



Garðabær



## Garðabær Húsnæðisáætlun 2018-2025

Febrúar 2019





**17335**

S:\2017\17335\v\03\_greinargerð\17335-grg190219.docx

**Febrúar 2019**

Nr. útg.	Dagsetning	Unnið	Yfirfarið	Samþykkt
1	31.1.2018	SBO/AK	SBO	
2	22.11.2018	AK/SBO	GEF	
3	30.11.2018	AK/SBO	GEF	
4	22.1.2019	AK/SBO	SBO/AK	SBO
5	5.2.2019	AK/SBO	EB	
6	14.2.2019	AK/SBO	SBO	SBO
7	19.2	AK/SBO	SHJ	SBO

**Efnisyfirlit**

<b>1</b>	<b>Inngangur</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Samantekt</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Forsendur</b>	<b>6</b>
3.1	Samhengi við fyrirbyggjandi áætlanir	6
3.1.1	<i>Sóknaráætlun höfuðborgarsvæðisins</i>	6
3.1.2	<i>Svæðisskipulag</i>	6
3.1.3	<i>Aðalskipulag</i>	7
3.1.4	<i>Væntanlegar breytingar á aðalskipulagi</i>	8
3.2	Mannfjöldaþróun	9
3.2.1	<i>Aldurs og kynjadreifing</i>	9
3.2.2	<i>Mannfjöldaspá</i>	10
3.3	Húsnæðismál	11
3.3.1	<i>Fasteignamarkaður og framkvæmdir</i>	11
3.3.2	<i>Leigumarkaður</i>	12
3.3.3	<i>Húsnæðisstofn</i>	13
3.3.4	<i>Óhefðbundið húsnæði</i>	14
3.4	Efnahagur	14
3.4.1	<i>Atvinnuástand fyrri tíma og til framtíðar</i>	14
3.4.2	<i>Greiðslugeta</i>	15
3.5	Samfélag, byggð og húsnæði	16
3.5.1	<i>Samfélag</i>	16
3.5.2	<i>Byggð</i>	16
3.5.3	<i>Húsnæði</i>	17
<b>4</b>	<b>Húsnæðisþörf</b>	<b>18</b>
4.1	Eftirspurn eftir íbúðum	18
4.2	Sértækt húsnæði og leiguheimili	19
4.3	Áhrif á húsnæðisþörf	19
<b>5</b>	<b>Útfærsla húsnæðisparfar</b>	<b>20</b>
<b>6</b>	<b>Heimildir</b>	<b>22</b>

## 1 Inngangur

Með lögum um húsnæðismál nr. 44 frá 1998 er sveitarfélögum gert að gera áætlanir um þörf á íbúðarhúsnæði í sveitarfélaginu.

Með breyttu hlutverki Íbúðalánasjóðs hefur stofnunin unnið að því í samstarfi við sveitarfélögin í landinu að húsnæðisáætlanir séu formlegar og skýrt fram settar. Lögð er áherslu á að hvert sveitarfélag hafi húsnæðisáætlun, annars vegar til næstu 4 ára og hins vegar til næstu 8 ára.

Garðabær hefur á árinu 2018 í samstarfi við VSÓ Ráðgjöf unnið að gerð húsnæðisáætlunar. Áætlunin hefur verið lögð fram á vinnslustigi í fjölskylduráði og bæjarráði. Markmiðið með húsnæðisáætlun Garðabæjar er að taka saman stöðu húsnæðismála í sveitarfélaginu og fjalla um það hvernig mæta megi húsnæðisþörf íbúa til framtíðar. Almenn tækniframfarir hefur verið lögð áhersla í Garðabæ á að íbúðarhúsnæði sé í séreign íbúa.

Í takti við leiðbeiningar Íbúðalánasjóðs er einkum horft til þess hver áætluð þörf á íbúðarhúsnæði verði annars vegar árið 2021 og hins vegar árið 2025, en einnig er horft til gildistíma núverandi aðalskipulags Garðabæjar sem er til ársins 2030.

Húsnæðisáætlun Garðabæjar á að leitast við að tryggja að íbúar sveitarfélagsins hafi öruggt húsnæði hvort sem fólk þarfnast stuðnings með sín húsnæðismál eða ekki. Í áætluninni er horft til þarfa allra bæjarbúa, óháð stöðu, eignaformi, stærð og gæðum húsnæðis. Nauðsynlegt er að fram komi valmöguleikar um fjölbreytt framboð íbúðarhúsnæðis þar sem bæði er í boði að íbúar búi í eigin húsnæði eða leigi húsnæði, allt eftir þörfum hvers og eins.

Forsætisráðherra hefur nú skipað sérstakan átakshóp um aukið framboð á íbúðum og aðrar aðgerðir til að bæta stöðu á húsnæðismarkaði. Þá hefur félags- og jafnréttisráðherra skipað starfshóp sem útfæra á sértækar aðgerðir til að auðvelda ungu og tekjulágu fólki að kaupa sér íbúðarhúsnæði.

Húsnæðisáætlun Garðabæjar þar sem fram kemur áætlun um uppbyggingu á íbúðarhúsnæði í sveitarfélaginu til ársins 2025 er báðum þessum hópum gott veganesti um hvernig þörfinni fyrir íbúðarhúsnæði verði mætt á næstu árum.

