verkefnastjórnun, 2014)



Mynd 6: Aldurs- og kynjadreifing í Vogum samanborin við landsmeðaltal. Heimild: Hagstofa Íslands.

Síðustu 5 ár hefur verið stöðugur vöxtur í aldurshópum 40-49, 60-69, 70-79. Mesta heildaraukningin milli 2015 og 2020 er hjá fólki á sjötugsaldri. Helsta fækkunin var á börnum á aldrinum 0-9 ára.

2.3.2 Mannfjöldaspá

Greininga- og áætlanasvið Íbúðalánasjóðs hefur uppfært mannfjöldaspá til ársins 2050 fyrir sérhvert sveitarfélag á Íslandi. Sú mannfjöldaspá sem hér er greint frá byggir að stærstu leyti á nýjustu spá Hagstofunnar fyrir landið í heild.¹⁰

Ekki verður hjá því litið að á 8 ára tímabili frá 2002-2010 varð íbúafjölgun 370 manns eða sem nemur tæplega 44% fjölgun. Slíkur vaxtarkippur frá stöðunni í dag myndi þýða fjölgun upp á 590 íbúa og stæði íbúafjöldinn þá í 1.930 íbúum í lok árs 2028. Slík þróun yrði frávik frá þeim takti sem íbúaspá Hagstofunnar og HMS sýnir og krefst meðvitaðrar og markvissrar breytingar á stefnumörkun og framkvæmdum í sveitarfélaginu auk kynningarstarfs líkt og stefnt er að.

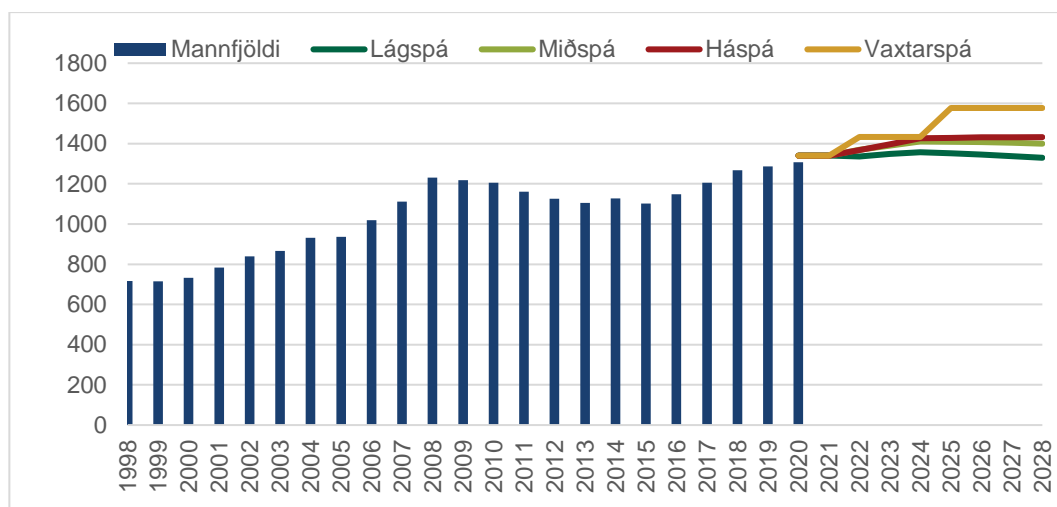
Með tilkomu nýs þróunarsvæðis Grænuborgar er mögulegt að kippur komi í eftirspurn eftir húsnæði og að þróunin verði með þeim hætti sem sést hefur undanfarinn áratug í öðrum sveitarfélögum á jaðri höfuðborgarsvæðisins. Því er sett fram vaxtarspá sem sýnir 7% vöxt á árunum 2021-2025 og 10% vöxt á tímabilinu 2025-2029 sem er dæmigert fyrir það sem gerst hefur á liðnum áratug á þéttbýlisstöðum á vinnusóknarsvæði höfuðborgarsvæðisins.

Sveitarfélag	Fjölgun íbúa 2021-2025	Fjölgun íbúa 2025-2029
Lágspá	28	-31
Miðspá	60	-15
Háspá	88	3
Vaxtarspá	100	140

¹⁰ (Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, 2019)

Samspil húsnæðiseftirspurnar og vinnumarkaðar bæði á höfuðborgarsvæðinu og á Suðurnesjum gæti knúið miklar umbreytingar á fasteignamarkaði í Vogum. Það getur verið aðlaðandi fyrir fjölda fólks að greiða minna fyrir húsnæði gegn því að aka örlítið lengra til vinnu eða kaupa stærra húsnæði með aðstöðu til að vinna á heimaskrifstofu líkt og margir hafa reynt á liðnu ári. Aðstæður á fasteignamarkaði geta frekar útskýrt möguleika á þessari þróun líkt og gert er í næsta kafla.

