



# Árborg

## Húsnæðisáætlun 2018-2025

Samþykkt  
Mars 2018

**Þekkingarleit** -ar kv

1 að afla sér kunnáttu, það að

vilja vita e-ð, efla skilning á e-u

að fylla **brunninn**

þekkingarþrá

fróðleiks

**árangur** vöxtur

nourstaða, > haf

(bera, gefa) g

þóttum 2 / árferði mat, þa

að meta til verðs 2 álit, he

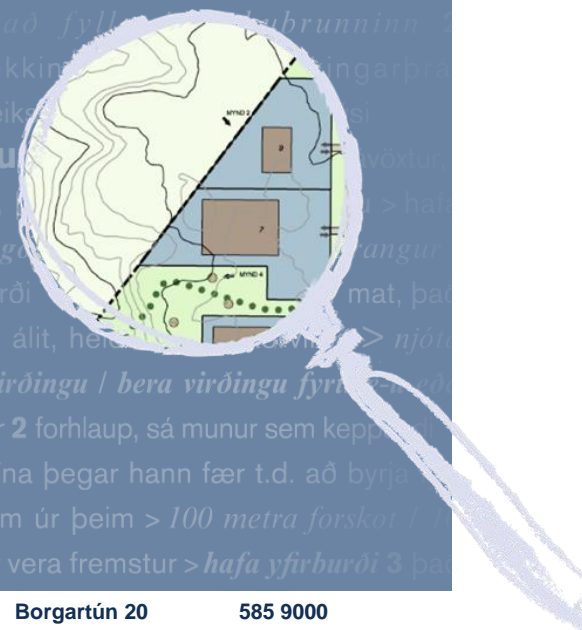
virðingar / sýna e-m virðingu / bera virðingu fyrir

**for|skot** HK 1 frestur 2 forhlaup, sá munur sem kepp

ur fram yfir keppinauta sína þegar hann fær t.d. að byrja

efur tekist að komast fram úr þeim > 100 metra forskot /

**forskot** / hafa gott forskot vera fremstur > hafa yfirburði 3 þa



**17334**

S:\2017\17334\Útgefin gögn\20180313-Húsnæðisáætlun Árborgar.docx

**Mars 2018**

Nr. útg.	Dagsetning	Unnið	Yfirfarið	Samþykkt
1	18.12.2017	SBo/HTT	SBo	SBo

## Efnisyfirlit

<b>1</b>	<b>Húsnæðisáætlun – Samantekt</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Forsendur</b>	<b>4</b>
2.1	Samhengi við fyrirliggjandi áætlanir	4
2.1.1	<i>Sóknaráætlun Suðurlands 2015-2019</i>	4
2.1.2	<i>Aðalskipulag</i>	4
2.1.3	<i>Deiliskipulag</i>	5
2.2	Mannfjöldaþróun	6
2.2.1	<i>Aldurs og kynjadreifing</i>	6
2.2.2	<i>Mannfjöldaspá Hagstofunnar</i>	7
2.3	Húsnæðismál	9
2.3.1	<i>Fasteignamarkaður</i>	9
2.3.2	<i>Leigumarkaður</i>	10
2.3.3	<i>Húsnæðisstofn</i>	10
2.3.4	<i>Byggingakostnaður</i>	11
2.4	Efnahagur	11
2.4.1	<i>Atvinnuástand fyrri tíma og til framtíðar</i>	11
2.4.2	<i>Tekjur</i>	12
2.5	Samfélag, byggð og húsnæði	12
2.5.1	<i>Byggð</i>	12
2.5.2	<i>Gæði húsnæðis</i>	13
<b>3</b>	<b>Húsnæðisþörf</b>	<b>14</b>
3.1	Eftirspurn eftir íbúðum almennt	14
3.2	Húsnæði og samfélag	14
3.2.1	<i>Sértæk búsetuúrræði</i>	14
3.2.2	<i>Félagslegt leiguhúsnæði</i>	14
3.2.3	<i>Húsnæði fyrir aldraða</i>	14
3.3	Áhrif á húsnæðisþörf	15
<b>4</b>	<b>Útfærsla húsnæðisparfar</b>	<b>16</b>
<b>5</b>	<b>Tilvísanir</b>	<b>17</b>

## 1 Húsnæðisáætlun – Samantekt

Mikill vöxtur undanfarin tvö ár og nokkuð stöðugar horfur gefa tilefni til bjartsýni um áframhaldandi vöxt í eftirspurn eftir húsnæði. Rétt er þó að benda á að áður hefur komið bakslag í vöxt í sveitarfélaginu og hefur slíkt þróunarmynstur einkennt þau svæði sem eru innan áhrifasvæðis höfuðborgarsvæðisins.

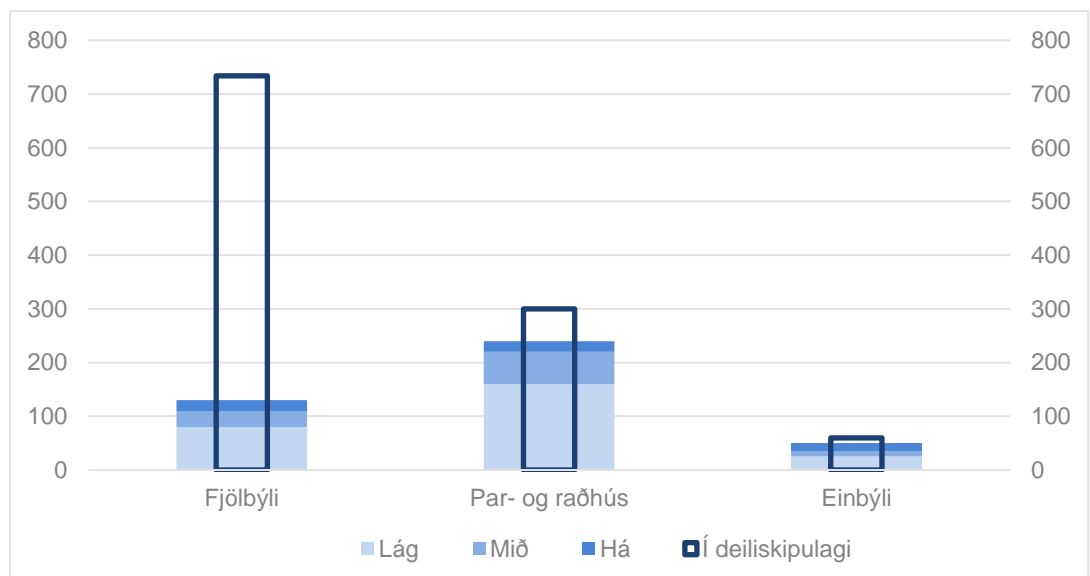
Vöxtur undanfarinna missera hefur orðið til samhliða uppbyggingu á hóflegu sérþýli svo sem rað- og parhúsa. Líklegt má telja að þar sé jafnframt að finna lykil að framtíðarvexti. Uppbygging á stærri einbýlishúsalóðum og fjölbýlishúslóðum hefur ekki gengið eftir með sama hætti af greiningu á stöðu framkvæmda og fjölda kaupsamninga að dæma.

Huga þarf að því að sveitarfélagið og bærinn Selfoss sér í lagi er stór kjarni á sínu svæði, miðstöð atvinnulífs og menntunar, og hefur sem slíkur ákveðna sérstöðu og aðdráttarafl. Um helmingur fjölskyldna fellur undir mörk sem sett eru í lögum um almennar íbúðir hvað varðar heimilistekjur. Þá er nokkur fjöldi viðvarandi á biðlista eftir félagslegu leiguhúsnæði. Hafa þarf þarfir þessara hópa í huga við þróun nýbyggingasvæða og endurþróun svæða t.d. með samvinnu við húsnæðisfélög eða stofnun hses.