## 2 Samantekt

- ▶ Húsnæðisáætlun Garðabæjar tekur mið af uppbyggingu sveitarfélagsins allt til ársins 2025. Skipulagsáætlanir í Garðabæ gera ráð fyrir mikilli uppbyggingu á næstu árum. Á þessum tíma má gera ráð fyrir að uppbyggingu í Urriðaholti verði lokið, en að auki verði uppbygging komin af stað eða lokið við Lyngás, á miðsvæði Álftaness og í Hnoðraholti. Hófleg áætlun miðað við ofangreint gerir ráð fyrir að gerðar verði 1.550 íbúðir á tímabilinu, þar af 1.150 í fjölbýli, 290 rað- og parhús og 110 einbýli.
- ▶ Áætlað er að íbúum í Garðabæ muni fjölga um 3.100 manns 2018-2025. Þessi áætlun er grundvölluð á spá Hagstofu Íslands um mannfjöldapróun og er gert ráð fyrir að vöxtur verði hærri í Garðabæ en á landsvísu. Þá er gert ráð fyrir meiri vexti á íbúafjölda fram til 2021 en á síðari hluta tímabilsins. Þetta þýðir að þörf verður fyrir 1.190 íbúðir í Garðabæ á tímabilinu og er gert ráð fyrir að 850 þeirra verði fjölbýli, 250 par- og raðhús og 90 einbýli.
- ▶ Gera má ráð fyrir að nú séu í byggingu um 500 íbúðir í Garðabæ, sem verði tilbúnar á næstu 18 mánuðum. Þegar litið er á stöðu skipulagðra svæða í Garðabæ má reikna með að á næstu 2-4 árum bætist 400 íbúðir við húsnæðisstofninn á svæðum sem eru framkvæmdahæf. Innan næstu 8 ára kunna 1.700 íbúðir til viðbótar að koma til framkvæmda á svæðum sem enn eru í undirbúningi til framkvæmda.
- ▶ Ljóst er að fyrirliggjandi áætlanir um uppbyggingu nægja, og gott betur, til að mæta þeirri þörf sem verður fyrir íbúðir í Garðabæ á næstu árum. Á þetta við hvort sem litið er til heildarfjölda íbúða eða mismunandi íbúðartegunda. Miðað við sögulega þróun íbúafjölda í Garðabæ er mögulegt að íbúafjöldinn vaxi hraðar en hér er gert ráð fyrir. Ekki verður annað séð en að slíku verði hægt að mæta í ljósi umfangs þeirrar uppbyggingar sem er fram undan í sveitarfélaginu.
- ▶ Í skipulagsáformum í Garðabæ er lögð sérstök áhersla á að byggja upp húsnæði sem hentar ungu fólki. Má þar nefna að á Lyngásvæði er gert ráð fyrir hagkvæmum íbúðum án bílakjallara og lyftu. Þá er í síðasta hluta uppbyggingar í Urriðaholti gert ráð fyrir að verði leiguíbúðir fyrir 39 ára og yngri til að uppfylla skilyrði hverfisins um BREEAM vottun. Á Álftanesi hefur verið kynnt tillaga að nýju deiliskipulagi þar sem gert er ráð fyrir fjölbreytileika í stærð íbúða og í skilmálum er valkvætt ákvæði um bílakjallara.
- ▶ Áhersla sveitarfélagsins er á húsnæði og þjónustu við fatlað fólk. Haldið verður áfram með endurnýjun húsnæðis fyrir fatlað fólk og eru þjónustukjarnar með búsetuúrræðum fyrir 12 einstaklinga á dagskrá næstu árin.
- ▶ Í skipulagsáætlunum er gert ráð fyrir töluverðri fjölgun íbúða í fjölbýlishúsum sem skapar tækifæri fyrir einkafélög til að þróa húsnæði sem getur hentað til leigu ef eftirspurn er eftir. Nú þegar má sjá dæmi um slíka þróun í Urriðaholti.
- ▶ Garðabær mun leggja til stofnframlög vegna uppbyggingar almennra leiguíbúða í samræmi við lög þar að lútandi og í samstarfi við þar til bæra aðila. Vænta má uppbyggingar 30-40 íbúða á þeim forsendum á gildistíma áætlunarinnar. Stefnt er að því að biðtími eftir félagslegu húsnæði sé ekki lengri en í nágrennasveitarfélögum.
- ▶ Eftir sem áður leggur Garðabær mikla áherslu á stöðugt og fjölbreytt framboð íbúða til séreignar. Eftirspurn eftir slíku verður að líkindum hér eftir sem hingað til ráðandi þáttur. Íbúar Garðabæjar hafa almennt séð verið í góðri stöðu til að standa undir greiðslubyrði til öflunar eigin húsnæðis.

### 3 Forsendur

#### 3.1 Samhengi við fyrirliggjandi áætlanir

##### 3.1.1 **Sóknaráætlun höfuðborgarsvæðisins**

Garðabær er hluti af borgarsvæði höfuðborgarsvæðisins sem gegnir hlutverki sem miðstöð stjórnsýslu, menntunar og menningar fyrir landið allt. Höfuðborgarsvæðið hefur verið í örum vexti síðustu áratugi og flest bendir til að sú þróun haldi áfram. Í sóknaráætlun höfuðborgarsvæðisins segir að það sé „*nauðsynlegt að fyrirsjáanlegri fólksfjölgun verði mætt án þess að bílaumferð aukist í sama hlutfalli og án þess að óbyggt land verði brotið í sama mæli og síðustu áratugi.*“ Til að uppfylla þetta markmið er gert ráð fyrir uppbyggingu hágæða almenningssamgöngukerfis og er uppbygging og skipulagning húsnæðis í Garðabæ einn mikilvægur þáttur í því að uppbygging samgangna, atvinnulífs og búsetu stuðli að sjálfbærni borgarsvæðisins.

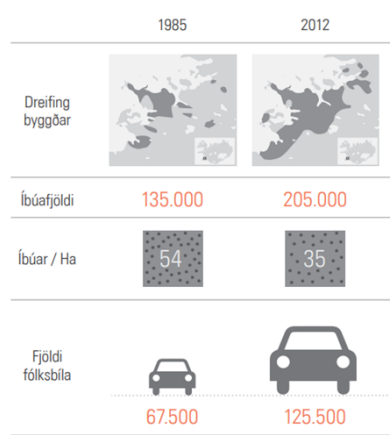
##### 3.1.2 **Svæðisskipulag**

Ein helsta áhersla svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins er hagkvæmur vöxtur þar sem byggðapróun verði samofin góðu samgöngukerfi, með það í huga að fyrirsjáanlegri fólksfjölgun verði mætt án þess að álag á stofnvegakerfi aukist í sama hlutfalli og verið hefur á síðustu áratugum, sjá Mynd 1.

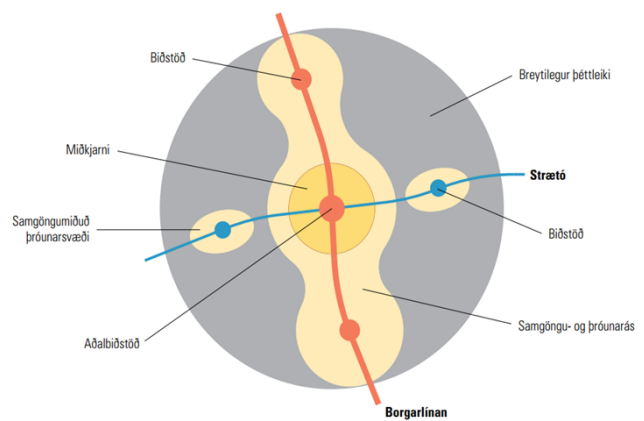
Í svæðisskipulagi er sett stefna um að hlutfall íbúðarbyggðar í miðkjörnum og á öðrum samgöngumiðuðum þróunarsvæðum vaxi úr 30% í 66%. Þar er gert ráð fyrir að uppbyggingu íbúðar og atvinnuhúsnæðis verði beint í sem mestum mæli inn á svæði sem njóta góðra almenningssamgangna, á samgöngumiðuð svæði sem eru við eða í nálægð við samgöngu- og þróunarárs höfuðborgarsvæðisins. Þessi áhersla um uppbyggingu íbúðarhúsnæðis er einn helsti þáttur í því að vinna að markmiði sem sett er fram sem leiðarljós í svæðisskipulaginu um að hlutdeild almenningssamgangna verði 12% af öllum ferðum innan höfuðborgarsvæðisins árið 2040.

