



Borgarbyggð

Húsnæðisáætlun 2019-2026

Júní 2019



BORGARBYGGÐ

	Síða
Samantekt	4
Stöðugreining	7
Skipulagsmál	14
Sveitarfélagið	18
Aðgerðir og regluverk	24
Heimildaskrá	29

Fyrirvari

Byggt er á gögnum m.a. frá Borgarbyggð, 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 Borgarbyggð 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 Borgarbyggðar

Húsnæðisáætlun er heildstæð áætlun sveitarfélags varðandi stöðu húsnæðismála í sveitarfélaginu. Frá haustinu 2018 hefur verið unnið að gerð húsnæðisáætlunar fyrir sveitarfélagið.

Lögð voru drög fyrir byggðaráð þann 7. mars síðastliðin. Áætlunin var samþykkt af byggðaráði þann 27. júní.

Til grundvallar við upplýsingaöflun er m.a. stuðst við gildandi skipulagsáætlunir, gögn frá Hagstofu Íslands, Þjóðskrá og Íbúðalánasjóði, ásamt upplýsingum frá eftirfarandi embættismönnum Borgarbyggðar: sveitarstjóra, sviðstjóra umhverfis- og skipulagssviðs, sviðsstjóra fjölskyldusviðs, skipulagsfulltrúa, byggingarfulltrúa og félagsmálastjóra.

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 byggi á bestu mögulegu upplýsingum á hverjum tíma til að tryggja árangur þeirra. Því er stefnt að því að endurskoða húsnæðisáætlun Borgarbyggðar að lágmarki á fjögurra ára fresti eða í upphafi hvers kjörtímabils.

Samantekt

Samantekt úr áætlun



Íbúar í Borgarbyggð

Íbúafjöldi í Borgarbyggð í árslok 2018 var 3.807 sem er fjölgun um 62 íbúa frá fyrra ári eða sem nemur um 1,7%. Frá árinu 2000 hefur fjölgun íbúa verið um 0,7% að jafnaði á ári.

Samsetning aldurshópa er áþekk í Borgarbyggð og á landsvísi fyrir utan 67 ára og eldri þar sem hlutfallið er hærra í Borgarbyggð.

Meðalaldur íbúa Borgarbyggðar í árslok 2018 var 39,4 ár sem er hærra en landsmeðtal sem er 38,1 ár.

Fjölskyldumynstur Borgarbyggð hefur hliðrast til á undanförunum árum. Mest hefur fjölgun verið meðal þeirra einstaklinga sem eru í sambúð án barna og einstaklingum af fjölskyldugerð Borgarbyggðar.

Mannfjöldaspá

Áætla má að í árslok 2030 mun breyting á fjölda íbúa Borgarbyggðar vera á milli -200 til +200 manns miðað við mismunandi mannfjöldaspá Hagstofunnar og Íbúðalánasjóðs. Miðspá gerir ráð fyrir sama íbúafjölda í lok tímabils.

Ef gert er ráð fyrir samskonar þróun íbúa og var frá árunum 2000-2018 næstu 10 árin má áætla íbúum gæti fjölgað um allt að 340 manns.

Framboð íbúðarhúsnæðis

Heildarframboð íbúða var alls um 1.830 íbúðir í árslok 2018.

Í árslok 2018 voru 52% einbýli/sérbýli, 23% fjölbýlishús, 20% parhús/raðhús/tvíbýlishús og 5% annað. Flestar eignir eru 4 herbergja og algengasta stærð íbúða er á bilinu 101-150 m².

Fjöldi íbúa sem býr í hverri fasteign hefur verið nokkuð stöðugt síðustu ár og var 2,1 í árslok 2018.

Leiguhúsnæði

Leiguíbúðir í eigu Borgarbyggðar voru alls 22 í árslok 2018.

- Alls eru 14 almennar leiguíbúðir, fjórar leiguíbúðir fyrir aldraða og fjórar leiguíbúðir fyrir fatlað fólk.

Þjónustuíbúðir fyrir aldraða og öryrkja

- Reknar eru þjónustuíbúðir að Borgarbraut 65a og í Ánahlíð í Borgarnesi.

Fjöldi íbúða sem sveitarfélög leigja af öðrum aðilum

- Borgarbyggð leigir samtals fjórar íbúðir af öðrum aðilum. Sveitarfélagið leigir eina eign af lögaðila, eina af einstakling og tvær af félagasamtökum fyrir sína skjólstæðinga. Ein þeirra er starfsmannaíbúð í búsetuþjónustu.

Búseta fyrir fatlað fólk

- Brynja hússjóður Öryrkjabandalagsins á 10 íbúðir í Borgarbyggð og leigir átta þeirra út til fatlaðra (búsetuíbúðir) og tvær til Borgarbyggðar (önnur er framleigð til þjónustuþega og ein er notuð fyrir starfsmannaðstöðu í Búsetuþjónustu).

Leiguíbúðir í eigu annarra aðila í sveitarfélaginu

- Leiguíbúðir eru einnig á Bifröst og Hvanneyri. Töluvert er af leiguíbúðum í uppsveitum en óvissa er um nákvæman fjölda þeirra.

Alls eru 12 íbúðir (um 0,7% af öllum íbúðum) í umfangsmikilli útleigu á Airbnb samkvæmt Íbúðalánasjóði.

Alls eru 10 virkar umsóknir eftir leiguhúsnæði í sveitarfélaginu.

Samantekt úr áætlun



Leigumarkaður

Meðalleiguverð á almennum markaði í Borgarnesi og Hvanneyri var á árinu 2018 m.v. þinglýsta leigusamninga um 1.440-1.670 kr. á m². Meðalleiguverð hefur hækkað um 60% frá árinu 2014.

Meðalleiguverð leiguíbúða í eigu sveitarfélagsins var 960-1.350 kr. á m² árið 2017 þar sem ákvörðun leiguverðs byggir á ákvörðun sveitarfélagsins.

Fasteignamarkaður

Fermetravæð í sérbýli í Borgarbyggð var á bilinu 156-215 þús.kr. að meðaltali á árinu 2018 og hækkaði um 12-28% milli ára.

Fermetravæð í fjölbýli í Borgarbyggð var á bilinu 115-257 þús.kr. að meðaltali á árinu 2018 og hækkaði allt að um 26% milli ára.

Þarfir ólíkra hópa

Um 618 íbúar er undir tekju- og eignaviðmiðum fyrir félagslegt húsnæði í Borgarbyggð sem er um 36,0% af heildarfjölda skattgreiðenda. Hlutfallið fyrir landið í heild er 33,8% og 30,5% fyrir Vesturland.

Fjöldi heimila sem fengu greiddar húsnæðisbætur frá Íbúðalánasjóði í júní 2018 í sveitarfélaginu er alls 156 að fjárhæð 4,7 m.kr.

Húsnæðisstuðningur úr sveitarsjóði fyrir árið 2018 var um 10,0 m.kr. sem er sama fjárhæð og fyrir árið 2017.

Fjöldi þeirra heimila sem fékk húsnæðisstuðning frá Borgarbyggð árið 2018 var alls 61.

Möguleg uppbygging til framtíðar

Til eru lóðir til íbúðarbyggingar samkvæmt aðal- og deiliskipulagi í Borgarbyggð þar sem möguleiki er að byggja alls 106 íbúðir til ársins 2030 og alls eru 27 íbúðir í byggingu.

Ef miðað er við að 2,1 einstaklingar búi í hverri íbúð er möguleiki á að allt að 280 manns geti búið í þeim íbúðum.

- Áætlað er að hlutfall nýbygginga sé að 27% þeirra séu fjölbýlishús, 55% tvíbýlis/raðhús/parhús og 18% einbýlis/sérbýlishús fyrir mögulegar nýbyggingar skv. gildandi áætlun.
- Uppbygging mun vera aðallega í Borgarnesi (90 íbúðir) og á Hvanneyri (35 íbúðir).

Helstu áherslur húsnæðisáætlunar

Meginmarkmið húsnæðisáætlunar er að stuðla að auknu húsnæðisöryggi heimila innan sveitarfélagsins, draga fram mynd af stöðu húsnæðismála innan þess, greina framboð og eftirspurn eftir margvíslegum húsnæðisformum og setja fram áætlun um hvernig sveitarfélagið ætlar að meta húsnæðisþörf heimila, bæði til skemmri og lengri tíma.

- Að tryggja íbúum sveitarfélagsins húsnæði við hæfi er eitt af meginmarkmið sveitarfélagsins.
- Mikilvægt er að tryggja nægt framboð af húsnæði til að mæta þörf og eftirspurn í sveitarfélaginu til að stuðla að auknu húsnæðisöryggi.
- Til að koma á mótis við ólíka hópa innan samfélagsins er mikilvægt að tryggja fjölbreytt framboð af ólíku húsnæði til að mæta þessu þörfum.