Gert er ráð fyrir að íbúum geti með raunhæfum hætti fjölgað um 1.100 að því gefnu að vöxtur næstu fjögur ár verði samkvæmt háspá en að næstu fjögur ár leiti í miðspá. Sýndar eru þrjár sviðsmyndir, lág-, mið- og háspá þar sem íbúum fjölgar mishratt. Húsnæðisþörf væri unnt að mæta með eftirgreindum hætti.

	680 íbúar	950 íbúar	1.100 íbúar
<b>Einstaklingsíbúðir</b>	80	115	130
<b>2-3 herb</b>	120	165	190
<b>4-5 herb</b>	65	85	100
<b>Íbúðir alls</b>	<b>265</b>	<b>365</b>	<b>420</b>
<b>Fjölbýli</b>	<b>80</b>	<b>110</b>	<b>130</b>
<b>Par- og raðhús</b>	<b>160</b>	<b>220</b>	<b>240</b>
<b>Einbýli</b>	<b>25</b>	<b>35</b>	<b>50</b>

Myndin að neðan sýnir hvernig gildandi deiliskipulagsáætlanir mæta væntri þörf fyrir mismunandi húsnæði og rúmlega það.



## 2 Forsendur

### 2.1 Samhengi við fyrirbyggjandi áætlanir

#### 2.1.1 **Sóknaráætlun Suðurlands 2015-2019**

Í greiningu Sóknaráætlunar Suðurlands 2015-2019 kemur fram að styrkleikar svæðisins birtist m.a. í stöðugleika í búsetu, menningu og félagslegu umhverfi. Víðtækt þjónustuframboð er á Suðurlandi m.a. á sviði heilbrigðisþjónustu, verslunar, veitinga- og gistinguþjónustu. Hlutfall landbúnaðarframleiðslu af landsframleiðslu er hátt og jafnframt þekkingarstig í matvælaíðnaði. Vegasamgöngur eru almennt góðar á Suðurlandi og á það sérstaklega við um samgöngur til höfuðborgarsvæðisins.

Menntun er talin vera einn af veikleikum svæðisins. Á svæðinu er lágt menntunarstig, einkum meðal kvenna. Á svæðinu er hlutfall einstaklinga með framhaldsmenntun um 63% sem er nokkuð lægra en landsmeðaltal.

Árborg er fjölmennasta sveitarfélag landshlutans og er Selfoss langstærsti þéttbýliskjarninn. Selfoss er í nábýli og innan vinnusóknarsvæðis höfuðborgarinnar. Á Selfossi er heilbrigðisstofnun, framhaldsskóli og miðlun háskólanáms fer þar fram gegnum háskólasetur. Á Selfossi er rannsóknarmiðstöð í jarðskjálftafræðum. Á Selfossi er ágætt framboð verslunar og þjónustu, m.a. eru þar lágvöruverðsverslanir. Mikil frístundabyggð er í nærsveitum.

Leiðarljós sóknaráætlunar Suðurlands lúta að því að byggja upp fjölskylduvænt samfélag og auka fjölbreytni í menningu, mannlífi, menntun og atvinnu. Í framtíðarsýn til 2025 eru væntingar um stöðugan fasteignamarkað, þar sem framboð er gott og búsetuúrræði mörg. Jafnframt að markaðsverð verði nærri byggingarkostnaði og fasteignamarkaðurinn almennt virkur.

#### 2.1.2 **Aðalskipulag**

Aðalskipulag Árborgar 2010-2030 tók gildi í janúar 2012. Í Árborg eru íbúðarsvæðin einkum í þéttbýli Selfoss, Eyrarbakka og Stokkseyri. Um 84% íbúa búa á Selfossi.

Byggðin á Selfossi er að mestu eins til tveggja hæða einbýlishús, en síðustu ár hafa raðhús og nokkur fjölbýlishús verið reist. Þéttleiki byggðra hverfa á Selfossi er að jafnaði yfir 35 íbúar á hektara og allt upp í 60-70 íbúar/ha. Í aðalskipulagi er sett viðmið um að þéttleiki byggðar fari hvergi undir 35 íbúa á hektara, svo hagkvæmni náist. Gert er ráð fyrir að á Selfossi verði nýtingarhlutfall íbúðarlóða á bilinu 0,3-0,45.

Meginhluti uppbyggingar verður á þéttingarsvæði í og við miðbæ Selfoss og nýjum íbúðarsvæðum sunnan og austan við núverandi byggð sbr Mynd 1.

Forgangsröð uppbyggingar gerir ráð fyrir að ljúka þegar deiliskipulögðum íbúðarsvæðum sem eru í uppbyggingu s.s. í Hagalandi (svæði N3), Austurbyggð (svæði N8) og norðan sjúkrahússins (svæði N10). Nýtt íbúðarsvæði við Eyrabakkaveg, svokallað Bjarkarstykki (svæði N4 og N5) ásamt leik- og grunnskóla, byggist upp áður en íbúðarsvæði N13 í austanverðum bænum.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Aðalskipulag Árborgar 2010-2030



Mynd 1 Skýringarmynd 7 úr Aðalskipulagi Árborgar 2010-2030, þéttleiki íbúðarsvæða

Í aðalskipulagi Árborgar 2010-2030 er sett fram íbúaspá sem miðar við stigvaxandi árlega fjölgun íbúa um 0,5% fyrstu ár skipulagstímabilsins en 1% og 2% á síðari hluta þess. Íbúar Árborgar voru 7.810 talsins 1. des. 2009, sem er grunnár íbúaspár aðalskipulagsins og samkvæmt íbúaspánni áætlað að íbúar verði um 10.360 árið 2030. Skilgreind íbúðarsvæði á Selfossi samkvæmt aðalskipulagi gætu rúmað 12-13.000 íbúa samtals miðað við æskilegan þéttleika 35 íbúa á hektara.<sup>2</sup>

### 2.1.3 Deiliskipulag

Á Selfossi eru í gildi nokkrar deiliskipulagsáætlanir fyrir ný íbúðarhverfi og þéttingarsvæði innan byggðar. Meginhluti uppbyggingar sem er í gangi er á þremur deiliskipulögðum íbúðarsvæðum við Hagaland, Gráhellu og Austurbyggð, sem öll eru í sunnanverðum bænum.

Samanlagður fjöldi íbúða á þessum þremur deiliskipulögðu nýju íbúðarsvæðum er á bilinu 1.180-1.220 íbúðir. Af þeim eru um 540-580 í fjölbýlishúsum, en 640 í sérbylí þ.e. par-, rað- og einbýlishúsum.

#### Hagaland

Við Hagaland er gert ráð fyrir samtals 387 íbúðum, þar af 235 í fjölbýli en 151 í sérbylí, þ.e. par-, rað- og einbýlishúsum. Staða framkvæmda miðast við ágúst 2017. Megnið af fjölbýlishúsunum að 12 íbúðum undanskildum eru óbyggðar. 22 einbýlishúsaloðir eru óbyggðar þar sem gatnagerð hefur farið fram sunnan og austan Hagalæks en 37 lóðir

<sup>2</sup> Aðalskipulag Árborgar 2010-2030, kafli 4.6.3.

fyrir einbýlishús standa klárar í skipulagi handan Hagalæks. 35 íbúðir í par- og raðhúsum eru óbyggðar.