Rétt er að geta þess að vöxtur kemur í kippum ef svæði ná vinsældum og þróast þá hratt. Aukinn fjöldi íbúa getur þá staðið undir aukinni þjónustu og skapað sterkari umgjörð um ýmsa mikilvæga þætti svo sem leikskóla, skóla, íþrótt- og frístundastarf auk viðskipta og annarrar þjónustu sem aftur styrkja grundvöllinn fyrir fleiri að flytja til bæjarins. Fari slík jákvæð hringrás af stað getur vaxtarspáin reynst of hógvæ.



Mynd 7: Þróunin frá 1998 og líkleg þróun næstu 8 ár miðað við mannfjöldaspár.

2.4 Húsnæðismál

2.4.1 Fasteignamarkaður

Gögn Þjóðskrár veita upplýsingar um fasteignaviðskipti undanfarin ár. Þar má sjá upplýsingar um rúmlega 260 fasteignaviðskipti í Vogum frá árinu 2012 til fyrri hluta ársins 2020. Fasteignamarkaðurinn í Vogum tók sérstaklega vel við sér á árið 2017 en þá var fjöldi kaupsamninga á svæðinu 50 talsins sem var umfram landsmeðaltal með hliðsjón af fólksfjölda. Árin á undan höfðu hreyfingar verið í meðallagi í samanburði við aðra landshluta, mögulega vegna skorts á húsnæði. Síðustu tvö ár (2018 og 2019) hefur landsmeðaltal verið aðeins hærra en í Vogum.

Viðskipti með fjölbýli eru 27% af viðskiptum í þeim gögnum sem rýnd voru en íbúðir í fjölbýli eru ekki nema 16% húsnæðisstofnsins sem bendir til að íbúðir í fjölbýli gangi auðveldlega kaupum og sölu.

	Meðalverð [kr þús/m ²]	
	2012-2016	2016-2020
Sérbýli	129.155	223.168
Fjölbýli	151.119	279.747

Samkvæmt gögnum Þjóðskrár hefur hækkun á fasteignaverði í Vogum verið mjög skörp síðustu árin, sérstaklega á sérbýli (Mynd 8). Í desember 2020 var fermetraverð komið í kr

360 þúsund sem er vel samkeppnishæft við verð á höfuðborgarsvæðinu sem er um kr 450 þúsund. Ásett verð í fasteignaauglýsingum í Vogum er í samræmi við þetta eða á bilinu 295 þúsund kr./m² til 457 þúsund kr./m².

Tímabilið 1. janúar 2010 til 19. desember 2020



Mynd 8: Verðþróun meðaltal fermetraverðs á sérbylum í Sveitarfélaginu Vogum frá ágúst 2013 til júlí 2020

Meðalfermetraverð í fjölbýli var um 360 þúsund kr/m². árið 2020. Ásett verð í fasteignaauglýsingum er nokkuð hærra eða á bilinu 385 þúsund kr/m² til 464 þúsund kr/m².

Með verðbreytingum liðinna ára er ljóst að fasteignamarkaðurinn í Vogum er kominn í góða samkeppnisstöðu gagnvart sínum helstu samkeppnismörkuðum á Suðurnesjum og höfuðborgarsvæðinu. Verðið er hagstætt fyrir kaupendur gagnvart höfuðborgarsvæðinu þar sem verð er hærra sem getur aukið eftirspurn. Þá eru nýframkvæmdir líklegar til að vera arðbærari fyrir framkvæmdaraðila gagnvart öðrum mörkuðum á Suðurnesjum sem er hvati til að auka framboð fasteigna. Þá eru breytingar orðnar á framboði húsnæðis á höfuðborgarsvæðinu með aukna áherslu á íbúðir í fjölbýli sem getur flutt eftirspurn eftir nýbyggðu sérbyli á hagstæðu verði út fyrir svæðið til nærliggjandi bæja eins og Voga. Eftir sem áður er ljóst að samkeppnin á jaðri höfuðborgarsvæðisins um nýja íbúa er mikil.

2.4.2 Leigumarkaður og búseturéttur

21 íbúi þiggur húsnæðisbætur og er meðal fjárhæðin kr 30.178.¹¹ Á árinu 2019 voru 15 leigusamningar þinglýstir var skráð verð að jafnaði kr. 181.667 kr. eða 2.040 kr./m² á mánuði.¹² Nýjustu upplýsingar, sem eru frá 2018 sýna að 42% íbúa sveitarfélagsins myndu falla undir þau tekju- og eignamörk sem skilgreind eru í lögum um almennar leiguíbúðir.

Almennt er það þekkt að ekki eru allir leigusamningar gerðir opinberir og því reynist flestum erfitt að meta umfang leigumarkaðarins á hverjum stað. Könnun á vegum

¹¹ (Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, 2020)

¹² (Þjóðskrá Íslands, án dags.)