Stöðugreining

Íbúafjöldi

Íbúðarhúsnæði

Fasteigna- og leigumarkaður

Þróun íbúafjölda

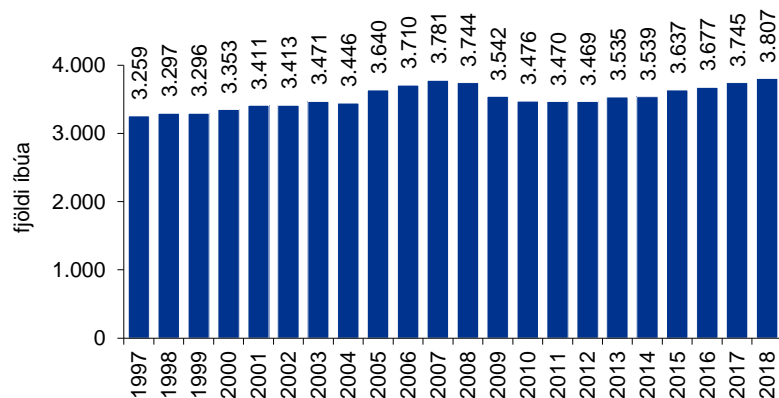
Íbúar í Borgarbyggð í árslok 2018 voru 3.807 sem voru 1,1% af heildaríbúafjölda landsins.

Skipting íbúa Borgarbyggðar í árslok 2018 er að 2.012 íbúar eru í Borgarnesi, 307 á Hvanneyri, 46 á Kleppsjárnsreykjum og 164 á Bifröst. Aðrir íbúar sveitarfélagsins búa í dreifðum byggðum þess.

Mannfjöldi frá árunum 2000-2018 hefur verið á bilinu 3.350-3.807.

- Íbúar Borgarbyggðar í árslok 2000 voru 3.353 sem var 1,2% af heildaríbúafjölda landsins.
- Íbúafjöldi Borgarbyggðar er svipaður í árslok 2018 og árslok 2007.
- Frá árinu 2000 hefur fjölgunin verið um 0,7% að jafnaði á ári.
- Meðalaldur íbúa Borgarbyggðar í árslok 2018 var 39,4 ár sem er hærra en landsmeðtal sem er 38,1 ár.

Þróun íbúafjölda Borgarbyggðar frá 2000-2018



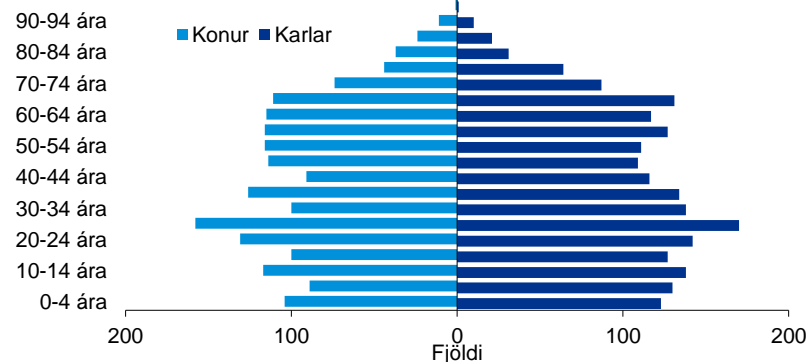
Heimild: Hagstofa Íslands og greining KPMG.

Íbúasamsetning í árslok 2018

Karlar í sveitarfélaginu eru í meirihluta (53%) á móti konum (47%) af íbúum í árslok 2018. Samsetning aldurshópa er áþekk í Borgarbyggð og á landsvísi fyrir utan 67 ára og eldri þar sem hlutfallið er hærra í Borgarbyggð.

Íbúasamsetning og samanburður við landið allt			
	Borgarbyggð (fj.)	Borgarbyggð (hlíf.)	Landið allt
Karlkyn	2.027	53,2%	51,2%
Kvenkyn	1.780	46,8%	48,8%
0-1 árs	91	2,4%	2,3%
2-5 ára	177	4,6%	4,9%
6-15 ára	479	12,6%	13,0%
16-19 ára	181	4,8%	4,9%
20-67 ára	2.385	62,6%	63,5%
>67 ára	494	13,0%	11,3%

Aldursdreifing íbúa í árslok 2018



Heimild: Hagstofa Íslands og greining KPMG. Ekki til frekari skipting niður á önnur svæði.

Íbúasamsetning - fjölskyldugerð

Fjölskyldumynstur Borgarbyggð hefur hliðrast til á undanförunum árum. Einstaklingar sem eru í sambúð ásamt börnum voru 43% af fjölskyldumynstri 2008 en nam 36% í árslok 2018.

Mest hefur fjölgun verið meðal þeirra einstaklinga sem eru í sambúð án barna og einstaklingum af fjölskyldugerð Borgarbyggðar.

- Á undanförunum tíu árum hefur fjöldi einstaklinga fjölgað um 23% og fjöldi einstaklinga í sambúð án barna fjölgað um 20% á meðan einstæðum foreldrum hefur fækkað um 26% og einstaklingum í sambúð ásamt börnum hefur fækkað um 15%.
- Fjöldi íbúa á árinu 2008 voru 3.744 en voru 3.807 í árslok 2018. Heildarbreyting á þessu tímabili er 1,7%.
- Breytt samsetning fjölskyldugerðar getur kallað á breytingu á uppbyggingu íbúða til næstu ára.

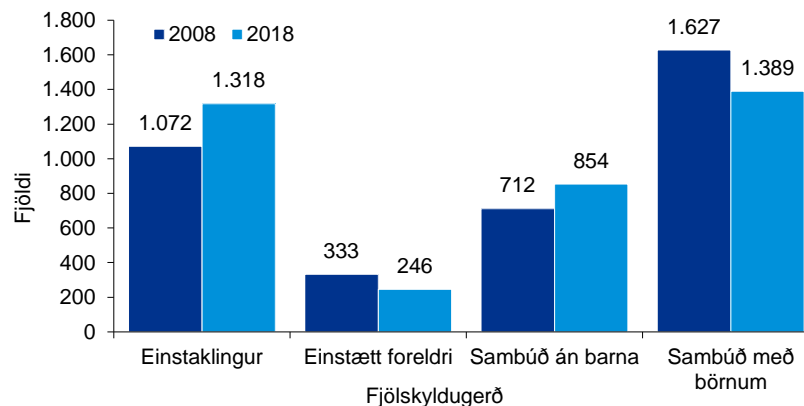
Íbúasamsetning – fjöldi einstaklinga í hverri íbúð**

Fjöldi íbúa sem býr í hverri fasteign hefur aukist lítillega síðustu ár en er þó lægra en á árunum 1997-2007.

Fjöldi íbúða í árslok 2018 var alls um 1.830 en var 1.270 í árslok 1997.

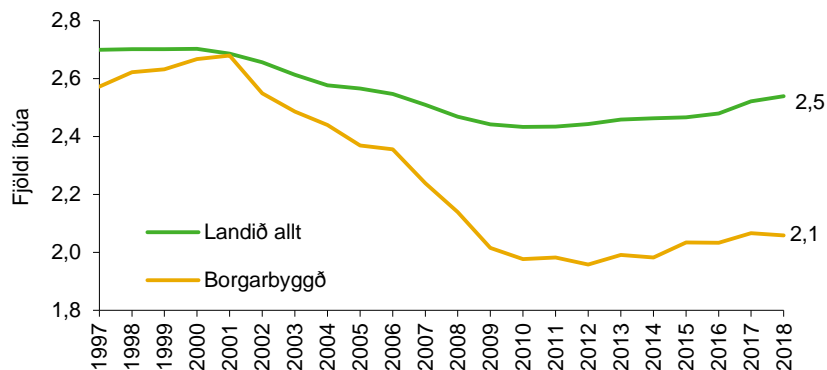
- Í árslok 1997 bjuggu að meðaltali 2,6 einstaklingar í hverri fasteign en hlutfallið var um 2,1 í árslok 2018.
- Íbúar á hverja íbúð voru 2,5 fyrir landið allt í árslok 2018. Árið 1997 nam þetta hlutfall um 2,7.

Fjölskyldugerð*



Heimild: Hagstofa Íslands og greining KPMG. Ekki til frekari skipting niður á önnur svæði.

Fjöldi íbúa á hverja íbúð



Heimild: Hagstofa Íslands, Þjóðskrá og greining KPMG. Ekki til frekari skipting niður á önnur svæði.

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

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

Hlutfallið er að reiknað með því að nota fjölda íbúða skv. fasteignayfirliti frá Íbúðalánasjóði á móti íbúafjölda skv. Hagstofu.

Skipting húsnæðis

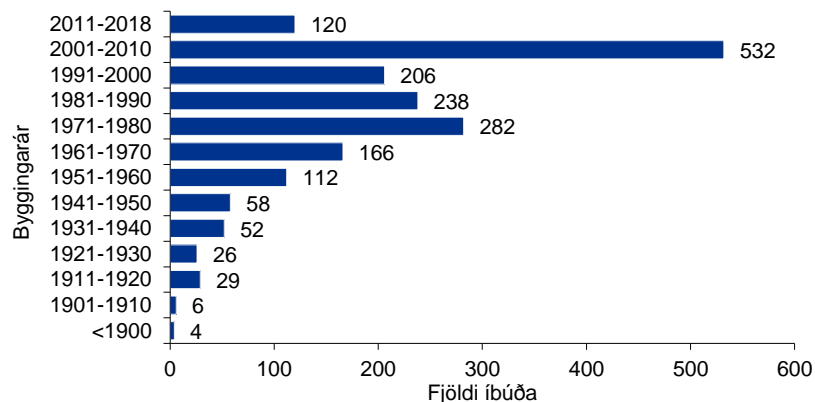
Heildarframboð í Borgarbyggð var alls um 1.830 íbúðir í árslok 2018 en var 1.689 í árslok 2007.