Samhliða uppbyggingu hágæða almenningssamgöngukerfis er gert ráð fyrir uppbyggingu annarra umferðarmannvirkja. Í aðalskipulagi Garðabæjar er gert ráð fyrir að Hafnarfjarðarvegur verði á kafla lagður í stökk sem mun hafa jákvæð áhrif á rými og umhverfi fyrir uppbyggingu Lyngásvæðisins sem er í samræmi við markmið um greiða umferð á meginstofnvegum. Þar gefst tækifæri til að styðja við leiðarljós svæðisskipulagsins um hagkvæman vöxt byggðar.

Eitt af markmiðum svæðisskipulags er að alþjóðleg samkeppnisstaða höfuðborgarsvæðisins verði styrkt með markvissum skipulagsáætlunum sem samþætta skilvirkar samgöngur og eftirsóknarverð uppbyggingarsvæði.



Mynd 1 Óhagkvæmur vöxtur síðustu áratuga, þar sem íbúum á ha hefur fækkað og hlutfallsleg aukning bíla miðað við íbúafjölda er mikil.

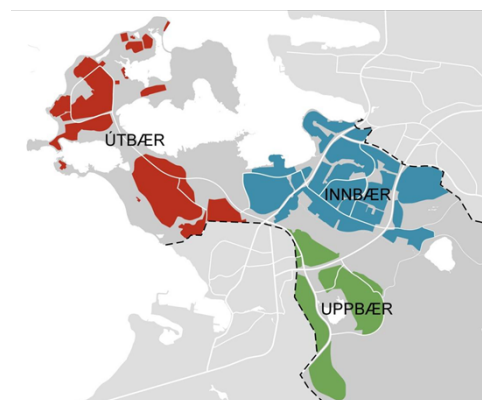


Mynd 2 Miðkjarnar og samgöngumiðuð þróunarsvæði meðfram hágæða almenningssamgöngukerfi, þar sem mesti þéttleikinn er í miðkjörnum og við biðstöðvar.

### 3.1.3 Aðalskipulag

Samkvæmt uppfærðri töflu<sup>1</sup> úr Aðalskipulagi Garðabæjar 2016-2030 eru íbúðir í sveitarfélaginu rúmlega 6.000 talsins. Þar er get ráð fyrir að árið 2030 verði íbúðir í sveitarfélaginu rúmlega 14.700, sem er töluverð aukning.

Stefna aðalskipulags er að þéttleiki í nýrri hverfum verði meiri en í núverandi byggð. Þá er gert ráð fyrir að byggð verði frekar lágreist og að í blandaðri byggð verði hús almennt ekki hærrí en þrjár til fjórar hæðir, þó að gera megi undantekningu á þeirri reglu enda sé það í samræmi við aðalskipulag.



Mynd 3 Bæjarhlutar í Garðabæ

#### Útbær

Í uppfærðri töflu aðalskipulags er gert ráð fyrir 2.161 nýjum íbúðum í útbæ Garðabæjar til viðbótar við þær 935 sem fyrir eru á svæðinu.

Útbær	Nýjar íbúðir	Samtals íbúðir	Samtals íbúar	Deiliskipulag
Álftanes	560	1.352	3.245	Að mestu
Hleinar	121	177	425	Já
Garðahraun	24	98	235	Já
Garðahverfi	28	41	98	Já
Garðholt	1.236	1.236	2.966	Nei
Garðholt, norður	192	192	461	Nei
	<b>2.161</b>	<b>3.096</b>	<b>7.430</b>	

<sup>1</sup> Teiknistofa Arkitekta, febrúar 2019. Uppfærð tafla á mynd 14 í Aðalskipulagi Garðabæjar 2016-2030.



### Innbær

Rúmlega 80% af núverandi íbúðarhúsnæði í Garðabæ er á því svæði sem er skilgreint sem innbær. Í uppfærðri töflu aðalskipulags er gert ráð fyrir tæplega 3.900 nýjum íbúðum í innbæ Garðabæjar til viðbótar við þær 4.853 sem fyrir eru á svæðinu.

Gert er ráð fyrir að stærsti hluti nýrra íbúða verði í Hnoðraholti, en þar er unnið að gerð rammahluta aðalskipulags samhliða vinnu við gerð nýs deiliskipulags sem kemur í stað eldra skipulags af hluta svæðisins. Gert er ráð fyrir 1.200 íbúðum við Vífilsstaði en þar hefur ekki enn verið afmarkað íbúðarsvæði. Að öðru leyti eru nýjar íbúðir í innbæ staðsettar á þéttingarsvæðum eða miðsvæðis í byggð.

Innbær	Nýjar íbúðir	Samtals íbúðir	Samtals íbúar	Deiliskipulag
Hnoðraholt	1.200	1.200	2.880	Já, nýtt dsk í vinnslu
Lyngás – Hfj.vegur	1.400	1.471	3.530	Já, endurskoðun deiliskipulags í vinnslu
Grundir	4	148	293	Já, endurskoðun deiliskipulags í vinnslu
Miðbær	66	306	734	Já
Akraland	12	528	1.267	Já
Vífilsstaðir	1.200	1.200	2.880	Rammahluti aðalskipulags í vinnslu
	<b>3.882</b>	<b>4.853</b>	<b>11.584</b>	

### Uppbær

Í uppfærðri töflu aðalskipulags er gert ráð fyrir 2.754 nýjum íbúðum í uppbæ Garðabæjar til viðbótar við þær sem fyrir eru á svæðinu. Þannig er í dag stærsti hluti nýrra íbúða fyrirhugaður á þessu svæði. Deiliskipulag er í gildi fyrir íbúðarsvæðið í Urriðaholti og uppbygging komin á veg en ekki liggur fyrir deiliskipulag á fyrirhuguðu íbúðarsvæði vestan og sunnan Urriðakotsvatns, Setbergsholti og Svínholt.