### **Gráhellu**

Við Gráhellu er gert ráð fyrir 167 íbúðum í einbýlishúsum, par- og raðhúsum, þar af eru 70 íbúðir í minni raðhúsum (90-125 m<sup>2</sup>). Hverfið er nær fullbyggt miðað við stöðuna í ágúst 2017 nema að 19 íbúðaeiningar eru enn óbyggðar, þar af 15 einbýlishúsalóðir.

### **Austurbyggð**

Í Austurbyggð má byggja 404 íbúðir þar af 144 í fjölbýli samkvæmt deiliskipulagi. Nokkrar breytingar hafa verið gerðar til að sameina lóðir parhúsa og einbýla í raðhúsalóðir og sameina einbýlishúsalóðir í parhúsalóðir. Breytingar hafa einnig tekið til þess að fækka gönguleiðum. Af 41 lóð sem eru óbyggðar í ágúst 2017 á vestari áfanga svæðisins eru þar af 22 einbýlishúsalóðir og eingöngu lítill hluti einbýlishúsalóða sem heimild er fyrir er byggður. Á eystri áfanganum sem enn er ekki hafinn eru 113 sérbýlishúsalóðir og heimild fyrir 144 íbúðum í fjölbýli.

### **Árbakki**

Jafnframt er í gildi deiliskipulag fyrir heildstætt íbúðarsvæði Árbakka í landi Laugardæla á bökkum Ölfusár norðan sjúkrahússins. Þar er gert ráð fyrir á bilinu 252-292 íbúðum, þar af um 160-200 í fjölbýlishúsum, 64 í par- og raðhúsum og 28 einbýlishúsum. Uppbygging á svæðinu er ekki hafin.

### **Önnur svæði**

Við Austurveg 37-39 eru í uppbyggingu 35 íbúðir fyrir 50 ára og eldri samkvæmt deiliskipulagi. Við Austurveg 51-59 á Mjólkurbússvæði eru deiliskipulagðar tvær fjölbýlishúsalóðir fyrir litlar íbúðir fyrir aldraða, en uppbygging ekki hafin. Fjöldi íbúða er 120.

Í skipulagsferli er tillaga að breytingu deiliskipulags miðbæjar Selfoss, sem gerir ráð fyrir allt að 120 íbúðum, flestar í fjölbýli.

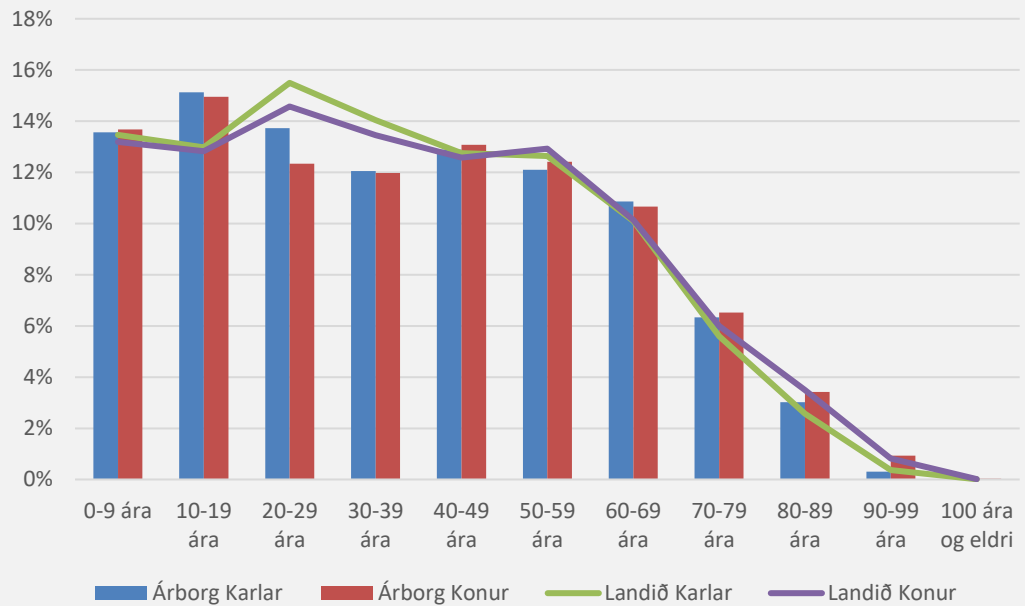
Svæði	Óbyggt / Skipulagt		
	Sérbýli	Fjölbýli	Alls
Hagaland	94 / 152	223 / 235	317 / 387
Gráhellu	19 / 167		19 / 167
Austurbyggð	154 / 260	144 / 144	298 / 404
Árbakki	92 / 92	200 / 200	292 / 292
Austurvegur		132 / 155*	132 / 155
*Ætlað 50 ára og eldri. M.v. stöðu ágúst '17	<b>359 / 671</b>	<b>722 / 734</b>	<b>1.058 / 1.405</b>

## **2.2 Mannfjöldapróun**

### **2.2.1 Aldurs og kynjadreifing**

Aldursdreifing íbúa Árborgar fylgir að mestu landmeðaltali, en hlutfall kvenna á þrítugsaldri og karla á fertugsaldri er um 2 % undir landmeðaltali. Líkleg skýring er að fólk á þessum aldri sækir framhaldsmenntun utan sveitarfélagsins. Börn og ungmenni 10-19 ára eru hlutfallslega fleiri í Árborg en á landsvísu.

### Aldurs og kynjadreifing í Árborg samanborin við landsmeðaltal



Mynd 2 Heimild Hagstofa Íslands, úrvinnsla og framsetning VSÓ Ráðgjöf.

#### 2.2.2 Mannfjöldaspá Hagstofunnar

Mannfjöldaþróunin hefur verið nokkuð breytileg síðustu tvo áratugin. Frá árinu 1998 fram til upphafs árs 2017 fjölgaði íbúum Árborgar um rúmlega helming eða úr tæplega 5.500 íbúum í tæplega 8.500. Það var fjölgun um 157 íbúa á ári að jafnaði fyrir tímabilið. Íbúapróunin einkenndist af hröðum vexti fram til ársins 2009, einkum árin 2005 til 2008 með árlegri fjölgun íbúa á bilinu 287-457 manns. Árið 2009 fækkaði íbúum um rúmlega 100 manns milli ára og íbúafjöldinn stóð í stað fram til 2013. Síðastliðin 3 ár hefur árleg fjölgun íbúa í Árborg verið 2-3% og stefnir í meiri fjölgun árið 2017. Árborg er því tvímælalaust að ganga gengum hávaxtaskeið um þessar mundir.

Í aðalskipulagi Árborgar 2010-2030 er sett fram íbúaspá sem miðar við stigvaxandi árlega fjölgun frá 0,5% í upphafi skipulagstímabils en 1% og 2% á síðari hluta þess og að íbúar verði þá 10.360 árið 2030.

Gerð hefur verið svæðisbundin útgáfa af mannfjöldaspá Hagstofunnar þar sem má greina hvernig mannfjöldaspáin komi fram á ólíkum landsvæðum.<sup>3</sup> Grunnspáin er gerð í júní 2016 en hefur verið uppfærð með tilliti til íbúafjölda 1. október 2017, þegar íbúar Árborgar voru 8.853 talsins. Reiknuð var fjölgun íbúa miðað við mismunandi vaxtarhraða, þar sem gert er ráð fyrir árlegri fjölgun íbúa um rúmlega 0,5 % fyrir lágspá, 1% fyrir miðspá og 1,6-2% fyrir háspá.

<sup>3</sup> ÍLS, vinnuskjal.