- Í árslok 2018 voru 52% einbýli/sérbýli, 23% fjölbýlishús, 20% parhús/raðhús/tvíbýlishús og 5% annað.
- Alls voru 67 íbúðir (um 4%) sem eru skráðar í atvinnuhúsnæði sem eru taldar sem íbúðarhús í árslok 2018.
- Algengasta eign í Borgarbyggð er fimm herbergja einbýlishús sem 101-150 m² að stærð.

Byggingarár húsnæðis

Helstu uppbyggingarár í Borgarbyggð voru á árunum 2001-2010.

Ef gengið er út frá að allar íbúðir eftir 2012 uppfylli skilyrði um algilda hönnun má áætla að fjöldi slíkra íbúða sé 79*.

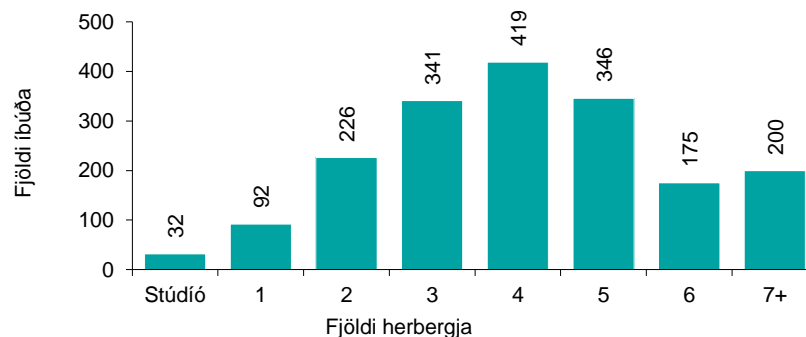


Heimild: Íbúðalánasjóður (árleg þróun nýbygginga), greining KPMG. Ekki til frekari skipting niður á önnur svæði.
*Samkvæmt byggingarreglugerð 160/2010.

Skipting húsnæðis eftir tegund

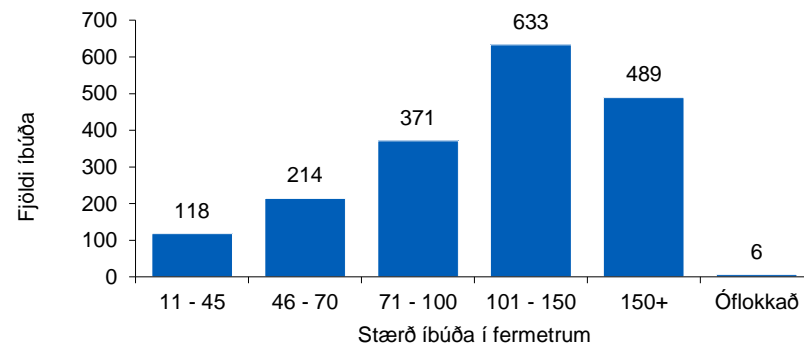
Flestar eignir eru 4 herbergja eða sem nemur 23% og algengasta stærð íbúða er á bilinu 101-150 m² eða sem nemur 35%.

Skipting húsnæðis - fjöldi herbergja



Heimild: Íbúðalánasjóður, Þjóðskrá Íslands. Ekki til frekari skipting niður á önnur svæði.

Skipting húsnæðis - stærð íbúða



Heimild: Íbúðalánasjóður. Ekki til frekari skipting niður á önnur svæði.

Kaupsamningar í Borgarbyggð (utan Borgarnes) - sérbýli

Fjórir kaupsamningar voru gerðir á árinu 2018 sem er svipaður fjöldi viðskipta síðan 2013.

- Meðalfermetraverð var 156 þús.kr. á árinu 2018 og hækkaði um 28% milli ára.
- Alls hefur meðalfermetraverð hækkað um 112% frá árinu 2014.

Samantekt um fasteignaviðskipti í Borgarbyggð (sérbýli)

	2014	2015	2016	2017	2018
Kaupverð (m.kr)	8,5	19,4		20,2	29,5
Fermetraverð (kr.)	73.802	110.810		122.218	156.321
Stærð í fermetrum	113	166		145	193
Fjöldi samninga á tímabili	3	5		5	4

Kaupsamningar í Borgarnesi - sérbýli

Fjöldi viðskipta á árinu 2018 voru alls 28 sem er svipaður fjöldi viðskipta og síðustu ár.

- Meðalfermetraverð var 215 þús.kr. á árinu 2018 og hækkaði um 12% milli ára.
- Alls hefur meðalfermetraverð hækkað um 51% frá árinu 2014.

Samantekt um fasteignaviðskipti í Borgarnesi (sérbýli)

	2014	2015	2016	2017	2018
Kaupverð (m.kr)	24,0	21,8	24,2	33,0	37,4
Fermetraverð (kr.)	141.708	150.925	156.512	191.892	214.670
Stærð í fermetrum	174	148	163	176	180
Fjöldi samninga á tímabili	5	25	34	26	28

Heimild: Þjóðskrá Íslands.

Kaupsamningar í Borgarbyggð (utan Borgarnes) - fjölbýli

Viðskipti á árinu 2018 voru alls fjögur en ekki fengust upplýsingar fyrir fyrri ár.

- Meðalfermetraverð var 115 þús.kr. á árinu 2018 í alls fjórum viðskiptum.

Kaupsamningar í Borgarnesi - fjölbýli

Viðskipti á árinu 2018 voru alls 21 en meðaltal síðan 2013 hefur verið um 26.

- Fermetraverð var 257 þús.kr. að meðaltali á árinu 2018 og hækkaði um 26% milli ára.
- Alls hefur fermetraverð hækkað um 56% frá árinu 2014.
- Að jafnaði hefur fermetraverð í fjölbýli verið um 15% hærra en í sérbýli í Borgarnesi.

Samantekt um fasteignaviðskipti í Borgarnesi (fjölbýli)

	2014	2015	2016	2017	2018
Kaupverð (m.kr)	15,3	15,6	17,0	19,3	22,4
Fermetraverð (kr.)	164.406	161.863	191.758	203.126	256.800
Stærð í fermetrum	99	97	92	96	87
Fjöldi samninga á tímabili	19	35	33	23	21

Heimild: Þjóðskrá Íslands.

Aðrir kaupsamningar

Ekki fengust nægjanlega ítarlegar upplýsingar til að sýna fasteignaviðskipti á öðrum svæðum í Borgarbyggð.

Leigusamningar í Borgarnesi

Fjöldi leigusamninga árið 2018 í Borgarnesi var alls 43 og fjölgaði um fjóra milli ára.

Meðalleiguverð var um 1.667 kr. á fermetra árið 2018 og hækkaði um 12% frá fyrra ári.

- Að jafnaði hefur fjöldi samninga verið um 46 á ári frá árinu 2014.
- Alls hefur leiguverð á fermetra hækkað um 60% frá árinu 2014.

Samantekt um leiguverð í Borgarnesi					
	2014	2015	2016	2017	2018
Leiguverð (kr.)	99.662	111.860	114.000	143.458	154.182
Fermetraverð (kr.)	1.055	1.115	1.318	1.494	1.667
Stærð í fermetrum	99	103	89	100	97
Fjöldi samninga á tímabili	49	53	47	39	43

Heimild: Þjóðskrá Íslands Byggt á þinglýstum leigusamningum á hverju ári.

Leigusamningar í Borgarbyggð (utan Borgarnes)

Fjöldi leigusamninga árið 2017 í Borgarbyggð var alls 4 en ekki voru til upplýsingar um leigusamninga á árinu 2018.

Meðalleiguverð var um 1.003.kr. á fermetra árið 2017 og lækkaði lítillega milli ára.

Leigusamningar á Hvanneyri

Fjöldi leigusamninga árið 2018 á Hvanneyri var alls 15 og lítillega milli ára.

Meðalleiguverð var um 1.438 kr. á fermetra árið 2018 og hækkaði um 13% frá fyrra ári.

- Að jafnaði hefur fjöldi samninga verið um 17 á ári frá árinu 2014.
- Alls hefur leiguverð á fermetra hækkað um 63% frá árinu 2014.

Samantekt um leiguverð á Hvanneyri					
	2014	2015	2016	2017	2018
Leiguverð (kr.)	105.207	106.453	113.000	129.668	148.000
Fermetraverð (kr.)	883	1.101	1.180	1.267	1.438
Stærð í fermetrum	124	100	102	109	111
Fjöldi samninga á tímabili	23	15	18	16	15

Heimild: Þjóðskrá Íslands Byggt á þinglýstum leigusamningum á hverju ári.

Aðrir leigusamningar

Ekki fengust nægjanlega ítarlegar upplýsingar til að sýna leigusamninga á öðrum svæðum í Borgarbyggð.

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.

Heimild: Íbúðalánasjóður

Borgarbyggð

Leiguíbúðir í eigu Borgarbyggðar voru alls 22 í árslok 2018.

- Alls eru 14 almennar leiguíbúðir, fjórar leiguíbúðir fyrir aldraða og fjórar leiguíbúðir fyrir fatlað fólk.
- Meðalleiguverð íbúða var 960-1.350 kr. á m² í árslok 2017. Ákvörðun leiguverðs byggir á ákvörðun sveitarfélagsins.

Þjónustuíbúðir fyrir aldraða og öryrkja

- Reknar eru þjónustuíbúðir að Borgarbraut 65a og í Ánahlíð í Borgarnesi.