Uppbær	Nýjar íbúðir	Samtals íbúðir	Samtals íbúar	Deiliskipulag
Urriðaholt	979	1.725	4.100	Já
Setbergsholt	466	466	1.100	Nei
Svínholt	563	563	1.350	Nei
	<b>2.008</b>	<b>2.754</b>	<b>6.550</b>	

#### 3.1.4 Væntanlegar breytingar á aðalskipulagi

Í aðalskipulagi Garðabæjar eru skilgreind tvö þróunarsvæði, þróunarsvæði A við Hafnarfjarðarveg/Lyngás og þróunarsvæði B við Reykjanesbraut.

Þróunarsvæði A nær til Hafnarfjarðarvegur að hluta, Lyngás og að Sjálandi. Þar er gert ráð fyrir blandaðri fjölbýlishúsabyggð fyrir ungt fólk í nálægð við fyrirhugaða borgarlínu. Þróunarsvæði B nær yfir Hnoðraholt, Vetrarmýri og Vífilsstaði. Þar er gert ráð fyrir blandaðir byggð í Vetrarmýri og Vífilsstöðum en að mestu íbúðarbyggð í Hnoðraholti. Unnið er að rammahluta aðalskipulags fyrir þróunarsvæði B þar sem afstaða til fjölda íbúða á svæðinu verður tekin. Til skoðunar er að vinna rammahluta aðalskipulags fyrir þróunarsvæði A að hluta, samhliða gerð deiliskipulags fyrir Hafnarfjarðarveg.

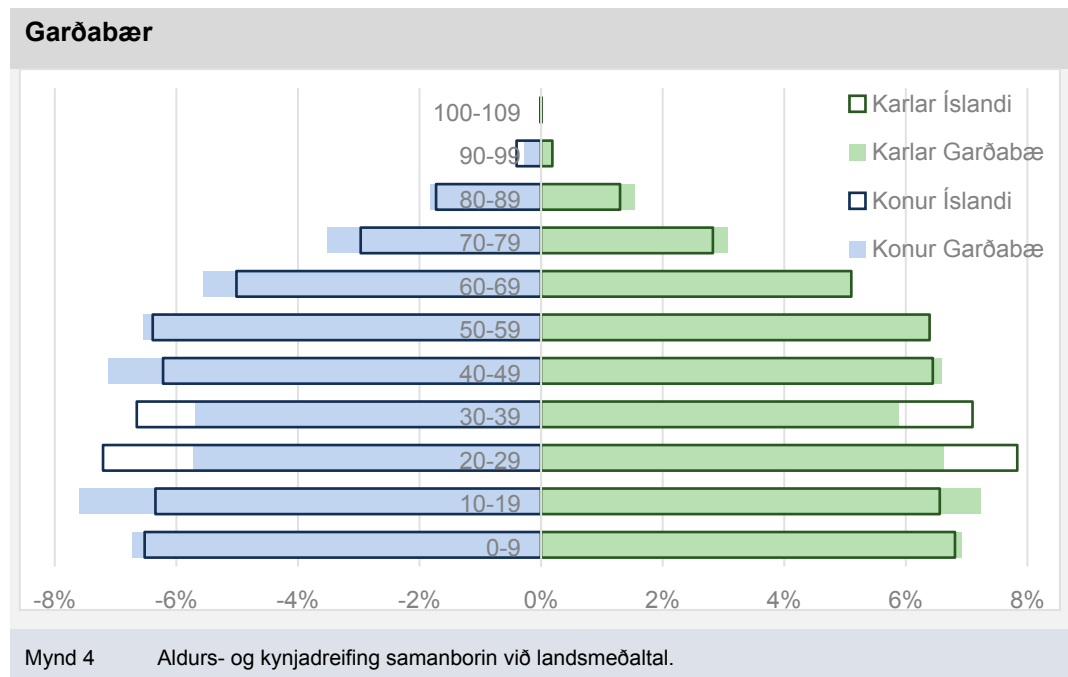
## 3.2 Mannfjöldapróun

### 3.2.1 Aldurs og kynjadreifing

Hlutfallslega búa örlítið færri konur en karlar í Garðabæ en hlutfall kvenna á landsvísu er rúmlega helmingur. Þegar lítið er til aldursskiptingar íbúa í Garðabæ samanborið við landsmeðaltal má sjá að íbúar á aldrinum 20-39 ára eru hlutfallslega færri í Garðabæ. Þetta getur bent til þess að fólk á þessum aldri kjósi að búa nálægt miðbæ höfuðborgarinnar, í nálægð háskóla eða er í námi og/eða við störf erlendis. Hins vegar eru íbúar á aldrinum 0-19 ára hlutfallslega fleiri, sem bendir til þess að barnafjölskyldur í Garðabæ séu umfram landsmeðaltal. Einnig getur þetta bent til þess að ungar Garðabæingar sem flutt hafa úr bæjarfélaginu snúi aftur til síns heima.

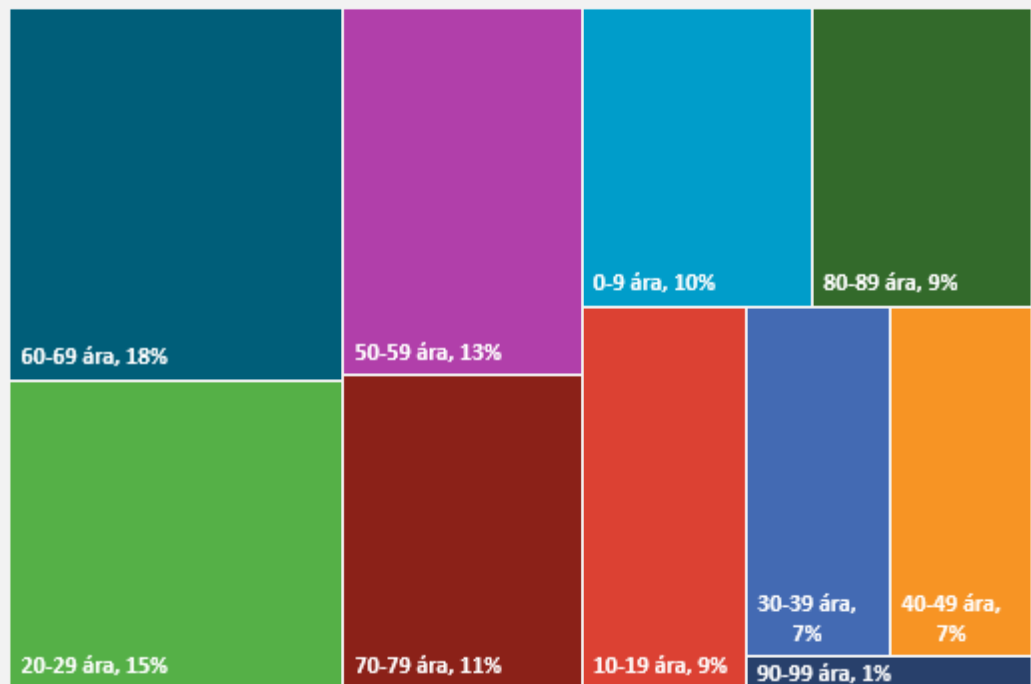
Samkvæmt spám Hagstofunnar mun þróun aldurs verða á þá leið að hlutfall aldurshópa jafnast út. Gert er ráð fyrir að fólki í nær öllum aldurshópum fjölgi en einkum í þeim elstu. Þá er gert ráð fyrir að hlutfall karla hækki á næstu áratugum.<sup>2</sup>