Meðfylgjandi tafla sýnir hver fjölgun íbúa sveitarfélagsins gæti orðið á næstu 4 og 8 árum.

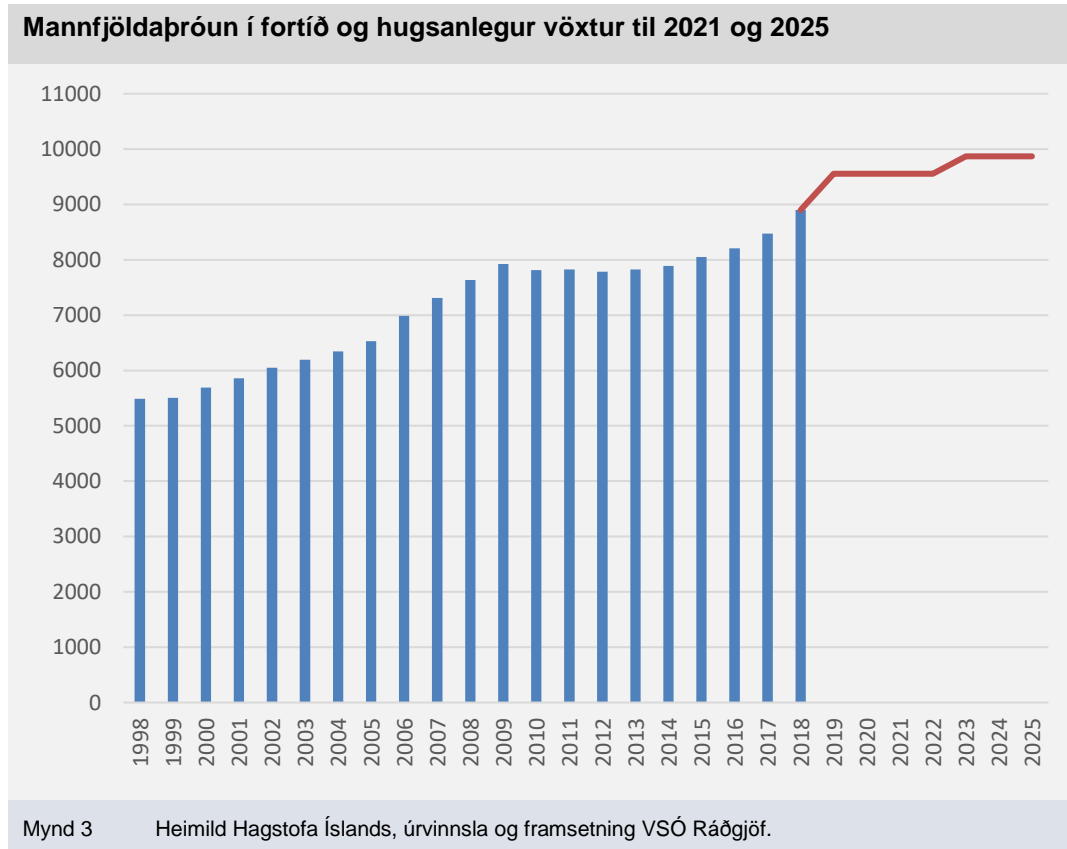
Árborg	Fjöldun 2018-2021	Fjöldun 2022-2025
Lágspá	202	171
Miðspá	412	402
Háspá	655	679

Síðastliðin þrjú ár hefur íbúum fjölgað ört í sveitarfélaginu, mest árið 2016 um 265 manns (3,2%). Frá ársbyrjun til 1. október 2017 bættust við 382 nýir íbúar í Árborg. Í sögulegu samhengi er hraði fólksfjölgunar sveiflukenndur. Ekki er hægt að sjá fyrir hversu langvarandi yfirstandandi vaxtarskeið varir, en mælt er með að Árborg búi sig undir að fjölgun verði samkvæmt háspá til næstu 4 ára en íbúafjölgun leiti í meðalvöxt til lengri tíma. Til næstu 8 ára er líkleg fjölgun íbúa sveitarfélagsins áætluð um það bil 1.070 manns, ef þróunin fylgir háspá til 2021 og miðspá næstu 4 árin þar á eftir. Það kemur einnig heim og saman við hermun þar sem gert var ráð fyrir að líkur á háspárvexti væru 80% fyrra tímabilið en 50% seinna tímabilið.

Á Selfossi bjuggu 84% íbúa sveitarfélagsins Árborgar í ársbyrjun 2017. Sennilegt er, með hliðsjón af gildandi deiliskipulagi og svæðum í uppbyggingu á Selfossi, að langstærstur hluti íbúafjölgunar í sveitarfélaginu verði á Selfossi og íbúum þar fjölgi um 1.000 íbúa.

Með hliðsjón af aldersdreifingu mun slík fjölgun íbúa á Selfossi kalla á 80 ný leikskólaláss og fjölgun í grunnskóla um 170 nemendur.

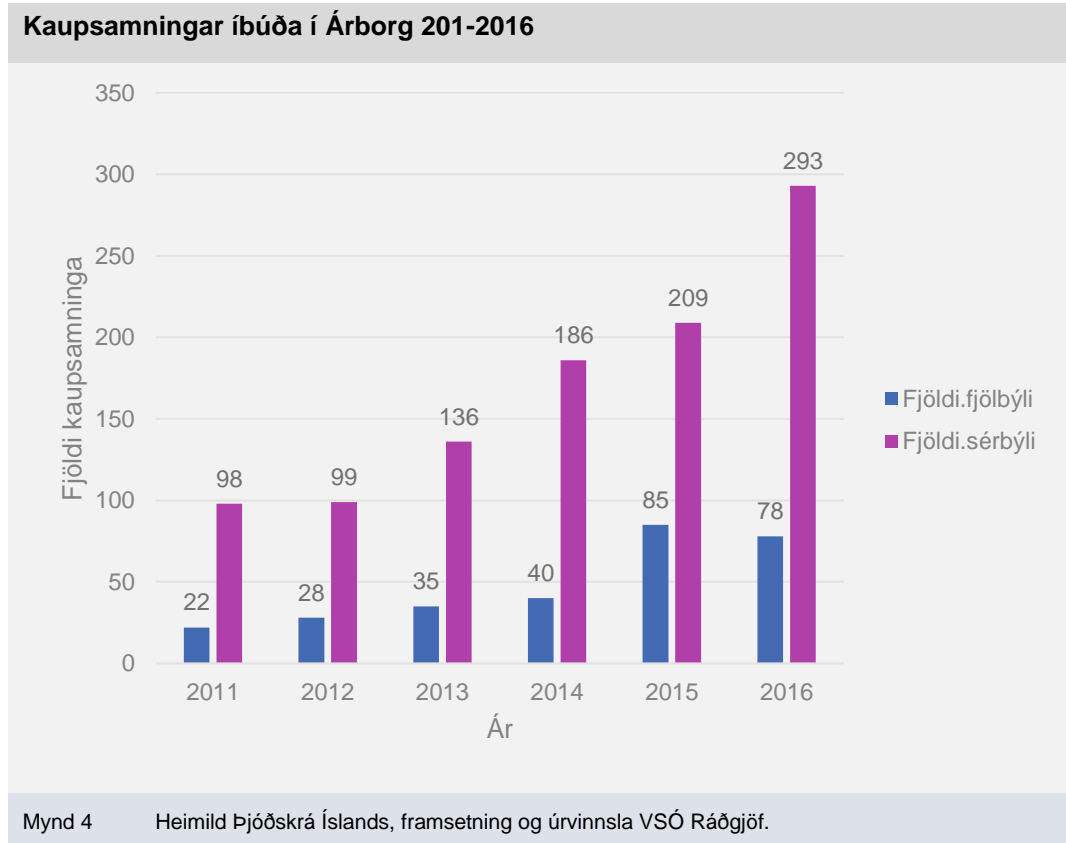
### Íbúar Árborgar



## 2.3 Húsnæðismál

### 2.3.1 Fasteignamarkaður

Samkvæmt gögnum Þjóðskrár um fasteignaviðskipti voru kaupsamningar um íbúðarhúsnæði í sérbýli og fjölbýli 371 talsins í Árborg árið 2016, þar af 226 á Selfossi. Kaupsamningum hefur fjölgað nokkuð hratt milli ára frá árinu 2012, sbr. Mynd 4.