Fjöldi íbúða sem sveitarfélög leigja af öðrum aðilum

- Borgarbyggð leigir samtals fjórar íbúðir af öðrum aðilum. Sveitarfélagið leigir eina eign af lögaðila, eina af einstakling og tvær af félagasamtökum fyrir sína skjólstæðinga. Ein þeirra er starfsmannaíbúð í búsetuþjónustu.

Búseta fyrir fatlað fólk

- Brynja hússjóður Öryrkjabandalagsins á 10 íbúðir í Borgarbyggð og leigir átta þeirra út til fatlaðra (búsetuíbúðir) og tvær til Borgarbyggðar (önnur er framleigð til þjónustuþega og ein er notuð fyrir starfsmannaðstöðu í Búsetuþjónustu).

Leiguíbúðir í eigu annarra aðila í sveitarfélaginu

- Leiguíbúðir eru einnig á Bifröst og Hvanneyri. Töluvert er af leiguíbúðum í uppsveitum en óvissa er um nákvæman fjölda þeirra.

Heildarfjöldi leiguryma sem tölur eru til um er 44. Nákvæmur fjöldi leiguíbúða liggur ekki fyrir í Borgarbyggð frekar en í öðrum sveitarfélögum á landinu.

Heimild: Borgarbyggð

Hlutfall leiguíbúða í árslok 2017

Hér að neðan má sjá upplýsingar um fjöldi leiguíbúða í Borgarbyggð og landshlutum á landsbyggð. Einnig er fjallað um hlutfall félagslegra leiguíbúða af framboði húsnæðis á hverju svæði fyrir sig.

Íbúafjöldi í eigu sveitarfélaga eftir landshlutum				
Svæði	Fjöldi leigu-íbúða	Fjöldi félagslegra íbúða	Hlutfall félagslegra íbúða af heildarframboði	Félagslegar íbúðir á hverja 100 íbúa
Borgarbyggð	26	14	0,8%	0,7
Vesturland	140	78	1,1%	0,9
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
Suðurland	265	116	1,1%	1

Heimild: Leigukönnun Varasjóðs Húsnæðismála 2018.

Íbúðir til leigu á Airbnb

Áætlaður fjöldi íbúða í umfangsmikilli útleigu á Airbnb er 12 sem er 0,7% af heildarframboði íbúða í Borgarbyggð*.

Áætlað umfang leigumarkaðar

Hagdeild Íbúðalánasjóðs hefur lagt mat á fjölda virkra þinglýstra 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.

Heimild: Íbúðalánasjóður

*Greining 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 2010-2022



Stefnumörkun skipulagsáætlunar 2010-2022

Borgarnes er og verði áfram aðal þéttbýliskjarni sveitarfélagsins. Áhersla verði lögð á uppbyggingu Borgarness, Bifrastar og Hvanneyrar sem þéttbýliskjarna með viðeigandi opinberri þjónustu og almennri verslun fyrir íbúa.

Stefnt er að því að þessir þéttbýliskjarnar geti boðið upp á fjölbreytt og öflugt atvinnulíf sem tekur mið af sérstöðu hvers staðar og tekur tillit til umhverfisins.

Í þéttbýli sé gert ráð fyrir rúmum svæðum til útivistar og að svæðin tengi saman hverfi þannig að svæðin nýtist gangandi sem hjólandi á milli hverfa. Fjöldi þéttbýliskjarna skapar Borgarbyggð sérstöðu, en fjórir byggðakjarnar hafa íbúafjölda um eða yfir skilgreindum viðmiðunarmörkum skipulagsreglugerðar (400/1998) eða um 50 íbúa. Einn til viðbótar, Reykholt, er skilgreindur sem þéttbýli í aðalskipulagsáætluninni sökum fyrirhugaðrar uppbyggingar þar, en hún mun hækka tölu íbúa yfir viðmiðunarmörk. Í aðalskipulagsáætlun er mörkuð stefna fyrir framtíðaruppbyggingu hvers þéttbýliskjarna í samhljómi við sérstöðu hvers þeirra og meginmarkmið áætlunarinnar.

Bifröst

- Þrjú ný íbúðasvæði eru skilgreind í aðalskipulagsáætlun, en ekkert þeirra hefur farið deiliskipulag. Þar sem líklegt er að umhverfisáhrif verði af allri uppbyggingu á Bifröst er uppbyggingu íbúðasvæða forgangsraðað í stefnumörkun skipulagsáætlunar og ekki verður farið í nýja uppbyggingu fyrr en svæði ofar í forgangsroðinni eru fullbyggð. Gert er ráð fyrir lágri, þéttri íbúðabyggingu. Svæði sem fer undir byggingar þéttbýlis breytast verulega og lögð er áhersla á að hús verði felld inn í landið og sem minnstu raski valdið utan húsgrunna.

Borgarnes

- Borgarnes anni eftirspurn eftir íbúðarhúsalóðum með fjölbreyttu lóðaúrvali. Gert er ráð fyrir tveimur nýjum íbúðasvæðum, einu í Bjargslandi, norðan Kvíaólts, að stærð 3,3 ha. með nýtingarhlutfall 0,25-0,35, öðru í Brákarey að stærð 2,1 ha með nýtingar hlutfall allt að 0,35.

Hvanneyri

- Gert er ráð fyrir tveimur nýjum íbúðasvæðum sunnan núverandi byggðar, samtals að stærð 5,7 ha.
- Ekki er gert ráð fyrir uppbyggingu nýrra íbúðasvæða fyrr en íbúðasvæði Í5 er fullbyggt.
- Á íbúðasvæði Í6 skal byggja einnar til tveggja hæða hús. Nýtingarhlutfall skal vera 0,16 – 0,30, þéttast næst skólahúsnæði. Úthlutað verði í áföngum og skal sjá til þess að hver áfangi innihaldi fjölbreytt úrval lóðastærða og byggingagerða.
- Á íbúðasvæði Í9 skal byggja einnar hæðar hús og skal byggð vera í samræmi við byggð í Sóltúni.

Kleppjárnsreykir

- Ekki er gert ráð fyrir frekari uppbyggingu íbúðasvæða á Kleppjárnsreykjum. Stærstur hluti lóða þar sem á standa íbúðarhús er skilgreindur sem lóðir á landbúnaðarlandi. Verði eftirspurn eftir lóðum á Kleppjárnsreykjum er möguleiki á því að stækka íbúðasvæði Árbergshverfis til norðurs og koma þar fyrir tveimur lóðum til viðbótar.

Aðalskipulag 2010-2022

Stefnumörkun skipulagsáætlunar 2010-2022

Þéttbýli

- Borgarnes er og verði áfram aðal þéttbýliskjarni sveitarfélagsins.
- Borgarnes anní eftirspurn eftir íbúðarhúsalóðum með fjölbreyttu lóðarúrvali.
- Áhersla verði lögð á uppbyggingu Borgarness, Bifrastar og Hvanneyrar sem þéttbýliskjarna með viðeigandi opinberri þjónustu og almennri verslun fyrir íbúa.
- Stefnt er að því að þessir þéttbýliskjarnar geti boðið upp á fjölbreytt og öflugt atvinnulíf sem tekur mið af sérstöðu hvers staðar og tekur tillit til umhverfisins.
- Í þéttbýli sé gert ráð fyrir rúmum svæðum til útivistar og að svæðin tengi saman hverfi þannig að svæðin nýtist gangandi sem hjólandi á milli hverfa.

Íbúðasvæði í dreifbýli

- Í Borgarbyggð sé á hverjum tíma nægt framboð á áhugaverðum búsetukostum þar sem reynt verður að koma til móts við óskir samfélagsins á hverjum tíma.

Stefna og áhersla þjónustustofnanir, svæði fyrir verslun og athafnasvæði

- Stefnt skal að góðu aðgengi hreyfihamlaðra á öllum þjónustusvæðum innan sveitarfélagsins.
- Þar sem aðstæður leyfa má gera ráð fyrir íbúðum á verslunar- og þjónustusvæðum, sérstaklega á efri hæðum bygginga.
- Á athafnasvæðum er heimilt að byggja ný mannvirki í tengslum við þá starfsemi sem fyrir er á svæðunum.

Heimild: Aðalskipulag Borgarbyggðar 2010-2022 - Greinargerð gildandi aðalskipulags. Borgarbyggð.

Reitur um uppfærslu aðalskipulags

Unnið verður að uppfærslu aðalskipulags á yfirstandandi kjörtímabili.

Ákveðin hlutar þess verða teknir fyrir til endurskoðunar og uppfærslu en ólíklegt að það verði uppfært í heild sinni.

Eftirfarandi verður þó haft til hliðsjónar við nýtt aðalskipulag sveitarfélagsins:

1. Ferðapjónusta í Borgarbyggð hefur tekið miklum breytingum frá gerð núverandi aðalskipulags. Orðið „ferðapjónusta“ kemur varla fyrir í núverandi aðalskipulagi. Ferðapjónusta er á seinni árum orðin stór þáttur í atvinnulífi sveitarfélagsins.
2. Eftir er að móta áherslur í húsnæðismálum en að öllum líkindum mun verða lögð meiri áhersla á minni íbúðir og millistórar en gert hefur verið hingað til.
3. Líkur benda til að aukin áhersla verði lögð á uppbyggingu íbúðarhúsnæðis í uppsveitum Borgarfjarðar vegna þróunar í málefnum ferðapjónustunnar.
4. Þróun Háskólans á Bifröst hefur á hinn bóginn orðið þannig að ólíklegt er að þar verði þörf fyrir uppbyggingu íbúðarhúsnæðis á komandi árum.