Þegar lítið er á aldursdreifingu í sveitarfélaginu sjást helst tækifæri til að fjölga íbúum í aldurshópnum 20-39 ára. Með tilliti til fyrirsjáanlegrar fjölgunar aldraðra á landinu er æskilegt að fjöldi vinnandi fólks aukist líka. Einn liður í því gæti verið að mæta eftirspurn þeirra sem eru að stíga sín fyrstu skref á húsnæðismarkaði sérstaklega.



Ef lítið er aftur til breytinga á mannfjölda síðastliðinna 10 ára er áhugavert að sjá hvaða aldurshópar standa undir fjölgun íbúa. Alls hefur íbúum í Garðabæ fjölgað um 3.400 fram til 1. janúar 2017 frá árinu 2007 og er það 29% vöxtur á áratug.

<sup>2</sup> Hagstofan, 2017.

**Hvaða aldurshópar standa undir fjölgun s.l. 10 ár?**


Mynd 5 Hagstofa Íslands, VSÓ Ráðgjöf.

**3.2.2 Mannfjöldaspá**

Gerð hefur verið svæðisbundin útgáfa af mannfjöldaspá Hagstofunnar<sup>3</sup> þar sem má greina hvernig mannfjöldaspáin kemur fram á ólíkum landsvæðum. Spáin er nokkuð íhaldssöm þegar litið er til sögulegrar þróunar í Garðabæ. Vöxtur mannfjöldans síðastliðin 20 ár hefur verið allt frá 0,6% til 6,1% milli ára og að jafnaði 2,7% yfir tímabilið. Ekki er ástæða til að horfa fram hjá þeirri þróun þegar litið er til næstu ára, sér í lagi þegar horft er til væntanlegs framboðs nýbygginga í sveitarfélaginu. Þá hefur verið gerð mannfjöldaspá vegna gerðar svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins sem ekki er litið til í þessari áætlun.

Erfiðara getur verið að viðhalda sama vaxtarhraða eftir því sem stofn vaxtarins eykst. Þá er vert að veita því athygli að vöxtur íbúafjölda á landinu er drifinn áfram af aðflutningi erlendra ríkisborgara umfram aðra þætti. Flutningsjöfnuður íslenskra ríkisborgara hefur síðustu áratugi verið neikvæður heilt yfir.

Tekið er mið af sögulegum vexti við gerð háspár en miðað er við háspárgildi svæðisbundinnar mannfjöldaspár við miðspána og miðspárgildið við lágspána. Við gerð þessarar áætlunar er miðað við að vöxtur verði í takt við háspána á fyrra tímabilinu en að vöxturinn leiti í miðspána eftir því sem frá líður.

Árlegur vöxtur	2018-2021	2022-2025
Lágspá	1,5%	1,4%
Miðspá	2,2%	2,1%

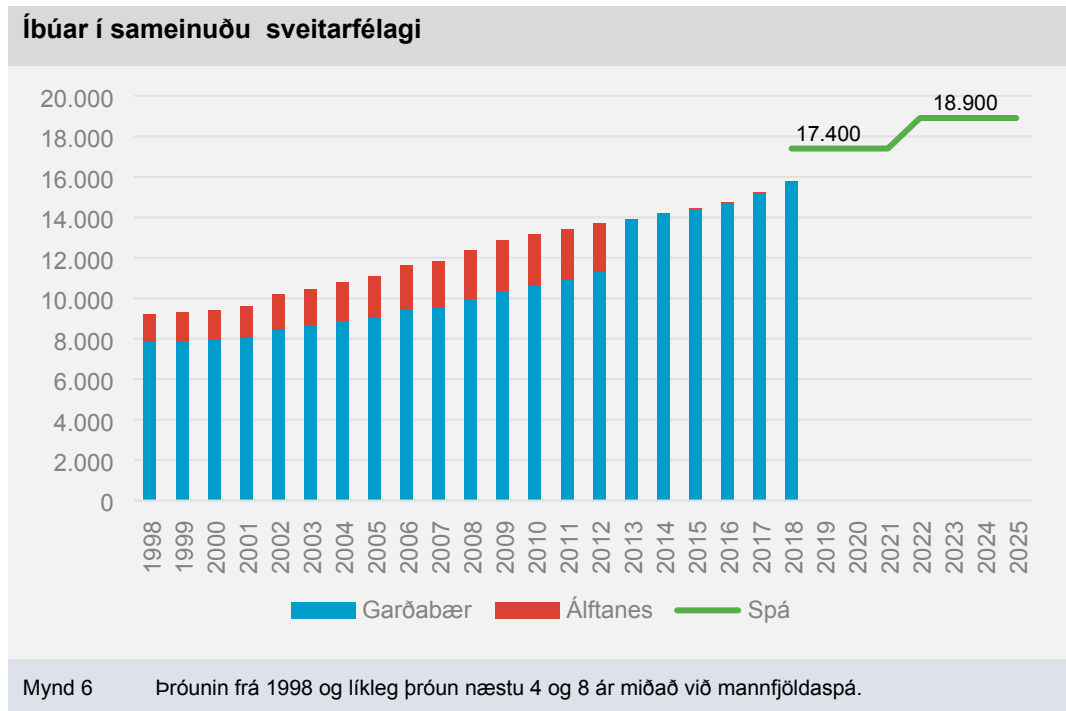
<sup>3</sup> ÍLS, vinnuskjal.

Háspá	2,7%	2,5%
-------	------	------

Taflan að neðan sýnir hvernig fjölgun íbúa gæti orðið miðað við ofangreindar forsendur og er vöxtur á seinna tímabilinu miðuð við að háspáin gangi eftir á fyrra tímabilinu.