Á árinu 2017 (til 30.okt.) hafa 212 kaupsamningar verið skráðir, þar af 149 um sérbýli og 63 um fjölbýli. Byggt á þessum kaupsamningum var meðalfermetraverð sérbýlis 272 þúsund krónur, en 281 þúsund krónur fyrir íbúð í fjölbýli. Meðalstærð sérbýli var 140 m<sup>2</sup> og meðalkaupverð um 36,1 milljónir. Meðalstærð íbúða í fjölbýli var 94 m<sup>2</sup> og kaupverð þeirra um 24,9 milljónir króna að meðaltali.<sup>4</sup>

Ásett verð í fasteignaauglýsingum fyrir íbúðir af meðalstærð 90-120 m<sup>2</sup> í fjölbýli er í ágætu samræmi við meðalfermetraverð þinglýstra kaupsamninga, en þó nokkuð hærra fyrir minni íbúðir 2.-3. herbergja eða allt að 350þús/m<sup>2</sup>. Ásett verð fyrir sérbýli er svipað og meðalfermetraverð úr kaupsamningum gefur til kynna, nokkuð hærra fyrir nýlegt sérbýli (5-10 ára) eða um 300 þús/m<sup>2</sup>, en lægra fyrir eldra sérbýli frá því fyrir aldarmót eða undir 240 þús./m<sup>2</sup>

2017 (jan.-okt.)	Meðalverð [kr þús/m <sup>2</sup> ]	Meðalbyggingaár	Fjöldi samninga
Íbúðir í fjölbýli	281	1990	63
Sérbýli	272	2001	149

<sup>4</sup> Verðsjá fasteigna. Fasteignsaskrá, 2017.

Meðalfermetraverð samkvæmt kaupsamningum ársins 2017 er um 27% hærra fyrir sérbyli og 32% hærra fyrir fjölbýli samanborið við meðalfermetraverð árið 2016.

### 2.3.2 Leigumarkaður

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 Íbúðalánasjóðs bendir til að um þriðjungur eða fleiri leigusamninga sé ekki þinglýstur og eingöngu 43% leigjenda þiggja húsnæðisbætur<sup>5</sup>. Síðustu tölur Vinnuálastofnunar segja að 390 heimili þiggi húsnæðisbætur á Selfossi.<sup>6</sup> Með hliðsjón af því gæti stærð leigumarkaðarins á Selfossi verið kringum 900 íbúðir.

Út frá þeim 89 leigusamningum á Selfossi sem skráðir hafa verið á árinu 2017 (til 9. okt.) er meðalleiguverð 1.648kr/m<sup>2</sup> og meðalleiguverð 147 þúsund krónur, en meðalstærð leiguíbúða var 93 m<sup>2</sup>.

Í Árborg eru 60 félagslegar leiguíbúðir, þar af 43 á Selfossi, en 14 á Eyrarbakka og Stokkseyri. Fjöldi einstaklinga á biðlista eftir félagslegu leiguhúsnæði í Árborg var um 60 manns árið 2015.

Íbúðir sem sérstaklega eru ætlaðar fyrir 67 ára og eldri og eru í eigu Sveitarfélagsins Árborgar eru 39 talsins og allar staðsettar í Grænumörk 1-5 á Selfossi. Af þeim eru 17 félagslegar leiguíbúðir en 22 almennar leiguíbúðir.

Leiguíbúðir í eigu Árborgar	Fjöldi
2. ja herb.	19
3 herb. íbúðir	26
4 herb. íbúðir	10
5 herb. íbúðir	2
6. herb. íbúðir	3
Íbúðir fyrir aldraða	39
Íbúðir fyrir fatlaða	5
<b>Alls</b>	<b>60</b>

Í Vallholti 12-14 á Selfossi eru fimm þjónustuíbúðir fyrir fatlaða, tvær tveggja herbergja og þrjár stúdíóíbúðir. Þar búa fimm einstaklingar. Í Vallholti 9 er herbergjasambýli fyrir fatlaða með 5 íbúum.<sup>7</sup>

### 2.3.3 Húsnæðisstofn

Í sveitarfélaginu Árborg voru skráðar íbúðir 3.266 talsins í lok árs 2016.<sup>8</sup> Stærstur hluti húsa á Selfossi eru frá síðari hluta 20. aldar. Í byrjun aldarinnar og fram til 2008 var töluvert byggt af íbúðarhúsnæði á Selfossi.<sup>9</sup> Yfirbragð byggðarinnar er lágreist einbýlishúsabyggð á einni hæð auk parhúsa og raðhúsa.

<sup>5</sup> (Zenter, 2017)

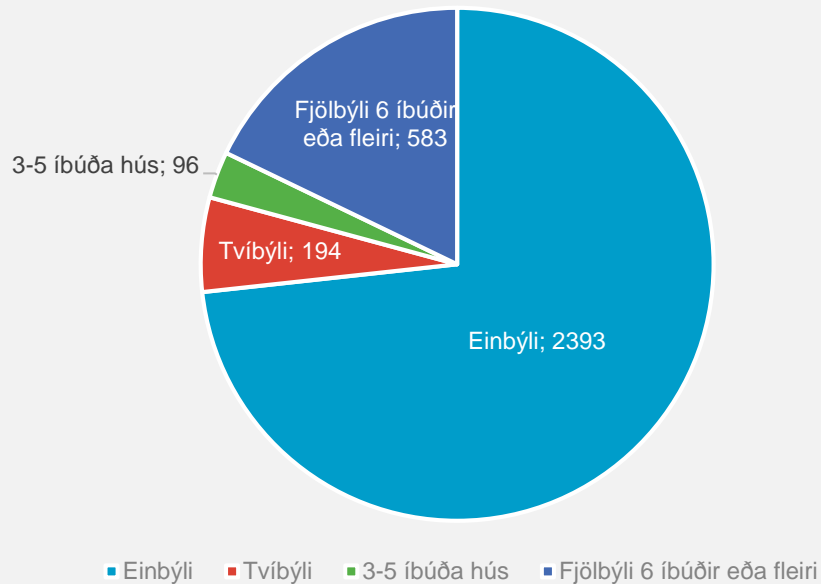
<sup>6</sup> (Vinnuálastofnun, 2017)

<sup>7</sup> Ársskýrsla félagsþjónustu Árborgar 2015 og upplýsingar frá félagsmálastjóra Árborgar.

<sup>8</sup> Fasteignaskrá, 2017

<sup>9</sup> Aðalskipulag Árborgar 2010-2030.

### Húsnæðisgerðir í Árborg



Mynd 5 Samsetning íbúðarhúsnæðis í Árborg í árslok 2016 Heimild Þjóðskrá. Framsetning VSÓ Ráðgjöf

#### 2.3.4 Byggingakostnaður

Ekki er talinn mikill munur á kostnaði aðfanga og vinnu milli Selfoss og höfuðborgarsvæðisins. Byggingarkostnaður er talinn liggja nærri 300 þús/m<sup>2</sup> fyrir staðsteypt sérþýlishús samkvæmt gögnum VSÓ Ráðgjafar.