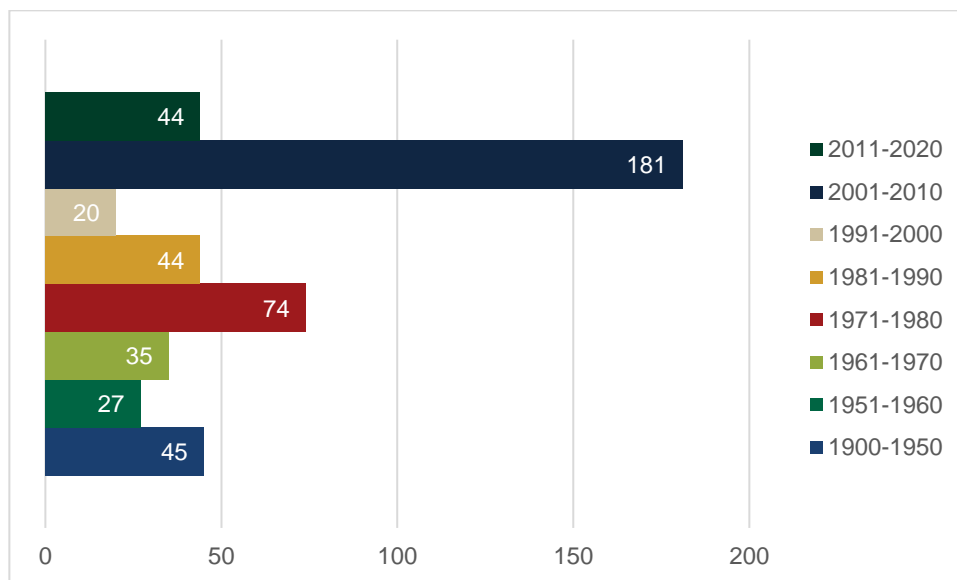
Íbúðalánasjóðs bendir til að um þriðjungur eða fleiri leigusamninga sé ekki þinglýstur og eingöngu 48% leigjenda fá greiddar húsnæðisbætur¹³.

Með hliðsjón af því sem vitað er um leigjendur í landinu almennt má telja að um 70 heimili séu á leigumarkaði í sveitarfélaginu. Leigumarkaðurinn í Vogum gæti þó numið um 100 heimilum miðað við að fimmtungur heimila sé á leigumarkaði. Lífskjararannsókn Hagstofunnar sýnir að um fimmtungur til fjórðungur heimila er að jafnaði á leigumarkaði. Líklegt er að eftirspurn sé eftir fleiri leiguíbúðum en eru í sveitarfélaginu nú þegar.

Ekkert almennt félagslegt húsnæði er í sveitarfélaginu. Ein íbúð er í millileigu frá Bríeti, leigufélagi. Tvær íbúðir fyrir eldri borgara á félagslegum forsendum er í Álfagerði. Búmenn eiga 27 búseturéttaríbúðir í sveitarfélaginu.

2.4.3 Húsnæðisstofn

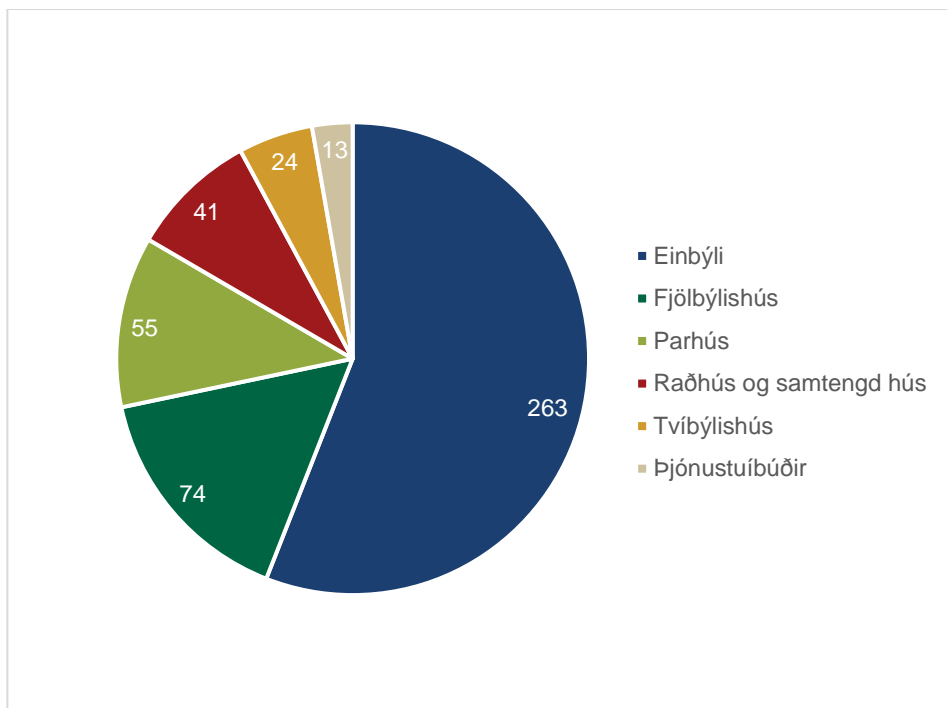
Í Vogum eru 470 íbúðir og er nærri helmingur byggður á síðustu 20 árum. Mesta byggingarárið var árið 2005 þegar 46 nýjar íbúðir voru skráðar. Næstmest var byggt árið 2001 og 2019 en á þeim árum voru 27 nýjar íbúðir skráðar.



Mynd 9: Byggingarár og fjöldi íbúða í Sveitarfélaginu Vogum. Alls 470 íbúðir.