Garðabær	Fjölgun 2018-2021	Fjölgun 2022-2025	Samtals 2018-2025
Lágspá	645	995	1.640
Miðspá	1.220	1.505	2.725
Háspá	1.640	1.805	3.445

Myndin hér að neðan sýnir hver vöxturinn gæti orðið ef litið er til þess að hávaxtarskeið haldist út fyrra tímabil áætlunarinnar en að vöxturinn leiti jafnvægis í miðspá á seinna tímabili áætlunarinnar.



### 3.3 Húsnæðismál

#### 3.3.1 Fasteignamarkaður og framkvæmdir

Verðmyndun í Garðabæ er ekki einsleit heldur er hún ólík eftir svæðum. Hvað varðar fjölbýlishús þá er Sjáland dýrasta hverfið í bænum og næst á eftir er nýbyggingarsvæðið í Urriðaholt. Árið 2018 voru 375 íbúðir í fjölbýli seldar í Garðabæ og var meðalfermetraverð 476.000 kr. Meðalstærð íbúðanna var 111 m<sup>2</sup>.

Litið til sérbýlis þá voru kaupsamningar árið 2018 159 talsins. Meðalfermetraverð sérbýlis var 424.000 kr. og meðal stærð íbúða 200 m<sup>2</sup>. Hæsta fermetraverð mældist í Garðabæ vestan Hraunholtsbrautar. Verð á Álftanesi er nokkuð lægra en í innbænum.<sup>4</sup>

Meðalverð [kr þús/m <sup>2</sup> ]	Meðalbyggingaár
------------------------------------	-----------------

<sup>4</sup> Þjóðskrá Íslands, 2019.

<b>Fjölbýli</b>	472	1996
<b>Sérbýli</b>	427	1987

Greining á fasteignaverði og framkvæmdakostnaði bendir til að búast megi við góðri arðsemi af uppbyggingu fjölbýlis í Garðabæ. Líkt og víðast hvar er samanburðurinn ekki alltaf framkvæmdum í vil þegar kemur að sérbýli, þar sem byggingarkostnaður getur verið hærri en kaupverð eldra húsnæðis.

Miðað við útgáfu byggingarleyfa á árunum 2017 og 2018 má gera ráð fyrir að nú séu í byggingu um 500 íbúðir í Garðabæ. Þessar íbúðir verða væntanlega tilbúnar einhvertíma á komandi 18 mánuðum. Stór hluti þessara íbúða eru í fjölbýli en rúmlega 70 íbúðir eru í einbýli, þar- og raðhúsum.

Þegar litið er á stöðu framkvæmda- og þróunarsvæða í Garðabæ má gera ráð fyrir að á næstu 2-4 árum muni byggjast upp allt að 400 íbúðir á deiliskipulögðum framkvæmdasvæðum. Á næstu 3-5 árum gæti komið til framkvæmda á um 570 íbúðum á svæðum sem eru deiliskipulögð en eru ekki framkvæmdahæf enn. Á næstu 3-8 árum má ætla að um 1.100 íbúðir byggist upp á svæðum sem eru í deiliskipulagsferli. Alls kann því að koma til framkvæmda 2.000-2.500 íbúða á næstu 8 árum. Þegar litið er til lengri tíma má gera ráð fyrir að 5.000 íbúðir geti komið til framkvæmda á þróunarsvæðum þótt þau kunni að koma til framkvæmdar fyrr.<sup>5</sup>

### 3.3.2 **Leigumarkaður**

Miðað við upplýsingar sem Vinnumálastofnun tekur saman um fjölda þeirra sem þiggja húsnæðisbætur má ætla að minna sé um leiguhúsnæði í Garðabæ en í nálægum sveitarfélögum. Það verður að taka fram að almennt er erfitt að henda reiður á þessum hluta húsnæðismarkaðarins. Samkvæmt könnun sem Íbúðalánasjóður lét gera sækja ekki nema 48% leigjenda um húsnæðisbætur. Sá hópur sem ekki sækir um húsnæðisbætur gæti verið stærri í Garðabæ sem skeykir þá samanburð miðað við önnur sveitarfélög. Þar geta komið til tekjur umfram viðmiðunarmörk og eins leiga í aukaíbúðum þar sem ekki eru gerðir formlegir samningar eða þinglýstir leigusamningar.

Vegið meðaltal þeirra sem þiggja húsnæðisbætur er 4,5% af íbúðafjölda höfuðborgarsvæðisins en telur 1,4% í Garðabæ<sup>6</sup>. Með hliðsjón af því að 48% leigjenda þiggi húsnæðisbætur gæti leigumarkaðurinn í Garðabæ talið um 200 íbúðir.

<b>Herbergjafjöldi</b>	<b>Meðalverð [kr þús/m<sup>2</sup>]</b>
<b>1</b>	2.932
<b>2</b>	2.477
<b>3</b>	2.092
<b>4-5</b>	1.850
<b>Leiguverð 2017</b>	

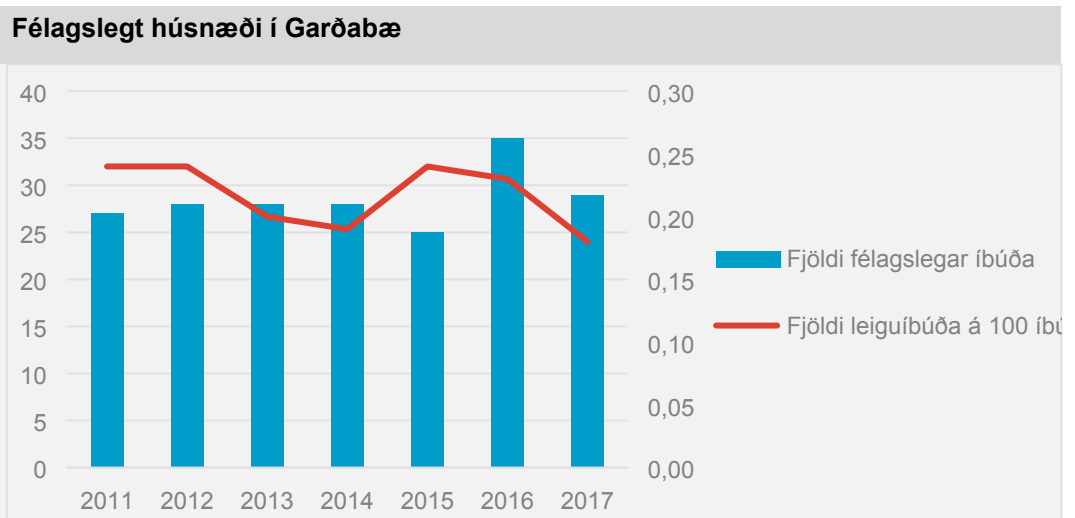
Samtals eru 29 félagslegar íbúðir í sveitarfélaginu. Íbúðirnar skiptast þannig að í 12 íbúðum býr fólk sem hefur ekki sérþarfir, í 9 íbúðum býr fatlað fólk, í 6 íbúðum búa eldri borgarar og í 2 íbúðum búa námsmenn. Í Garðabæ eru fjögur sambýli með sólarhringsþjónustu fyrir fatlað fólk þar sem 16 einstaklingar eiga heimili. Þá eru 22 íbúðir í sveitarfélaginu í eigu Brynju, Hússjóðs Öryrkjabandalags Íslands, og nýr búsetukjarni