#### 2.4 Efnahagur

##### 2.4.1 Atvinnuástand fyrri tíma og til framtíðar

Áætlað vinnuafli í Árborg er um 4.800 manns. Atvinnuleysi í sveitarfélaginu var að meðaltali 1,9% árið 2016 sem er svipað landsmeðaltal og hefur haldist óbreytt það sem af er ársins 2017. Atvinnuleysi er að jafnaði meira hjá konum en körlum og er fólk á þrítugsaldri fjölmennasti hópurinn á atvinnuleysisskrá. Um helmingur atvinnulausra hefur aðeins lokið grunnskóla.<sup>10</sup>

Hlutur verslunar, hótélreksturs, veitingaþjónustu og samgangna hefur vaxið á Suðurlandi vegna aukinnar ferðamennsku. Landbúnaður er grundvallaratvinnugrein á Suðurlandi og árið 2015 voru tæp 40% landbúnaðarframleiðslu á Suðurlandi.<sup>11</sup>

Í greiningu Byggðarstofnunar á atvinnutekjum eftir atvinnugreinum kemur fram að árið 2015 voru meðalatvinnutekjur í Árborg í um 90% af landsmeðaltali. Atvinnutekjur í Árborg voru mestar í fræðslustarfsemi, heilbrigðis- og félagsþjónustu, framleiðslu án fiskvinnslu og í verslun og viðgerðum ökutækja. Opinber stjórnsýsla og almannatryggingar og byggingastarfsemi og mannvirkjagerð eru þar á eftir tekjuhæstu geirar atvinnulífsins.

<sup>10</sup> (Vinnuálastofnun, 2017)

<sup>11</sup> (Byggðastofnun, 2017)

Mest aukning tekna frá árinu 2008 til 2015 var í veitinga- og gistirekstri eða 84% aukning.<sup>12</sup>

## 2.4.2 Tekjur

Gerð var greining á fjölda fjölskyldna sem falla undir þau tekjumörk sem tilgreind eru í lögum um almennar íbúðir. Ekki hefur verið gerð grein fyrir eignamörkum í þessu sambandi en þau geta takmarkað þann hóp sem kann að falla undir samþætt tekju- og eignamörk ef eignir reynast meiri en mörkin segja til um. Þá er rétt að hafa í huga að einstaklingar eldri en 18 ára eru ekki börn að lögum og því er líklegt að fjöldi á heimili sé annar en má lesa beint úr töflunni, t.d. að einstæðir foreldrar séu með ungmenni eldri en 18 ára á sinni forsjá en að leyfð tekjumörk foreldranna lækka þegar afkvæmin ná 18 ára aldri. Þá er ekki mögulegt að taka tillit til þess að sum börn hafa heimili á tveimur stöðum í reynd ef forræði er skipt. En yfirlitið gefur vísbendingu um eftirspurn eftir almennum íbúðum í sveitarfélaginu.

Fjölskyldugerð	Fjölskyldur undir tekjumörkum	Hlutfall af heild
Einstæðingar	1.573	72%
Einstæðir foreldrar	231	87%
Hjón og sambúðarfólk	169	18%
H & S með börn	205	26%
<i>Heildarfjöldi fjölskyldna í Árborg</i>	<i>4.158</i>	<i>52%</i>

Heimild: Hagstofa Íslands, sérvinnsla. Framsetning VSÓ Ráðgjöf

Einstæðir foreldrar eru líklegastir til að falla undir tekjumörkin enda fylgja hverju barni hækkun tekjumarks en þörf einstæðinga kann að vera vanmetin að því marki sem foreldrar með hluta forsjár eru hluti mengisins en njóta ekki hækkaðra tekjumarka. Þeir eru jafnframt langfjölmennasti hópurinn.

## 2.5 Samfélag, byggð og húsnæði

### 2.5.1 Byggð

Selfoss hefur heildstætt yfirbragð. Byggðin er almennt lágreist en fremur þétt. Meðfram Austurvegi og Eyrarvegi liggja verslunar- og þjónustuásar, en íbúðarbyggðin umlykur íþróttasvæði Selfoss þar sem einnig er Vallaskóli og Fjölbrotarskóli Suðurlands. Ýmis tækifæri eru til að vinna enn frekar að því að gera byggðina heildstæðari og nýta stuttar vegalengdir í daglega þjónustu. Nær allir íbúar búa innan 10 mínútna (1 km) gönguvegalengdar frá grunnskólunum tveimur Valla- og Sunnulækjaskóla sem eru kjöraðstæður. Gert er ráð fyrir þriðja grunnskólanum í sunnanverðum bænum samhliða uppbyggingu íbúðarsvæðanna við Hagaland og Björkurstykki.

Samantekt á óbyggðum lóðum þar sem gatnagerð hefur farið fram í ágúst 2017 gefur eftirfarandi til kynna.

Óbyggðar lóðir	Fjöldi íbúða
Einbýli	60
Rað- og parhús	56
Fjölbýli	223+
<b>Alls</b>	<b>339+</b>

<sup>12</sup> (Byggðastofnun, 2016)

Það er vafamál hvernig eigi að meðhöndla óbyggðar lóðir við Austurveg, sér í lagi á Mjólkurbúsreit í þessu sambandi en þar er tækifæri til umtalsverðrar uppbyggingar í fjölbýli. Einnig skal það nefnt í þessu sambandi að fyrir liggja umfangsmiklar skipulagsáætlanir vegna seinni áfanga bæði Austurbyggðar og Hagalands þar sem ekki hefur farið fram gatnagerð en hverfin virðast klár til uppbyggingar að öðru leyti.

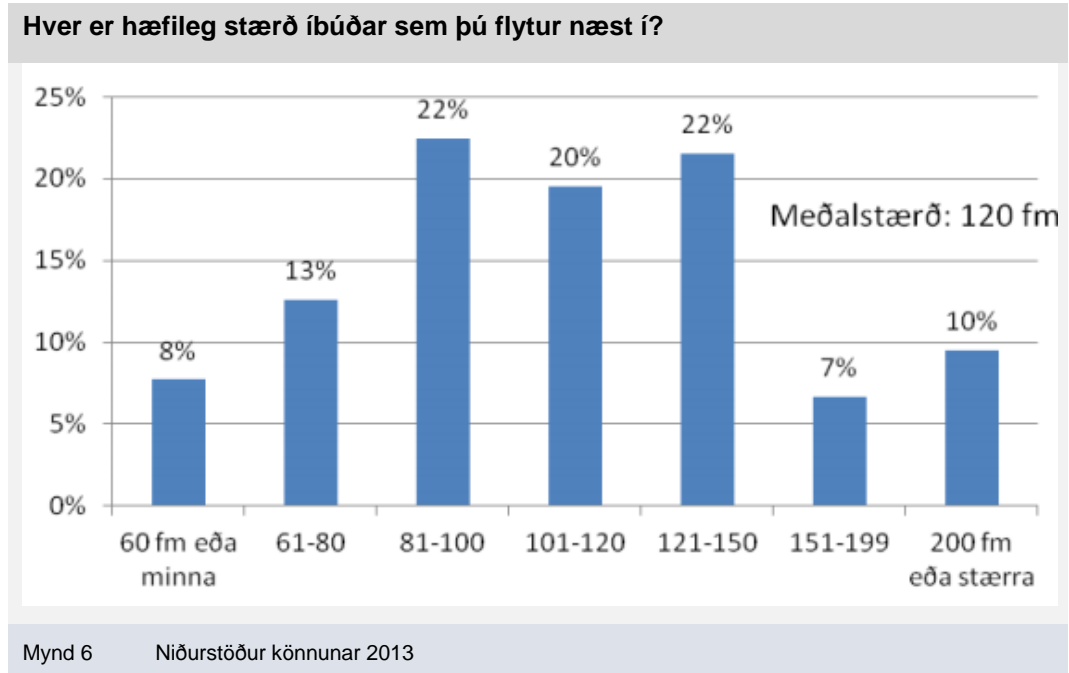
## 2.5.2

### Gæði húsnæðis

Við mat á óskum fólks er bæði hægt að meta yfirlýstan ásetning um framtíðargjörðir og hins vegar leggja á mat það sem fólk hefur reynst gera. Allt bendir til að uppbygging á hóflegu sérbýli, bæði raðhúsum og tvíbýli hafi reynst farsæl lausn fyrir framkvæmdaraðila og kaupendur í Árborg.