Lóðaframboð og uppbygging



Íbúðir í byggingu í sveitarfélaginu

Fjöldi íbúða í byggingu er alls 27. Alls eru 24 íbúðir í fjölbýli og þrjú einbýlishús.

- Frá árinu 2010 hafa alls verið byggðar um 120 íbúðir.

Lausar lóðir samkvæmt deiliskipulagi*

Alls eru til lausar lóðir sem eru tilbúnar fyrir byggingu alls 106 íbúða sem falla undir núverandi skipulag og drögum að nýju skipulagi vegna Bjarglands í Borgarnesi. Skipting íbúða milli svæði er áætluð:

- Alls 32 íbúðir á Hvanneyri, 4 íbúðir í Bæjarsveit, 4 íbúðir í Varmalandi og 66 íbúðir í Borgarnesi.

Alls eru því 133 íbúðir sem eru annaðhvort í byggingu eða að til eru lausar lóðir til byggingar á íbúðum.

- Uppbygging mun vera aðallega í Borgarnesi (90 íbúðir) og á Hvanneyri (35 íbúðir).

Lausar lóðir skv. deiliskipulagi og íbúðir í byggingu					
	Hvanneyri	Varmaland	Bæjarsveit	Borgarnes	Samtals
Í byggingu	3	0	0	24	27
Fj. íbúða á lausum lóðum	32	4	4	66	106
Samtals	35	4	4	90	133

Áætlaður kostnaður vegna uppbyggingar

Byggingarkostnaður nýlegra verkefna í sveitarfélaginu er talinn vera um 380 þús.kr. á m² fyrir fyrir íbúð í fjölbýli og 420-460 þús.kr. á m² fyrir fullbúið einbýlishús.

Heimild: Borgarbyggð

* Vantar endanlegt samþykki fyrir deiliskipulagi fyrir 20 íbúðir í Bjarglandi.

**Byggt á gildandi mati frá Borgarbyggð.

Skipting húsnæðis

Tafla að neðan sýnir samsetningu nýbygginga og lausra lóða skv. aðal- og deiliskipulag Borgarbyggðar. Skipting húsnæðis í árslok 2018 byggir á skiptingu íbúða skv. upplýsingum frá Íbúðalánasjóði.

Miðað við samsetningu nýbygginga og deiliskipulag er áætlað að byggð verða fleiri rað-/parhús umfram einbýlis- og fjölbýlishús á næstu árum**.

Skipting húsnæðis			
	Árslok 2018	Í byggingu ásamt lausum lóðum	Staða ef allt yrði byggt
Einbýlis/sérbýlishús	52%	18%	50%
Raðhús/parhús	20%	55%	22%
Fjölbýlishús	23%	27%	23%
Annað	5%		5%

Gatnagerðargjöld

Af hverjum fermetra húss greiðist 4% (vegna fjöleignarhúsa) og 7% (einbýli, par-, raðhúsa) af byggingarkostnaði. Fjárhæðir taka mið af breytingum fyrsta dag hvers mánaðar í samræmi við breytingu á byggingarkostnaði vísitöluhússins.

Við lóðarúthlutun er sveitarstjórn heimilt að skilyrða ákveðið lágmarksgatnagerðargjald.

Til viðbótar skal lóðarhafi greiða 830 kr. af hverjum fermetra lóðar miðað við byggingarvísitölu.

Sveitarstjórn er heimilt að ákvarða gatnagerðargjald með öðrum hætti ef ástæða þykir til, svo sem að leita tilboða í einstakar lóðir þar sem sérstaklega stendur á.

Heimild: Íbúðalánasjóður, Þjóðskrá Íslands, upplýsingar frá Borgarbyggð.

Sveitarfélagið

Atvinnumál

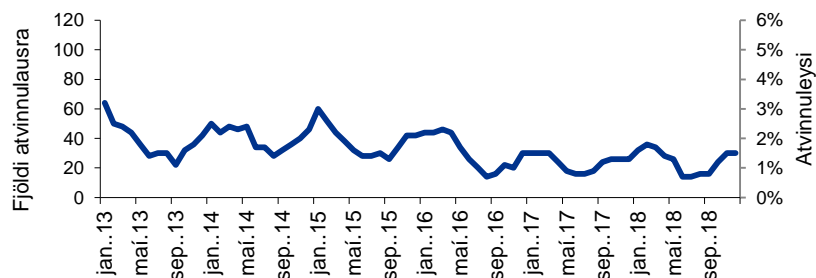
Samfélag

Mannfjöldaspá

þarfir ólíkra samfélagshópa

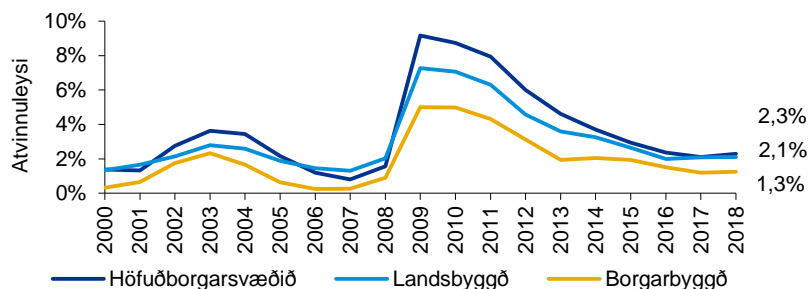
Atvinnuástand

Atvinnulausir í árslok 2018 voru alls 34 sem gerir um 1,5% atvinnuleysi. Meðalatvinnuleysi á árinu var um 1,3%. Meðalatvinnuleysi alls á landinu er 2,3% og á landsbyggðinni var atvinnuleysi 2,1%.



Heimild: Vinnuálastofnun Ekki til frekari skipting niður á önnur svæði.

Hér má sjá samanburð árlegs atvinnuleysis á landinu öllu, landsbyggðar og Borgarbyggðar.



Heimild: Vinnuálastofnun. Ekki til frekari skipting niður á önnur svæði.

Vinnuafli

Vinnuafli í Borgarbyggð var um 2.200 manns í lok ársins 2018 samkvæmt upplýsingum frá Vinnuálastofnun.

Einstaklingar í Borgarbyggð á aldrinum 20-67 ára voru um 2.300 árið 2018 eða um 62% af íbúum en hlutfallið fyrir landið allt er um 63%.

Helstu atvinnuvegir

Helstu atvinnuvegir í sveitarfélaginu eru landbúnaður, iðnaður, verslun og þjónusta, opinber þjónusta og ferðamannaiðnaður.

Ekki er til nein sérstök áætlun um íbúðauppbyggingu vegna efnahagsþróunar og svæðisbundinnar atvinnustefnu, ferðaþjónustu né fólksflutninga milli svæða hjá sveitarfélaginu. Ekki er vitað til þess að mikil uppbygging sem felur í sér aukinn starfsmannfjölda sé fyrirhuguð í sveitarfélaginu.

Atvinnumál

Stefnt er að öflugu og fjölbreyttu atvinnulífi í sveitarfélaginu sem m.a. byggist á mennta- og rannsóknastarfsemi, ferðaþjónustu, landbúnaði og matvælavinnslu, léttum iðnaði, nýsköpun og nýtingu auðlinda eins og t.d. laxveiðiáa og jarðvarma.

Stutt skal við atvinnuuppbyggingu með bættum samgöngum og bættu fjarskiptakerfi.

Í fjárhagsáætlun 2019-2022 er gert ráð fyrir fjárfestingu í ljósleiðara sem mun styðja við frekari atvinnuuppbyggingu á svæðinu.

Lögð skal áhersla á mikilvægi hreinleika umhverfisins fyrir matvælaframleiðslu/vinnslu og aðrar atvinnugreinar.

Á svæðinu eru reknir tveir háskólar sem skipta samfélagið miklu máli.

Heimild: Hagstofa Íslands., Aðalskipulag Borgarbyggðar 2010-2022 - Greinargerð gildandi aðalskipulags

Sóknaráætlun Vesturlands 2015-2019

Markmið sóknaráætlunar er að ráðstafa þeim fjármunum sem varið er af ríkinu til atvinnu-, byggða- og menningarmála á Vesturlandi í samræmi við stefnu sem landshlutinn mótar sjálfur á þessum sviðum.

Í áætluninni var sett framtíðarsýn Vestlendingar vilja að verði ríkjandi á Vesturlandi árið 2025. Til að framtíðarsýn Vestlendinga verði að veruleika eru sett skýr markmið. Sett eru fram yfirmarkmið og undir-markmið. Síðan eru settar fram tillögur að aðgerðum sem eiga að leiða til þess að markmiðin náist. Markmið eru meðal annars:

- Sveitarstjórnir efli starf leik-, grunn- og tónlistarskóla með því að auka gæði og styðja við nýsköpun innan skólanna.
- Stutt verði við starfsemi menntastofnana og lögð áhersla á að auka samstarf þeirra við atvinnulífið.
- Samstarf fólks í skapandi greinum verði eflt og í samráði við þau verði leitað leiða til auka vægi þeirra í atvinnulífi á Vesturlandi.
- Sveitarfélög á Vesturlandi þurfa að leita leiða til að auka framboð af íbúðarhúsnæði, bæði með því að tryggja að lóðaframboð sé nægjanlegt og stuðla að auknu framboði leiguhúsnæðis.
- Í gegnum samstarf SSV og sveitarfélaga verði unnið markvisst að því að tryggja fjárveitingar til uppbyggingar fjarskipta í dreifbýli.
- Starfsemi þekkingarsetra verði eflid og samvinna þeirra á milli. Markvisst verði stutt við nýsköpun í atvinnulífi í gegnum Uppbyggingarsjóð Vesturlands.
- Störfum fjölgi í upplýsingaiðnaði, líftækniíðnaði og þjónustustörfum við sjávarútveg og landbúnað.