<sup>5</sup>Garðabær. Uppbygging íbúðarhúsnæðis, 2018.

<sup>6</sup>Vinnumálastofnun, 2017.

fyrir 6 fatlaða einstaklinga er í uppbyggingu. Á næstunni koma til notkunar 34 hagkvæmar leiguíbúðir á vegum einkaaðila í Urriðaholti sem verður viðbót við leigumarkað sveitarfélagsins á húsnæðismarkaði sveitarfélagsins.

Fjöldi félagslegra íbúða á árunum 2011 og 2017 má sjá á Mynd 7. Þar kemur fram hlutfall félagslegra íbúða á hverja 100 íbúa í Garðabæ. Í árslok 2017 fækka íbúðum sem skýrist af því að sjö íbúðir við Lækjarfit sem voru í almennri leigu eru ekki taldar með þar sem ákvörðun hefur verið tekin um niðurrif þeirra húsa. Árið 2017 voru 0,18 félagslegar leiguíbúðir á hverja 100 íbúa í Garðabæ. Það ár voru að meðaltali 0,82 íbúðir á hverja 100 íbúa í sveitarfélögunum á höfuðborgarsvæðinu án Reykjavíkur, og 1,99 í Reykjavík. Sé litið til meðalbiðtíma eftir félagslegu húsnæði í Garðabæ má sjá að hann er styttri en hjá stóru sveitarfélögunum á höfuðborgarsvæðinu, er sambærilegur meðalbiðtíma hjá minni sveitarfélögum á höfuðborgarsvæðinu, en lengri en meðalbiðtími á landinu í heild.<sup>7</sup>



Mynd 7 Heildarfjöldi íbúða (vinstri ás), fjöldi íbúða á hverja 100 íbúa (hægri ás) (Varasjóður húsnæðismála, 2017)

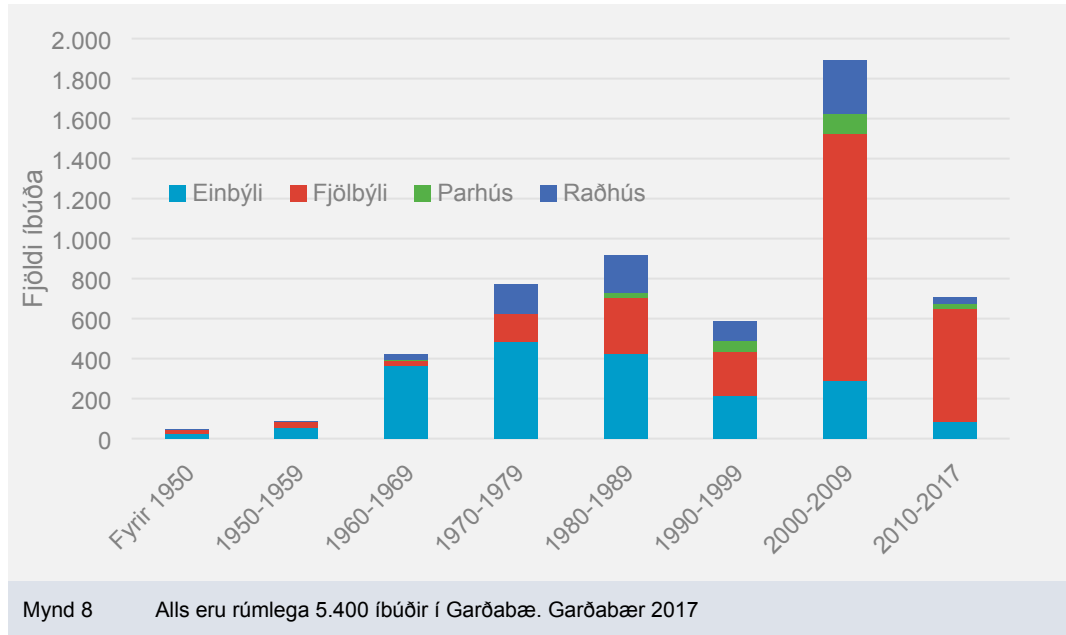
### 3.3.3

#### **Húsnæðisstofn**

Gegnum tíðina hefur helst verið byggt sérþýli í Garðabæ en undanfarna tvo áratugi hefur framboð íbúða í fjölþýli aukist til muna. Kemur sú viðbót samhliða því að fjöldi íbúða nær tvöfaldast.