Íbúðir í sveitarfélaginu eru helst sérbyli (einbyli, tvíbyli, rað- og parhús) eða 81,5% en aðeins 18,5% eru fjölbyli (fjölbylishús og þjónustuíbúðir). Eitthvað er um skráningar á sumarhúsum (43) en tvö sumarbústaðalönd eru í sveitarfélaginu í Hvassahrauni og Breiðagerði. Þá er landbúnaðarhúsnæði í sveitarfélaginu í dreifbyli.

¹³ (Íbúðalánasjóður, 2018)



Mynd 10: Fjöldi íbúða skipt eftir húsnæðisgerð.

2.4.4 Byggingakostnaður

Ekki er talinn vera mikill munur á kostnaði aðfanga og vinnu milli Suðurnesja og höfuðborgarsvæðisins. Byggingakostnaður er talinn liggja nærri kr 350 þús/m² fyrir staðsteypt sérþýli án lóðaverðs.

2.5 Efnahagur

2.5.1 Atvinnuástand

Sögulega byggðu Suðurnesin á sjósókn og fiskvinnslu. Sjávarútvegur er enn mikilvægur á svæðinu, sérstaklega í Grindavík. Undanfarin ár og áratugi hafa umsvif á Keflavíkurlugvelli og tengdum greinum orðið mikilvægasti þátturinn í atvinnulífi Suðurnesjamanna.¹⁴ Hrun í greinum ferðaþjónustunnar og mikil óvissa um framtíðina hefur vitanlega mikil áhrif nú um þegar COVID-19 farsóttin geisar. Til næsta áratugar litið er þó líklegt að ferðaþjónustan komi aftur af krafti og að önnur atvinnuþróun verði með tilheyrandi störfum.

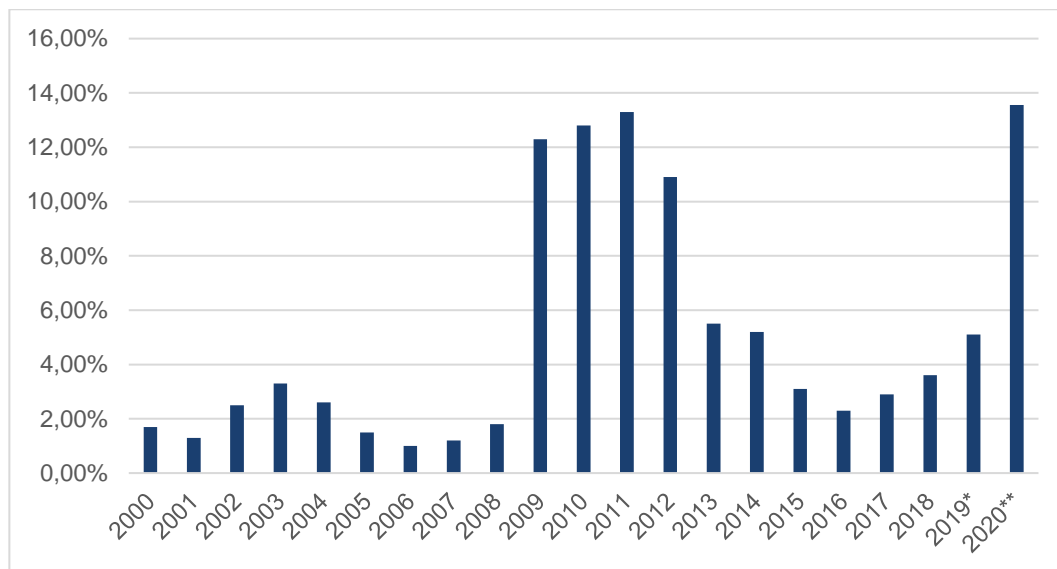
Meðalatvinnutekjur á Suðurnesjum voru heldur lægri en landsmeðaltal. Reykjanesbær og Grindavík eru við meðaltal svæðisins á meðan Suðurnesjabær og Sveitarfélagið Vogar voru nokkru neðar.¹⁵

Atvinnuleysi á Suðurnesjum hefur farið minnkandi líkt og á landinu öllu eftir áfallið í efnahagshruninu 2008 og hefur á ný aukist mikið vegna áhrifa COVID-19 á efnahaginn. En landshlutinn hefur þó verið nokkuð á eftir þróuninni á landsvísu síðasta áratug. Vegna legu sinnar tekur vinnumarkaður að einhverju leyti aukið mið af atvinnuþróun á höfuðborgarsvæðinu, ekki síst í Hafnarfirði. Eftir efnahagshrunið náði atvinnuleysi

¹⁴ (Samband sveitarfélaga á Suðurnesjum, 2019)

¹⁵ (Heklan, 2020)

lágmarki í Vogum árið 2016. Síðan þá hefur atvinnuleysi verið að aukast og mun verða töluvert á árinu 2020 vegna áhrifa COVID-19 (Mynd 11).