Unnið er að uppfærslu á sóknaráætlun næstu ára.

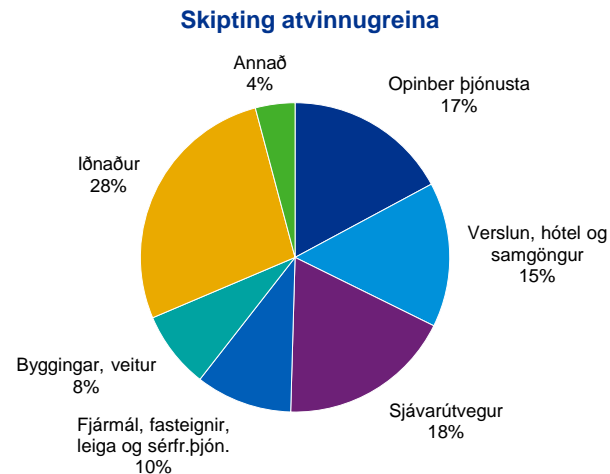
Hagvöxtur landshluta - Byggðstofnun

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

Hagvöxtur var minni á Vesturlandi frá 2008 til 2016 en í flestum öðrum landshlutum. Framleiðsla hefur þó vaxið í landshlutanum. Helsti vöxtur var í verslun, gistingu og öðrum greinum sem tengjast ferðaþjónustu.

Hlutdeild iðnaðar í framleiðslu er meiri á Vesturlandi en í öðrum landshlutum en stærstu iðnfyrirtækin eru álver og járnblendiverksmiðja á Grundartanga. Einnig er sjávarútvegur stór atvinnugrein í sveitarfélaginu.

Hér að neðan má sjá skipting atvinnugreina í árslok 2016.



Mannfjöldaspá

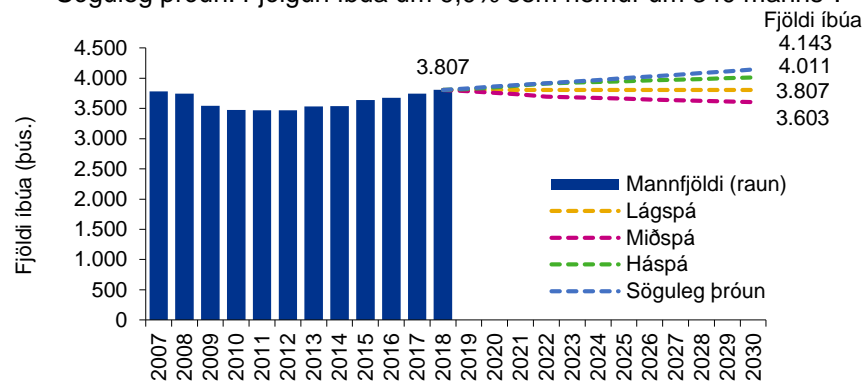
Hagstofa Íslands hefur gert mannfjöldaspá fyrir tímabilið 2018-2050 þar sem sveitarfélögum landsins er skipt upp í 6 hópa.

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

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.

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

- Lágspá: Fækkun íbúa um 5,4% eða sem nemur 200 manns.
- Miðspá: Íbúaþróun stendur í stað.
- Háspá: Fjölgun íbúa um 5,4% eða sem nemur 200 manns.
- Söguleg þróun: Fjölgun íbúa um 9,0% sem nemur um 340 manns*.



Heimild: Hagstofa Íslands, Íbúðalánasjóður.

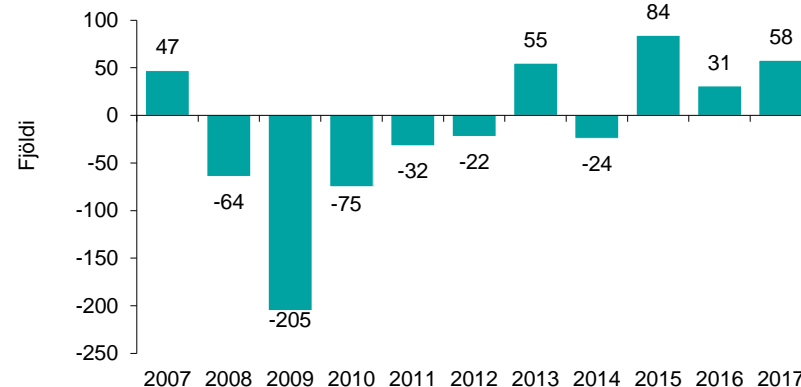
*Ef gert er ráð fyrir samskonar þróun íbúa frá árinu 2000-2018 næstu 10 árin eða til ársins 2030.

Mannfjöldaspá – fjölskyldugerð

Ef gert er ráð fyrir aldurshópar og fjölskyldugerðir verði með svipuðum hætti árið 2030 og var í árslok 2018 má gera ráð fyrir að einstaklingar verði um 35%, einstæðir foreldrar um 6%, sambúðarfólk, 22% og sambúðarfólk ásamt börnum 36%.

Til að mæta þörf íbúða næsta ára (miðað við háspá) má til dæmis til einföldunar má gera ráð fyrir að þörf verði á 34 einstaklingsíbúðum, 28 íbúðir sem eru 2-3 herbergja (fyrir einstæða foreldra og sambúðarfólk) og 35 íbúðir sem eru 4-5 herbergja.

Búferlaf lutningar innanlands



Flutningsjöfnuður síðustu ára bendir til þess að fleiri einstaklingar flytji til sveitarfélagsins en frá því. Frá árinu 2007 hafa þó fleiri flutt frá sveitarfélaginu en til þess en það skýrist að miklu leyti á miklum hreyfingum á árinu 2009 þegar 205 fleiri fluttu frá sveitarfélaginu en til þess.

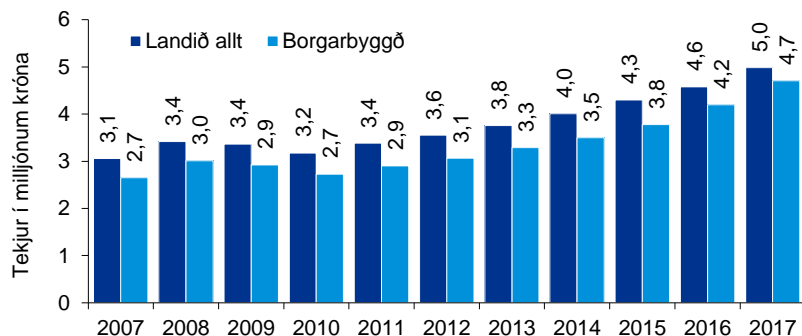
Á síðustu fimm árum hafa að jafnaði um 40 fleiri manns flutt til sveitarfélagsins en frá því að jafnaði á hverju ári.

Heimild: Hagstofa Íslands. Ekki til frekari skipting niður á önnur svæði. Gögn fyrir 2018 ekki komin við gerð greiningar.

Þarfir ólíkra samfélagshópa (1/2)

Heildartekjur

Miðgildi heildartekna einstaklinga í Borgarbyggð hefur verið um 12% lægra að jafnaði heldur landsmeðaltal frá árinu 2007. Þó hefur munurinn minnkað á árunum 2016-2017 þar sem munurinn hefur verið um 7,0%.



Heimild: Hagstofa Íslands, RSK (gögn fengin frá Íbúðalánasjóði).
Heildartekjur: Tölur eru miðaðar við 1. janúar ár hvert. Ekki til frekari skipting niður á önnur svæði

Bætur

Einstaklingar sem fengið hafa greiddar örorkubætur frá Tryggingastofnun ríkisins miðað við lok júní 2018 í sveitarfélaginu eru alls 195 sem var 5,2% íbúa. Árið 2014 voru 140 einstaklingar sem fengu greiddar örorkubætur sem var 4,0% íbúa.

Fjöldi heimila sem fékk greiddar húsnæðisbætur frá Íbúðalánasjóði í júní 2018 í sveitarfélaginu voru alls 156.

- Heildarfjárhæð greiddra bóta nemur 4,7 m.kr. en heildarleigufjárhæð er 18,6 m.kr.
- Meðalfjárhæð greiddra bóta á hverja umsókn er um 30 þús.kr.

Aðilar undir tekju- og eignamörkum

Taflan sýnir hlutfall fjölskyldna í sveitarfélaginu sem fellur innan skilgreindra tekju- og eignaviðmiða sbr. reglugerð nr. 555/2016 um stofnframlög ríkis og sveitarfélaga, húsnæðissjálfsseignarstofnanir og almennar íbúðir*, sem eru 5,1 m.kr. fyrir einstaklinga.

Hlutfallið fyrir Borgarbyggð er nokkuð hærra heldur en fyrir Vesturland og landið í heild eða 36% á móti 30,5% fyrir Vesturland og 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
Borgarbyggð	618	1.717	36,0%
Vesturland	2.093	6.868	30,5%
Landið í heild	56.699	167.915	33,8%

Heimild: Íbúðalánasjóður

Sveitarfélagið horfir til reglugerðar nr. 1041/2013 um lánveitingar Íbúðalánasjóðs til sveitarfélaga, félaga og félagasamtaka sem ætlaðar eru til byggingar eða kaupa á leiguíbúðum sem byggir á sömu tekjumörkum og hér að ofan

Biðlistar eftir húsnæði sveitarfélagsins

Alls eru 10 umsóknir á biðlista eftir leiguhúsnæði í Borgarbyggð í árslok 2018 og fækkar um þrjár milli ára.