Það kemur heim og saman við niðurstöður rannsókna á óskum fólks á höfuðborgarsvæðinu um forgangsröðun búsetuvalkosta. Landráð sf, vann könnun árið 2013 á búsetuóskum íbúa í Reykjavík. Þótt sú könnun hafi ekki beinst að íbúum í Árborg eru upplýsingar um óskir fólks um gæði húsnæðis sem nýta má að einhverju leyti og yfirfæra yfir á aðstæður í Árborg. Fyrst ber að nefna samhengið milli fjölda íbúa á heimili og fjölda herbergja. Þar er að minnsta kosti hægt að greina að fólk vill að jafnaði næstum heilu herbergi fleira en fjöldi heimilismanna segir til um. Þá er áberandi að flestir sjá fyrir sér miðað við núverandi efnahag að þeir flytji í íbúð í fjölbýlishúsi. Engu að síður myndu flestir kjósa sér búsetu í sérbýli af einhverju tagi án tillits til efnahags (eimbýli 47%, raðhús 15%, parhús 5%, alls 67%). Það kann að benda til að framkvæmdaraðilar í Árborg hafi fundið leið til að samrýma óskir fólks og efnahagslega stöðu með því að hagræða í framkvæmdakostnaði við uppbyggingu sérbýlis.

Íbúðarstærð sem fólk telur hæfilega er í flestum tilfellum á bilinu 80-150m<sup>2</sup>. Flestir myndu telja íbúðir 90, 110 eða 130m<sup>2</sup> hæfilegar að stærð. Þeir þættir sem helst skipta máli við fyrirkomulag íbúða eru samkvæmt könnun Landráða aðgengi að svölum eða garð, að íbúðin hafi sér inngang, að dagsbirtu njóti í íbúðinni og aðgengi að bílastæðum sé gott.<sup>13</sup>



<sup>13</sup> (Reynarsson, 2013), bls. 11-15

### 3 Húsnæðisþörf

#### 3.1 Eftirspurn eftir íbúðum almennt

Horft til tímabilsins frá 1998 til 2017 hefur íbúum Árborgar að jafnaði fjölgað árlega um 157 manns, en íbúapróunin verið mjög breytileg. Forsendur mannfjöldaspár gefa tilefni til að ætla að íbúum geti fjölgað á Selfossi jafnaði um 150 manns á ári til næstu 4 ára (sbr. háspá) en svo um 100 manns á ári næstu 4 árin þar á eftir (sbr. miðspá) eða samtals um 950-1.000 manns. Ef íbúafjölgun verður í takt við háspá til næstu átta ára má gera ráð fyrir rúmlega 1.100 nýjum íbúum á Selfossi til ársloka 2025.

Húsnæðisáætlunin miðar við að geta tekið á móti fjölgun íbúa á Selfossi sem nemur 600 á næstu 4 árum og 950 til næstu 8 ára en gera þó einnig ráð fyrir allt að 1.100 nýjum íbúum ef fjölgunin fylgir hávaxtasþá til ársins 2025.

#### 3.2 Húsnæði og samfélag

##### 3.2.1 Sértek búsetuúrræði

Meta þarf sérstaklega þörf fyrir sértek búsetuúrræði í samvinnu við þau sveitarfélög sem standa í sameiningu að þjónustusvæði Suðurlands. Bergrisinn bs gæti stofnað húsnæðissjálfsseignarstofnun til að sækja um stofnframlög til nauðsynlegrar uppbyggingar búsetuúrræða fyrir fatlað fólk. Vegna hlutfallslegrar stærðar Selfoss sem byggðakjarna og stærðar vinnumarkaðarins ætti bærinn að koma til álita sem vettvangur slíkrar uppbyggingar sé hún metin þörf.

##### 3.2.2 Félagslegt leiguhúsnæði

Að jafnaði hafa verið um 60 íbúar á biðlista eftir félagslegu leiguhúsnæði í sveitarfélaginu undanfarin ár. Þegar eru til staðar 60 íbúðir í félagslega leigukerfi sveitarfélagsins sem sjá má hér að neðan.

Leiguíbúðir eftir stærð <sup>14</sup>	Íbúðir
2 herb. íbúðir	19
3 herb. íbúðir	26
4 herb. íbúðir	10
5 -6 herb. íbúðir	5
Íbúðir fyrir aldraða	39 (þ.a. 18 félagslegar)
<b>Alls</b>	<b>60</b>

##### 3.2.3 Húsnæði fyrir aldraða

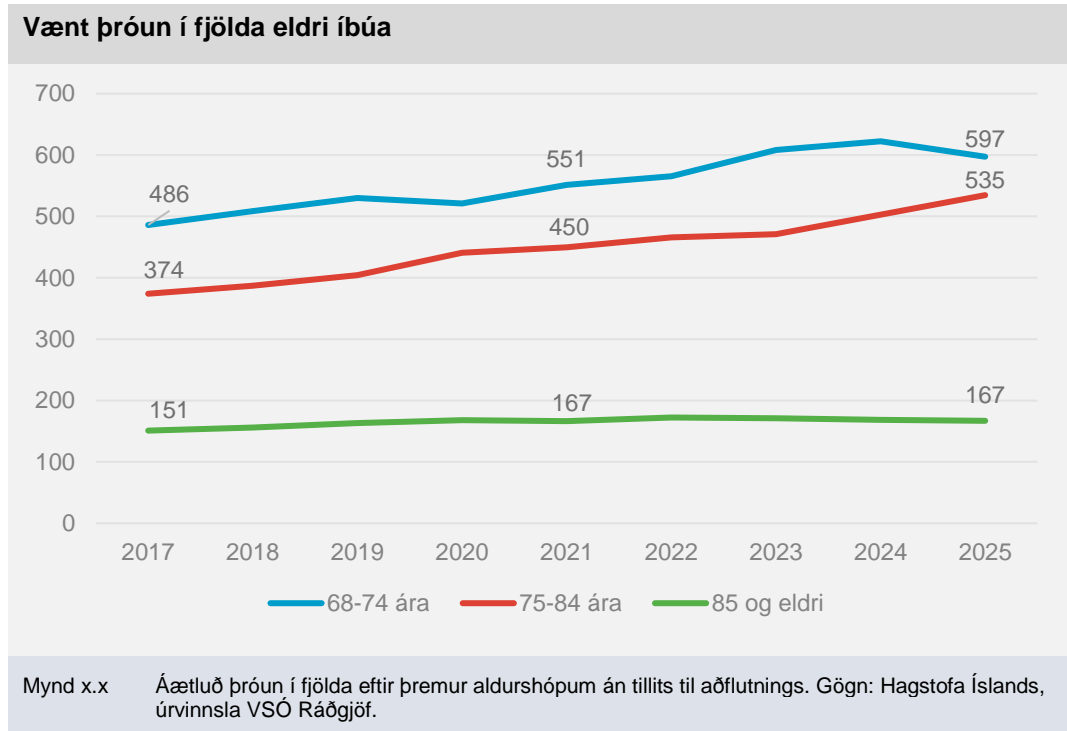
Í undirbúningi er bygging hjúkrunarheimilis á lóð Heilbrigðisstofnunar Suðurlands við Árveg á Selfossi með amk 50 hjúkrunarrýmum.<sup>15</sup>