Mynd 11: Hlutfall atvinnuleysis í Sveitarfélaginu Vogum eftir árum. *Ekki endanlegar tölur. ** September

Samkvæmt Þjónustukönnun Suðurnesja voru hlutfallslega fleiri karlar í fullu starfi en konur, eða 66% á móti 48% kvenna en hlutfallslega fleiri konur voru í hlutastarfi en karlar, 12% á móti 4%. Hlutfallslega fleiri konur voru öryrkjar og/eða ellilífeyrisþegar en karlar, eða 21% kvenna en 14% karla. Einnig kom fram að þrír af hverjum fjórum svarendum sem búsettir voru í Sveitarfélaginu Vogu sóttu vinnu út fyrir sveitarfélagið.¹⁶

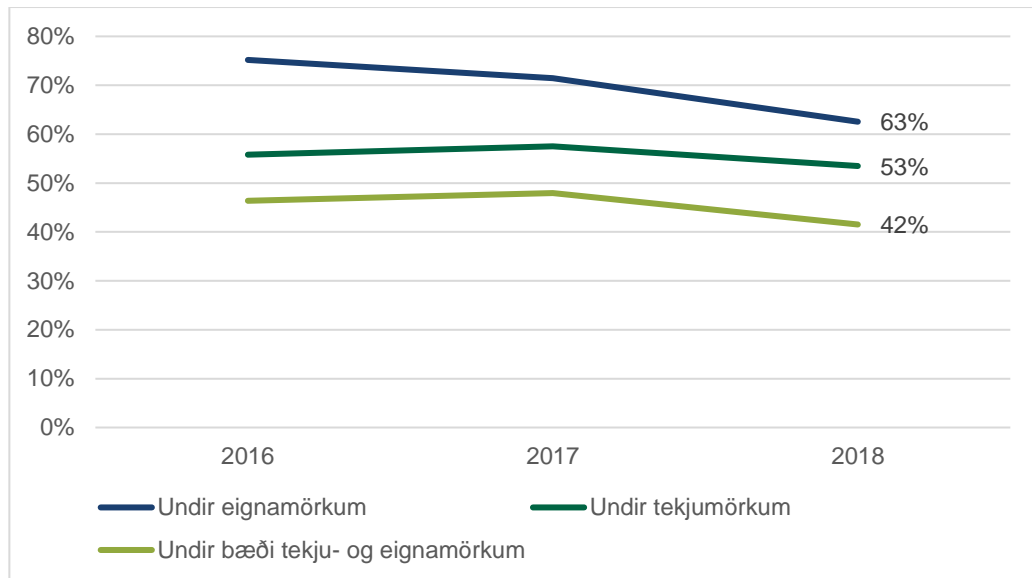
2.5.2 Greiðslugeta

Tekjuviðmið í lögum 52/2016 um almennar íbúðir og tilheyrandi reglugerð er 6,42 milljónir fyrir einstaklinga á ári og eignamörk eru 6,92 milljónir.

Meðallaun í Vogum árið 2019 voru 6,043 milljónir og miðgildi launa var 5,234 milljónir sem er lægsta gildið meðal launþega á Suðurnesjum. Samhliða auknu atvinnuleysi er ljóst að tekjur íbúa munu hafa dregist nokkuð saman að jafnaði.

HMS hefur látið greina skattskil í samhengi við tekju- og eignamörk almennra leiguíbúða. 42% íbúa sveitarfélagsins falla undir bæði viðmið og gætu leigt íbúð í almenna leiguíbúðakerfinu ef slíkar íbúðir væru í sveitarfélaginu. Þetta er svipað og gerist almennt á Suðurnesjum en 44% íbúa svæðisins falla undir bæði viðmið. Á landsvísi eru það 40% íbúa.

¹⁶ (Byggðastofnun, 2018)



Mynd 12 Hlutfalla íbúa í Vogum, 20 ára og eldri, sem falla undir tekju- og eignamörk í reglugerð um almennar íbúðir samkvæmt skattskilum 2016-2018.

2.6 Samfélag, byggð og húsnæði

2.6.1 Samfélag

Í þjónustukönnun sem gerð var af Samtökum sveitarfélaga á Vesturlandi 2018 kemur í ljós að íbúar Voga voru hamingjusamastir af þeim 19 svæðum sem tekin voru fyrir.¹⁷ Skortur á ýmissi þjónustu sem erfitt er að standa fyrir í fámennu byggðalagi svo sem verslun, heilsugæsla framhaldsskólanám og atvinna veldur að íbúar í Vogum eru óánægðari en nágrannar sínir í fjölmennari byggðum. En heildarafkoma heimila, samgöngur, almenningssamgöngur og fjarskipti fá svipaða einkunn eða betri.

Tækifæri til afþreyingar er sá samfélagslegi þáttur sem kom hvað verst út í Vogunum í samanburði við aðra landshluta. Þá kom menningarlíf líka illa út í þessum samanburði en aðrir þættir í eða við heilarmeðaltal. Aðrir menningar og menntaþættir eru sambærilegir eða eilítið lakari en á landsvísu.