Ekki er hægt að segja til um nákvæman biðtíma eftir húsnæði.

*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

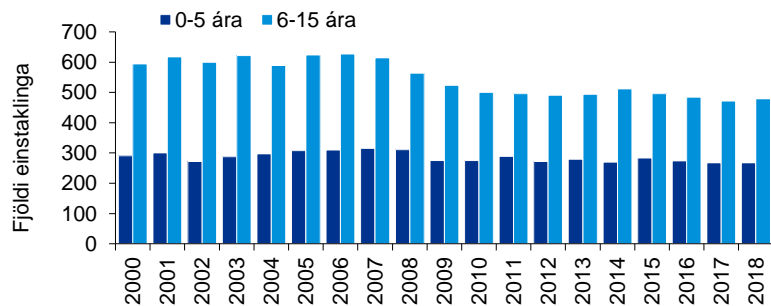
Skólahúsnæði

Í árslok 2018 voru 268 börn sem voru 5 ára og yngri og 479 börn á aldrinum 6-15 ára. Samtals eru 747 einstaklingar í þessum aldurshópum.

Reknir eru tveir grunnskólar og fimm leikskólar í Borgarbyggð og er áætlað að um 750 börn verði í skólum Borgarbyggðar á komandi skólaári á árinu 2019.

Fjöldi nemenda í hverjum skóla er frá 20– 300.

Fjöldi íbúa sem 5 ára og yngri og á aldursbilinu 6-15 ára



Heimild: Hagstofa Íslands.

Fjöldi hjúkrunar-, dvalar- og dagvistarrýma

Í Borgarbyggð er rekið hjúkrunar- og dvalarheimilið Brákarhlíð. Heildarfjöldi rýma í Borgarbyggð í árslok 2018 var alls 59. Þar af eru 37 almenn hjúkrunarrými, 17 dvalarrými og 5 dagdvalarrými*.

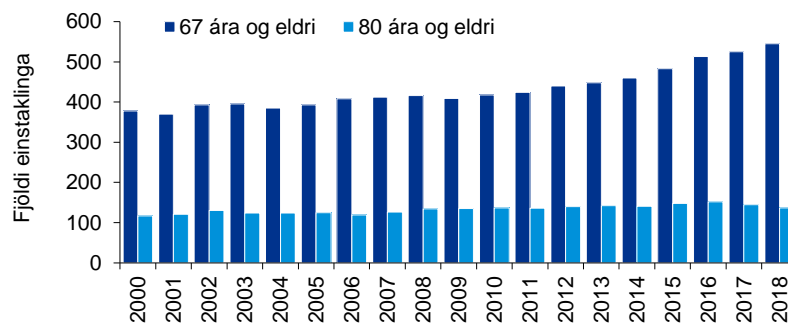
Heildarfjöldi rýma fyrir aldraða á landinu er 3.693*. Fjöldi landsmanna sem er eldri en 67 ára er 43.766. Hlutfall rýma á móti þeim sem eru eldri en 67 ára er 8.5%.

- Fjöldi þeirra sem er 67 ára og eldri í Borgarbyggð er 545 í árslok 2018 en þar af eru 69 eldri en 85 ára. Hlutfall heildarfjölda rýma á móti þeim sem eru eldri en 67 ára er 11%.

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.

- Áætla má að fjöldi einstaklinga 65 ára og eldri muni fjölga nokkuð á næstu árum og áratugum sem getur kallað ný búsetuúrræði.

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 fjöldi íbúa í lok árs 2018 frá hjá Þjóðskrár þá er áætluð þróun út frá mannfjöldaspá Hagstofunnar/Íbúðalánasjóðs til ársloka 2030 er eftirfarandi:

- Lágspá: Fækkun íbúa um 5,4% eða sem nemur 200 manns.
- Miðspá: Íbúðapróun stendur í stað.
- Háspá: Fjölgun íbúa um 5,4% eða sem nemur 200 manns.
- Söguleg þróun: Fjölgun íbúa um 9,0% sem nemur um 340 manns*.

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.

Fjöldi í hverri íbúð í árslok 2018 var um 2,1 einstaklingur.

Miðað við háspá Hagstofunnar þar sem íbúum fjölgar um 200 manns og ef 2,1 einstaklingur býr í hverri íbúð þá þarf að byggja 95 íbúðir 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				
	1,9	2,0	2,1	2,2	2,3
100	53	50	48	45	43
150	79	75	71	68	65
200	105	100	95	91	87
250	132	125	119	114	109
350	184	175	167	159	152

Heimild: Íbúðalánasjóður, Hagstofa Íslands, Borgarbyggð.

*Ef gert er ráð fyrir samskonar þróun íbúa frá árinu 2000-2018 til ársins 2030.

Þörf fyrir ólíka hópa

Almennar leiguíbúðir

- Talin er þörf fyrir fjölgun minni íbúða bæði til leigu og eignar í sveitarfélaginu.
- Fjöldi leiguíbúða í eigu Borgarbyggðar eru alls 22.
- Alls voru 10 umsóknir á biðlista eftir leiguhúsnæði.
 - Reglulega er verið að líta á núverandi húsnæðisúrræði og þá þörf sem er til staðar í sveitarfélaginu.

Húsnæði fyrir aldraða og öryrkja

- Fjöldi búða fyrir aldraða og öryrkja í eigu Borgarbyggðar er átta.
- Áætla má að fjöldi einstaklinga 65 ára og eldri muni fjölga nokkuð á næstu árum og áratugum. Huga þarf að aukningu búsetuúrræða fyrir aldraða sökum breyttrar aldursamsetningar þjóðarinnar næstu ára.
- Á árinu 2018 var gerð stefna um málefni eldri borgara í Borgarbyggð. Þar er lögð áhersla á fjölbreytt búsetuúrræði, að sveitarfélagið greiði fyrir uppbyggingu íbúða og auka lóðaframboð fyrir fjölbreyttri búsetu.

Búseta fyrir fatlað fólk með sérþarfir

- Brynja hússjóður Öryrkjabandalagsins á 10 íbúðir í Borgarbyggð og leigir átta þeirra út til fatlaðra (búsetuíbúðir) og tvær til Borgarbyggðar (önnur er framleigð til þjónustuþega og ein er notuð fyrir starfsmannaðstöðu í Búsetuþjónustu).
 - Engar íbúðir eru í eigu Borgarbyggðar sem eru sérmerktar fötluðum einstaklingum.

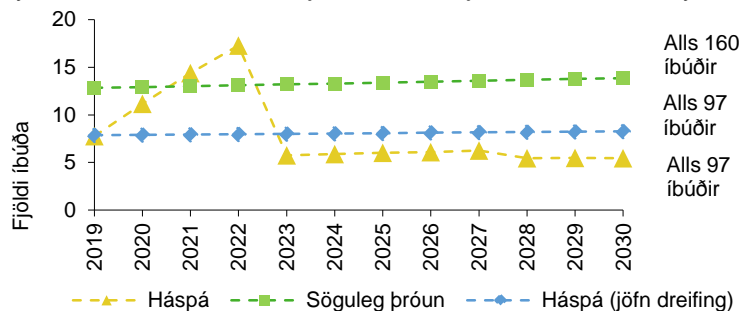
Ferðamenn

- Þörf er á fjölgun íbúða vegna ferðamanna í uppsveitum svæðisins.

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. Lág- og miðspá gerir ráð fyrir fækkun eða stöðnun íbúa.

Ef gert er ráð fyrir 2,1 íbúa í hverri íbúð þá er áætluð íbúðapörf á milli 97 og 160 á tímabilinu öllu (til ársins 2030)*, sem þýðir að áætluð þörf er fyrir allt að 8-14 íbúðir að jafnaði á hverju ári að öðru óbreyttu.



Alls eru 133 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 2,1 íbúar séu í hverri íbúð þá má búast við að 280 manns geti búið í þessum íbúðum.

Fj. íbúða á lausum lóðum skv. skipulagi og íbúðir í byggingu					
	Hvanneyri	Varmaland	Bæjarsveit	Borgarnes	Samtals
Fjölbýli				36	36
Rað/parhús	26	2		45	73
Einbýli	9	2	4	9	24
Samtals	35	4	4	90	133

Heimild: Hagstofa Íslands, Borgarbyggð

*Ef uppbygging íbúða myndi fylgja eftir jafnri árlegri breytingu á mannfjölda byggt á mannfjöldaspá Hagstofunnar, íbúðalánasjóds og sögulegri þróun í Borgarbyggð undanfari ári.

Framboð íbúða samkvæmt aðal- og deiliskipulagi

Aðal- og deiliskipulag gerir ráð fyrir að mögulega verði hægt að byggja alls 133 íbúðir á tímabilinu. Byggt á mismundi spá frá Hagstofu og síðan á sögulegri íbúðapróun sveitarfélagsins þá er ljóst að þörf fyrir íbúðir næstu ára er mjög 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 2,1 íbúar búi að jafnaði í hverri íbúð.