Án tillits til aðflutnings má reikna með að íbúum á aldrinum 75-84 ára sem þurfa helst stuðning til sjálfstæðrar búsetu fjölgi um 80 fram til 2021 og enn um 80 fram til 2025. 85 ára og eldri fjölga ekki að sama skapi, eingöngu um 15 og helst nokkuð jafnt. Sá hópur er orðinn mun líklegri til að nýta sér þjónustu hjúkrunarheimila en sá yngri.

<sup>14</sup> (Félagsþjónusta Árborgar, 2015)

<sup>15</sup> (Árborg, 2017)

Erfiðara er að segja til um þróun yngsta hópsins, 68-74 ára vegna áhrifa aðflutnings og er lagt til að betur verði fylgst með þróun fjölda fólks á sjötugsaldri og þörf yngsta hópsins fyrir þjónustu.



### 3.3 Áhrif á húsnæðisþörf

Til að meta áhrif íbúafjölgunar á bæinn er stuðst við gögn um aldersdreifingu landsmanna til að reikna út mögulega aldersdreifingu og húsnæðisþörf nýrra íbúa Selfoss. Hafa má töfluna til hliðsjónar til að meta áhrif á þjónustu bæjarins gagnvart ýmsum hópum, sér í lagi skólabarna.

	680 nýir íbúar	950 nýir íbúar	1100 nýir íbúar
<b>Leikskólaaldur eða yngri</b>	55	76	88
<b>Grunnskólaaldur</b>	99	139	160
<b>Framhaldsskólaaldur</b>	28	38	45
<b>20-67 ára</b>	424	592	686
<b>Eftirlaunaaldur</b>	75	101	121

Með tilliti til fjölskyldustærða á landinu og greiningar á búsetuóskum má áætla hvaða húsnæðisgerðir slík fjölgun myndi kalla á.



#### 4 Útfærsla húsnæðisparfar

Með hliðsjón af almennri dreifingu fjölskyldustærða ætti uppbygging að taka mið af því að um helmingur nýrra heimila verði með einum eða tveimur í heimili, en um þriðjungur heimila verði með þremur til fjórum í heimili. Fimm manna fjölskyldur og stærri verði aðeins um 10% heimila.

Því er mælt með að á næstu misserum verði lögð áhersla á uppbyggingu íbúða í minna sérbylí t.d. raðhúsum til að mæta fyrirsjáanlegri þörf fyrir litlar og meðalstórar íbúðir. Framkvæmdir sýna að hóflegt sérbylí er líklegt til að koma til framkvæmda og sölu.

Eins og fram kemur eru þegar í gildi deiliskipulagsáætlanir á Selfossi sem gera ráð fyrir íbúðum, bæði í fjölbylí og sérbylí af öllu tagi, sem ekki eru nema að litlu leyti komnar til uppbyggingar. Fullbygging samkvæmt þeim deiliskipulagsáætlunum getur mætt íbúðapörf næstu átta ára og til lengri tíma lítið.

Með hliðsjón af byggðarmynstri Selfoss og tilliti til fjölbreytni húsagerða ætti að kanna möguleika á minni sambyggðum húsum og minna fjölbylí í bland. Fjölbylíshúsalóðir hafa ekki komið til uppbyggingar í samræmi við það sem heimilt er í skipulagi og er vert að kanna nánar hvaða þættir standa þar í vegi ef nokkrir.

Huga ætti að stofnun húsnæðissjálfsseignarstofnunar eða leita eftir samstarfi við húsnæðisfélag um uppbyggingu á húsnæði fyrir fólk með lágar tekjur. Um helmingur fjölskyldna kann að eiga rétt á aðgengi að slíkum íbúðum og því umtalsverð eftirspurn fyrirsjáanleg. Slík framkvæmd gæti einnig komið að hluta til móts við eftirspurn eftir félagslegu leiguhúsnæði og gæti orðið samvinnuverkefni þar sem hluti verkefnisins er að byggja almennar íbúðir en að hluti íbúða verði félagslegar leiguíbúðir.

Áætlaðri þörf fyrir stærri íbúðir 4- 5 herbergja til næstu 8 ára og til lengri tíma er hægt að mæta með uppbyggingu í samræmi við gildandi deiliskipulag og tilbúna lóðir.

Lagt er til að stærð íbúða skiptist svo með tilliti til fjölgunar íbúa.

	680 íbúar	950 íbúar	1.100 íbúar
<b>Einstaklingsíbúðir</b>	80	115	130
<b>2-3 herb</b>	120	165	190
<b>4-5 herb</b>	65	85	100
<b>Íbúðir alls</b>	<b>265</b>	<b>365</b>	<b>420</b>
<b>Fjölbylí</b>	<b>80</b>	<b>110</b>	<b>130</b>
<b>Par- og raðhús</b>	<b>160</b>	<b>220</b>	<b>240</b>
<b>Einbylí</b>	<b>25</b>	<b>35</b>	<b>50</b>

5 Tilvísanir

- Árborg. (2011). *Aðalskipulag Árborgar 2010-2030*.
- Árborg. (19. 9 2017). *Fréttir*. Sótt frá Heimasíða Árborgar:  
<https://www.arborg.is/honnunarsamkeppni-vegna-hjukrunarheimilis/>
- Byggðastofnun. (2016). *Atvinnutekjur 2008-2015*.
- Byggðastofnun. (2016). *Atvinnutekjur 2008-2015 eftir atvinnugreinum og svæðum*.  
Byggðastofnun.
- Byggðastofnun. (2017). *Hagvöxtur landshluta 2008-2015*. Byggðastofnun.
- Byggðastofnun. (2017). *Hagvöxtur landshluta 2008-2015*.
- Félagspjónusta Árborgar. (2015). *Ársskýrsla*.
- Hagstofa Íslands. (án dags.). *Mannfjöldi eftir þéttbýlisstöðum*.
- Hilmarsdóttir, G. J. (2017 október). *Tölfræði um félagslegt húsnæði og búsetuúrræði í Árborg*.
- Kristjánsdóttir, M. (2017). Þarfagreining – Uppbygging félagslegs leiguhúsnæðis í sveitarfélögum í Árnessýslu utan Árborgar. Skóla- og velferðarþjónusta Árnesþings.
- Reynarsson, B. (2013). *Húsnæðis og búsetuóskir Reykvíkinga 2013*. Landráð sf.
- Vinnumálastofnun. (2017). Sótt frá <https://www.vinnumalastofnun.is/um-okkur/tolfraedi-og-utgefid-efni/atvinnuleysistolur-i-excelskjolum>
- Zenter. (17. maí 2017). *Viðhorfskönnun um stöðu húsnæðismála. (ÍLS Una Jónsdóttir, Flytjandi)*.
- Þjóðskrá. (án dags.). Sótt frá <https://www.skra.is/markadurinn/>:  
<https://verdsja.skra.is/#/kaupverd/nidurstodur>