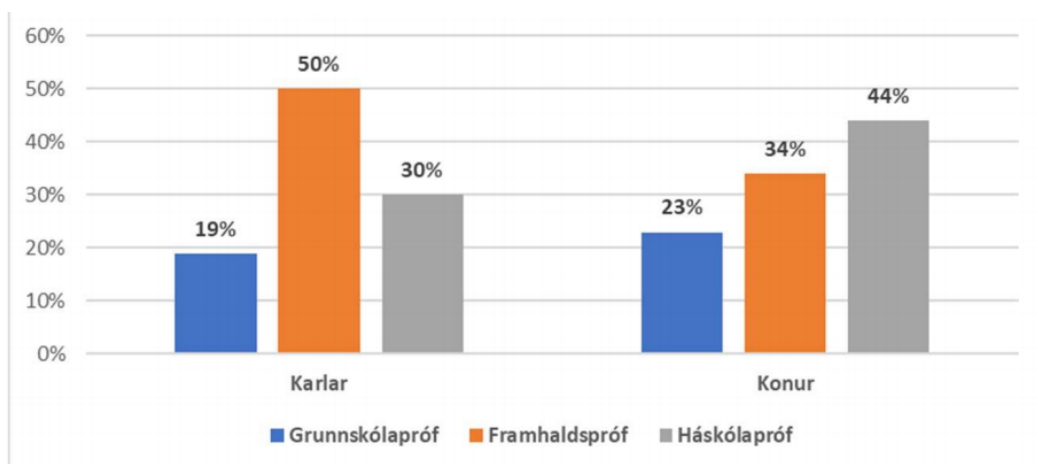
Samkvæmt þjónustukönnun Suðurnesja frá 2018 voru um 55% af þátttakendum Voga sem sóttu þjónustu til fyrirtækja og stofnana á höfuðborgarsvæðinu, rúmlega 30% til Reykjanesbæjar en aðeins 8% þjónustunnar til fyrirtækja og stofnana í Vogum. 37% þátttakenda gáfu þjónustunni lága einkunn samanborið við 13% á Suðurnesjum öllum.¹⁸

Í Stöðugreiningu Suðurnesja 2019 voru gögn Hagstofunnar um menntunarstig landsmanna á aldrinum 25-64 ára skoðuð. Samanburður við landsbyggðina í heild sýnir að menntunarstig er lægra meðal bæði karla og kvenna á Suðurnesjum. Það er bæði veikleiki og tækifæri sem vel hefur verið gerð grein fyrir áður. Áhrifin geta verið bæði á möguleika svæðisins til að þróa atvinnuvegi en kannski ekki síður á það hvaða hópar utan svæðisins myndu íhuga að flytja til svæðisins.

Bæði er ójafnvægi milli karla og kvenna á Suðurnesjum (Mynd 13) en einnig er munur á menntunarstigi íbúa Reykjanesbæjar miðað við önnur sveitarfélög svæðisins.

¹⁷ (Karlsson, 2018)

¹⁸ (Byggðastofnun, 2018)

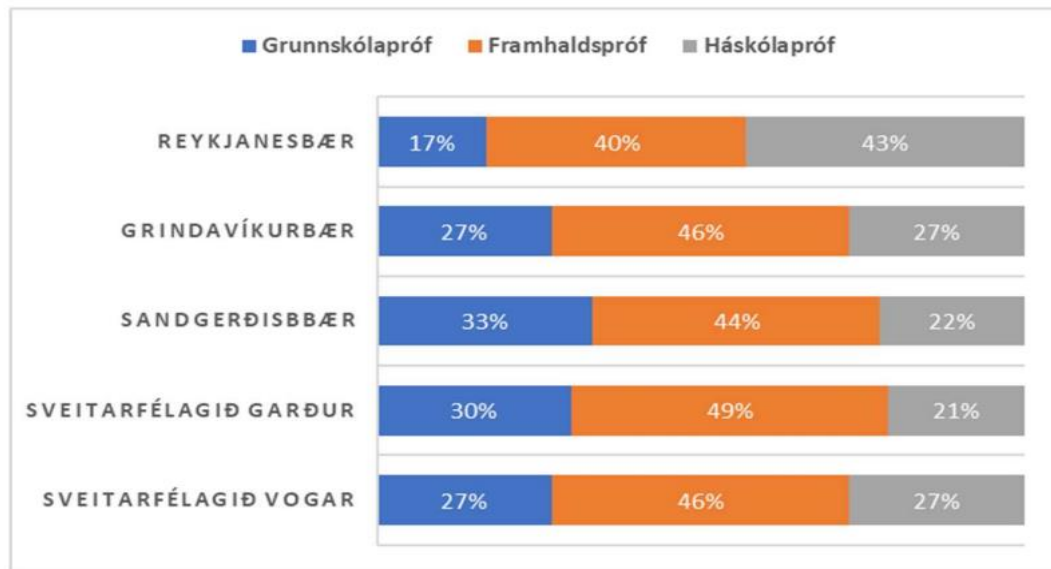


Mynd 13: hæsta menntun þátttakenda eftir kyni.

Á öllum búsetusvæðunum nema í Reykjanesbæ höfðu hlutfallslega flestir lokið framhaldsskólaprófi en í Reykjanesbæ var algengast að svarendur hefðu lokið háskólaprófi (Mynd 14).