- Ef gert er ráð fyrir að íbúafjöldi standi í stað eða fækki miðað við lág- eða miðspá Hagstofunnar má gera ráð fyrir að ekki sé þörf á frekari uppbyggingu nema þá til að byggja íbúðir sem henta ákveðnum samfélagshópum sveitarfélagsins og/eða vegna aukins ferðamannastraums á svæðið.
- Ef gert er ráð fyrir að íbúum fjölgi miðað við háspá þá er áætluð þörf fyrir alls 97 íbúðir og því væru 36 íbúðir umfram við þær íbúðir sem eru á skipulagi sveitarfélagsins.
- Ef gert er ráð fyrir að íbúðapróun næstu ára verði með sambærilegum hætti og yfir tímabilið 2000-2018 þá er áætluð þörf fyrir alls 160 íbúðir og því væri viðbótarþörf á 27 íbúðum miðað við þær íbúðir sem eru á skipulagi sveitarfélagsins.

Uppbygging til að mæta þörf miðað við háspá

Til að mæta þörf íbúða næstu ára að teknu tilliti til breyttrar fjölskyldugerðar má gera ráð fyrir að þörf verði á 34 einstaklingsíbúðum, 28 íbúðir sem eru 2-3 herbergja (fyrir einstæða foreldra og sambúðarfólk) og 35 íbúðir sem eru 4-5 herbergja.

Miðað við þá skiptingu gæti þurft að huga að aukningu byggingu fjölbýliseigna á kostnað rað-/parhúsa í Borgarnesi.

Helstu áherslur í húsnæðismálum



Helstu markmið í húsnæðismálum Borgarbyggðar

Meginmarkmið húsnæðisáætlunar er að stuðla að auknu húsnæðisöryggi heimila innan sveitarfélagsins, draga fram mynd af stöðu húsnæðismála innan þess, greina framboð og eftirspurn eftir margvíslegum húsnæðisformum og setja fram áætlun um hvernig sveitarfélagið ætlar að meta húsnæðisþörf heimila, bæði til skemmri og lengri tíma.

Húsnæðisáætlunin snertir bæði á skipulagsmálum sveitarfélagsins sem og velferðarmálum og er hugsuð m.a. fyrir sveitarfélögin sem mótandi áætlun á framkvæmd þeirra málaflokka.

Helstu markmið eru meðal annars:

- Að tryggja íbúum sveitarfélagsins húsnæði við hæfi.
- Mikilvægt er að tryggja nægt framboð af húsnæði til að mæta þörf í sveitarfélaginu til að stuðla að auknu húsnæðisöryggi.
- Til að koma á mótis við ólíka hópa innan sveitarfélagsins er mikilvægt að tryggja fjölbreytt framboð af ólíku húsnæði.

Helstu áherslur í húsnæðismálum Borgarbyggðar

Lögð verði sérstök áhersla á vöxt þéttbýlisstaðanna Borgarness, Bifrastar og Hvanneyrar, m.a. með eflingu opinberrar þjónustu og bættis umhverfis fyrir nýsköpun.

Stuðlað verði að eflingu sveitanna sem góðum búsetukosti m.a. með verndun ræktarlands, bættum samgöngum, fjarskiptum og bættri almennri þjónustu.

Taka skal sérstakt tillit til umhverfis- og náttúruverndar við skipulag og þróun svæða.

Áhersla skal lögð á að vernda og viðhalda þeim verðmætum sem felast í búsetu landslagi og byggingum.

Unnið verður að uppfærslu aðalskipulags á yfirstandandi kjörtímabili. Við uppfærslu á aðalskipulaginu munu eftirfarandi vera til hliðsjónar varðandi húsnæðismál:

- Eftir er að móta áherslur í húsnæðismálum en að öllum líkindum mun verða lögð meiri áhersla á minni íbúðir og millistórar en gert hefur verið hingað til.
- Líkur benda til að aukin áhersla verði lögð á uppbyggingu íbúðarhúsnæðis í uppsveitum Borgarfjarðar vegna þróunar í málefnum ferðaþjónustunnar.
- Þróun Háskólans á Bifröst hefur á hinn bóginn orðið þannig að ólíklegt er að þar verði þörf fyrir uppbyggingu íbúðarhúsnæðis á komandi árum.

Reglur sveitarfélagsins



Sérstakur húsnæðisstuðningur Borgarbyggðar

Sérstakur húsnæðisstuðningur er veittur skv. lögum um félagsþjónustu sveitarfélaga nr. 40/1991.

Reglur voru samþykktar af velferðarnefnd Borgarbyggðar 1. desember 2016 og staðfestar af sveitarstjórn 8. desember 2016.

Fólk sem er undir ákveðnum tekjumörkum sem býr við félagslega erfiðleika getur átt rétt á sérstökum húsnæðisstuðningi sbr. lög nr. 75/2016. Umsækjandi skal vera orðinn 18 ára á umsóknardegi og eiga lögheimili í Borgarbyggð þegar sótt er um og skal leiguhúsnæði vera í Borgarbyggð nema um sé að ræða stuðning vegna barna 15 – 17 ára sem ætlaður er foreldrum/forsjáraðilum barna 15 – 17 ára sem búa á heimavistum eða námsgörðum og njóta ekki vegna aldurs réttar til húsnæðisstuðnings.

Sérstakur húsnæðisstuðningur er reiknaður sem ákveðið hlutfall af húsnæðisbótum þannig að fyrir hverjar 1.000 kr. fær leigjandi greiddar 1.300 kr. í sérstakan húsnæðisstuðning. Húsnæðisbætur og sérstakur húsnæðisstuðningur geta aldrei numið hærrí fjárhæð en samtals 75.000 kr. á mánuði. Húsnæðisbætur og sérstakur húsnæðisstuðningur geta aldrei farið yfir 75% af húsnæðiskostnaði. Sérstökum húsnæðisstuðningi verður ekki beitt til að greiða niður húsaleigu umfram það viðmið að leigjandi beri kr. 45.000 í kostnað af húsaleigu.

Reglur um sérstakan húsnæðisstuðning skulu endurskoðast árlega. Síðast var fjallað um þær á fundi velferðarnefndar 1. febrúar 2019, breytingar verða staðfestar á næsta fundi nefndar.

Heimild: Borgarbyggð (Reglur um stuðning í húsnæðismálum í Borgarbyggð)

Sérstakur húsnæðisstuðningur Borgarbyggðar

Húsnæðisstuðningur úr sveitarsjóði fyrir árið 2018 var um 10,0 m.kr. sem er sama fjárhæð og fyrir árið 2017.

Fjöldi þeirra heimila sem fékk húsnæðisstuðning frá Borgarbyggð árið 2018 var alls 61.

Húsnæðisbætur frá Íbúðalánasjóði

Fjöldi heimila sem fékk greiddar húsnæðisbætur frá Íbúðalánasjóði í júní 2018 í sveitarfélaginu voru alls 156.

Heildarfjárhæð greiddra bóta nemur 4,7 m.kr. en heildarleigufjárhæð er 18,6 m.kr.

Meðalfjárhæð greiddra bóta á hverja umsókn er um 30 þús kr.

Stofnframlög

Sveitarfélagið hefur ekki sett sér reglur um stofnframlög og engin stofnframlög hafa verið veitt af sveitarfélaginu.

Heimild: Íbúðalánasjóður, Borgarbyggð.

Hagstofa Íslands - íbúapróun

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

Hagstofa - kjarnafjölskyldur eftir sveitarfélögum og fjölskyldugerð 1998-2019

- 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

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 1990-2018

- http://px.hagstofa.is/pxis/pxweb/is/Samfelag/Samfelag_launogtekjur_3_tekjur_1_tekjur_skattframtal/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

Vinnuálastofnun – atvinnuleysi

- <https://www.vinnuastofnun.is/um-okkur/tofraedi-og-utgefif-efni/yimis-tofraedi-i-excelskjolum>

Byggðastofnun – hagvöxtur landshluta

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

Varasjóður húsnæðismála – könnun á leiguíbúðum sveitarfélaga

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

Aðalskipulag Borgarbyggðar 2010-2022

- https://borgarbyggd.is/Files/Skra_0050055.pdf

Reglur um húsnæðisstuðning

- <https://borgarbyggd.is/wp-content/uploads/2016/12/Reglur-um-stu%C3%B0ning-%C3%AD-h%C3%BAsn%C3%A6%C3%B0ism%C3%A1lun-sam%C3%BEykk-tillaga-nefndar.pdf>

Stefna Borgarbyggðar í málefnum eldri borgara

- <https://borgarbyggd.is/wp-content/uploads/2018/04/Stefna-Borgarbygg%C3%B0ar-%C3%AD-m%C3%A1lefnum-eldri-borgara-2018-2025.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%20sveitar%C3%A9l%C3%B6gum_2019-2050.xlsx

Íbúðalánasjóður – leigumarkaður

- https://www.ils.is/library/Skyrslur-og-samningar/Manadarskyrsla_ma%C3%AD_19.pdf

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

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

Íbúðalánasjóður - Viðhorfskönnun um stöðu húsnæðismála

- <https://www.ils.is/library/Frettir/Vi%C3%B0horfsk%C3%B6nnun%20me%C3%B0a%20leigjenda%202018.pdf>

Velferðarráðuneytið- upplýsingar um fjölda hjúkrunarrýma

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

Sóknaráætlun Vesturlands 2015-2019

- <http://ssv.is/Files/soknaraaetlun-vesturlands-2015-2019-.pdf>