Samtök sveitarfélaga á Suðurnesjum stóðu fyrir gerð á stöðu- og mikilvægisgreiningu þar sem borið var saman staða búsetuskilyrða og mikilvægi fyrir áframhaldandi búsetu. Sveitarfélagið Vogar hafnaði í 12. sæti þegar gefin var út ein einkunn yfir stöðu og mikilvægi búsetuskilyrðanna.¹⁹ Í greiningunni kom í ljós að styrkleikarnir í Vogum liggja í innviðum og samfélaginu. Sjö þættir innviðanna fengu græna einkunn en þeir eru íbúðir til leigu, nálægð við fjölbreytta náttúru, nettengingar, greið bílaumferð, vegakerfi, umferðaröryggi og almennt öryggi. Fimm þættir samfélagsins fengu grænar einkunnir en þeir voru þjónusta við aldraða, þjónusta við barnafólk, friðsæld, gott mannlíf og gæði unglिंगastarfs. Samkvæmt niðurstöðum könnunarinnar er vinnusóknarsvæðið yfir meðallagi stórt. Þá mældist starfsaldur/starfsreynsla með því lágsta sem sást þessum í landfræðilega samanburði og munar þar mest um hversu lágt unga fólk mældist.

¹⁹ (Karlsson, 2018)



Mynd 14: Hæsta menntun þátttakenda eftir búsvæðum á Suðurnesjum.

Heilt yfir eru tækifæri til að auka við gæði og úrval ýmissar þjónustu í sveitarfélaginu. Eina færa leiðin til að styrkja grundvöll fyrir aukinni þjónustu er að fjölga íbúum þótt annað þurfi að koma til. Þá virðist vera að góð tenging við höfuðborgarsvæðið sé mikilvægari en tengsl við önnur svæði á Suðurnesjum.

2.6.2 **Gæði byggðar og húsnæðis**

Vegna tiltölulega lágs aldurs stórs hluta húsnæðis í sveitarfélaginu eru gæði húsnæðis talin góð. Bærinn er vel göngufær og stutt að fara um. Umhverfið einkennist af sérbyli og litlu fjölbýli. Uppbygging til austurs og suðurs er mjög rökrétt þróun með hliðsjón af staðsetningu lykilstofnanna. Þá er eðlilegt að haldið sé áfram með þróun sambærilegrar byggðar og fyrir er með áherslu á sérbyli og að fjölbýlishús séu af minna tagi.

Þar sem lengsta þvermál byggðarinnar er um 1,2 km og allt þéttbýlið því vel innan 15 mínútna gönguvegalengdar og mjög fljótlegt að hjóla leiðar sinnar er mögulegt að byggja áfram upp mjög aðlaðandi almenningsrými. Með því að halda í samhangandi byggð og góða aðstöðu fyrir gangandi og hjólandi er unnt að láta sveitarfélagið vaxa án þess að gatnagerð verði yfirþyrmandi. Vert er að nefna að gatnagerð í Græ nuborgarhverfi er framkvæmd og kostuð af þróunaraðilanum Græ nubbyggð ehf en ekki sveitarfélaginu.



3 Húsnæðispörf

3.1 Eftirspurn eftir íbúðum

Hækkandi fasteignaverð bendir til aukinnar eftirspurnar eftir húsnæði. Mannfjöldaþróun bendir einnig til að margt eldra fólk sæki í búsetu í Vogum. Með tilliti til þróunar byggðar annars staðar í nágrenni höfuðborgarsvæðisins er mögulegt að eftirspurn sé eftir íbúðum fyrir yngra fólk með börn sem mætti fullnægja með rétttri þróun.

Með tilliti til þróunar nýbygginga á höfuðborgarsvæðinu er mögulegt að til verði eftirspurn eftir hagkvæmu sérbyli á mótum þeirri miklu áherslu sem verið hefur á byggingu stærra fjölbýlis undanfarin ár. En einnig er mikilvægt að nýta vel landrými og bjóða velkominn fjölbreyttan hóp fólks með uppbyggingu fjölbýlishúsa sem eftirspurn virðist vera eftir.

Í samræmi við uppbyggingu húsnæðismarkaðarins í Vogum nú, þær áskoranir sem eru í atvinnuþróunarmálum og tækifæri til vaxtar er talið að farsælast sé vöxtur grundvallist á þróun húsnæðis á markaðskjörum en að uppbygging leiguhúsnæðis með fjárhagslegum stuðningi sé byggt upp síðar með tilliti til framgangs þróunar eignarhúsnæðis og leiguhúsnæðis á almennum markaði.

3.2 Sértækt húsnæði og leiguheimili

Tólf manns eru á biðlista eftir félagslegu húsnæði en engar félagslegar leiguíbúðir eru í sveitarfélaginu og því er listinn ekki uppfærður reglulega en tekið er á mótum umsóknum til að meta þörfina.²⁰ Meta ætti hvort sú ráðstöfun sé í samræmi við skyldur sveitarfélagsins samkvæmt 45. gr. laga um félagsþjónustu sveitarfélaga (40/1991). Miðað við stærð sveitarfélagsins væri ekki óeðlilegt að fjöldi félagslegra leiguíbúða væri á bilinu 5-15. En ljóst er að fjárhagur sveitarfélagsins verður að standa undir slíkum rekstri og er talið að fjölgun íbúa sé hagkvæmasta leiðin til að gera sveitarfélagið í stakk búið að mæta þörfum fyrir slíkt húsnæði. Þangað til íbúum hefur fjölgað er það mat sveitarfélagsins að þörfum fólks í þörf fyrir félagslegt húsnæði verði best mætt með sérstökum húsnæðisstuðningi.

Tvö ungmenni eru á biðlista eftir búsetuúrræði og ekki er fyrirsjáanleg þörf eftir fleiri húsnæðisúrræðum á gildistíma áætlunarinnar.

3.3 Áhrif á húsnæðispörf

Með tilliti til vaxtarspár er gert ráð fyrir að íbúum fjölgi um 100 næstu 4 ár og 240 næstu 8 ár. Með tilliti til mannfjöldasamsetningar landsmanna er talið að aldursskipting verði með þeim hætti sem taflan sýnir.

Nýir íbúar	100	240
Leikskólaaldur eða yngri	8	19
Grunnskólaaldur	15	35
Framhaldsskólaaldur	6	14
20-67 ára	60	144
Eftirlaunaaldur	12	28
Fjöldi íbúða	39	92

²⁰ (Félagsþjónusta Voga, 2020)



Með tilliti til fjölskyldustærða á landinu og greiningar á búsetuóskum má áætla hvaða húsnæðisgerðir slík fjölgun myndi kalla á. Miðað við fyrirliggjandi upplýsingar er talið að, miðað við 240 nýja íbúa sem þyrftu 90-95 íbúðir myndi eftirspurn eftir húsnæðisgerðum og íbúðarstærðum skiptast svo:

Nýir íbúar	Alls	Fjölbýli	Par/Rað	Einbýli
Einstaklings	30	15	15	0
2-3 herbergi	42	10	25	6
4-5 herbergi	21	3	8	10
Alls	93	28	48	16

4 Útfærsla húsnæðisparfar

Með því að hafa til reiðu lóðir í deiliskipulagi, ráðast í gatnagerð og gera samkomulag eftir sem við á við þróunaraðila er tryggt að framboð sé á lóðum sem gefa sveitarfélaginu færi á að vaxa. Vöxtur í íbúafjölda er m.a. talin forsenda fyrir auknum gæðum og breidd í þjónustu sem samkeppnishæft sveitarfélag þarf að hafa upp á að bjóða.

Sveitarstjórn getur á gildistíma áætlunarinnar fylgst með þörf fyrir félagslegt húsnæði og annað leiguhúsnæði með fjárhagslegum stuðningi. Mælt er með að slík uppbygging fari fram í kjölfar þess að byggð á markaðsforsendum þróist.



6 Heimildaskrá

- Byggðastofnun. (2018). *Þjónustukönnun Suðurnes*.
- Byggðastofnun. (2020). *Suðurnes. Stöðurgreining 2019*.
- Félagsþjónusta Voga. (2020). *Greinargerð um félagslegt húsnæði og búseturræði*.
- Heklan. (2017). *Innviðagreining*. Sótt frá <https://heklan.is/innvidagreining/>
- Heklan. (2020). *Ársskýrsla 2019*.
- Húsnæðis- og mannvirkjastofnun. (2019). *Uppfærð mannfjöldaspá eftir landsvæðum og sveitarfélögum*.
- Húsnæðis- og mannvirkjastofnun. (2020). *Skýrsla um húsnæðis- og örorkubætur í Sveitarfélaginu Vogum*.
- Íbúðalánasjóður. (2018). *Leigumarkaður á Íslandi. Niðurstöður viðhorfskönnunar meðal leigjenda*.
- Karlsson, V. (2018). *Staða og mikilvægi búsetuskilyrða 19 landsvæða á landsbyggðunum frá Hornafirði í austri og Skagafirði í norðri*. Samtök sveitarfélaga á Vesturlandi.
- Ráðgjöf og verkefnastjórnun. (2014). *Fluglestin. Mat á hagkvæmni hraðlestar milli Keflalífurflugvallar og miðborgar Reykjavíkur*. Reykjavík.
- Reykjavíkurborg. (2014). *Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030*. Reykjavík: Reykjavíkurborg.
- Samband sveitarfélaga á Suðurnesjum. (2019). *Sóknaráætlun Suðurnesja 2020-2024*.
- Sveitarfélagið Vogar. (2009). *Aðalskipulag 2008-2028*.
- Sveitarfélagið Vogar. (2020). *Tillaga að breytingu á aðalskipulagi Sveitarfélagsins Voga 2008-2028 og tillaga að breytingu á deiliskipulagi fyrir íbábyggðina Grænaborg*.
- Þjóðskrá Íslands. (án dags.). *Leiguverð íbúða*. Sótt frá <https://verdsja.skra.is/#/leiguverd>