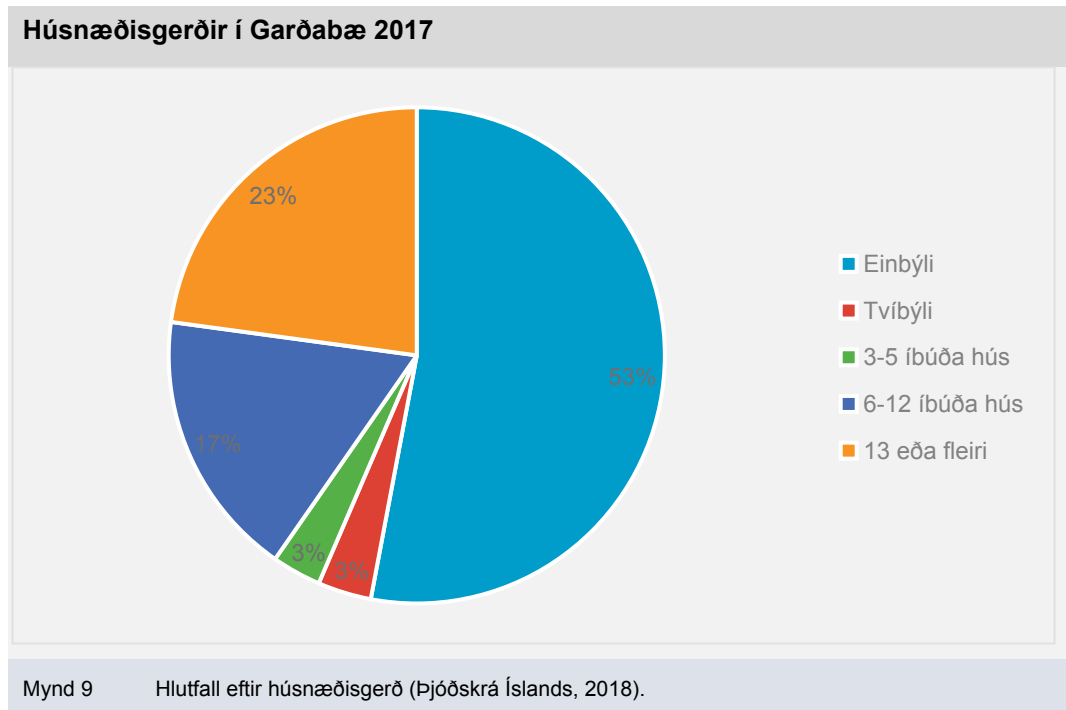
#### **Fjöldi og tegundir íbúðarhúsnæðis eftir byggingarári**

<sup>7</sup> Varasjóður húsnæðismála, 2017.



Í lok árs 2017 var rúmlega helmingur íbúða í Garðabæ einbýli, eða 53%, sjá Mynd 9. Þá er hlutfall fjölbýlis með 6 eða fleiri íbúðum 40% íbúða. Hlutfall einbýlis í sveitarfélaginu hefur farið lækkandi á síðustu árum, en árið 2007 var einbýli 61% íbúða í Garðabæ<sup>8</sup> enda hefur töluvert verið byggt af íbúðum í fjölbýli á síðustu árum í bæði Sjálandshverfi og Urriðaholti.

Um helmingur allra íbúða í Garðabæ hefur verið byggður á síðustu tveimur áratugum og er húsnæðisstofninn fremur ungur.



<sup>8</sup> Þjóðskrá 2018. Talnaefni um fjölda íbúða.

### 3.3.4 Óhefðbundið húsnæði

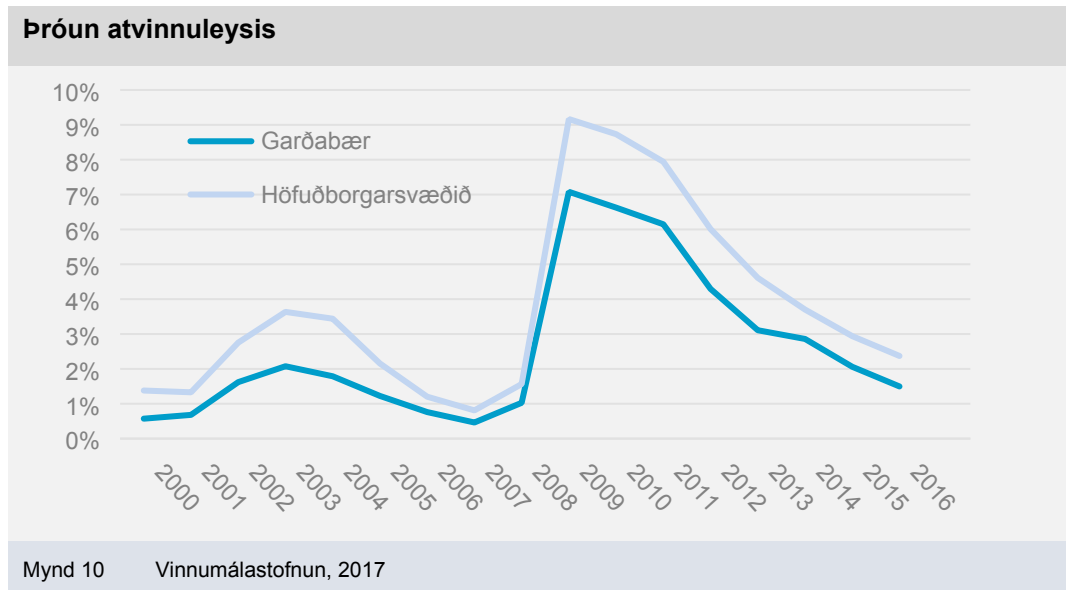
Í niðurstöðu skoðunar á búsetu í atvinnuhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu árið 2017, sem Slökkvilið höfuðborgarsvæðisins bs. hefur gert, voru 18 tilfelli um búsetu í atvinnuhúsnæði í Garðabæ. Staðsetning þessara íbúða er töluvert dreifð um sveitarfélagið. Helstu svæði eru Lyngás, sem í dag er afmarkað í aðalskipulagi sem íbúðarsvæði, athafnasvæði Molduhrauni og athafnasvæði í Búðum.

Ætla má, miðað við skoðun á vefsíðu, [www.airbnb.com](http://www.airbnb.com), 14.11.18, að töluvert sé um Airbnb íbúðir í Garðabæ. Það er, heilar íbúðir sem eru leigðar út skemmri tíma. Aðeins voru skoðaðar íbúðir þar sem öll einingin er til leigu. Miðað við niðurstöðu heimasíðunnar má ætla að 80-90 íbúðir séu til leigu á Airbnb. Þegar skráðar heimagistingar á heimasíðu sýslumanns eru skoðaðar kemur fram að 35 íbúðir eru skráðar í Garðabæ sem íbúðir í heimagistingu.

## 3.4 Efnahagur

### 3.4.1 Atvinnuástand fyrri tíma og til framtíðar

Atvinnuleysi er minna í Garðabæ en á höfuðborgarsvæðinu í heild. Það veit á gott fyrir möguleika fólks til að kaupa og standa skil á greiðslum vegna íbúðarhúsnæðis. Íbúar eru starfandi á sameiginlegu vinnusóknarsvæði höfuðborgarsvæðisins. Áframhaldandi þróun og aðgengi að atvinnulífinu er því háð góðum samgöngum milli vinnu og heimilis umfram aðra þætti. Í desember 2018 var næstlægsta hlutfall atvinnulausra af sveitarfélögum á höfuðborgarsvæðinu í Garðabæ, 1,76%<sup>9</sup>. Árið 2017 voru atvinnutekjur eftir sveitarfélögum á landinu næst hæstar í Garðabæ á eftir Skorradalshrepp. <sup>10</sup>



### 3.4.2 Greiðslugeta

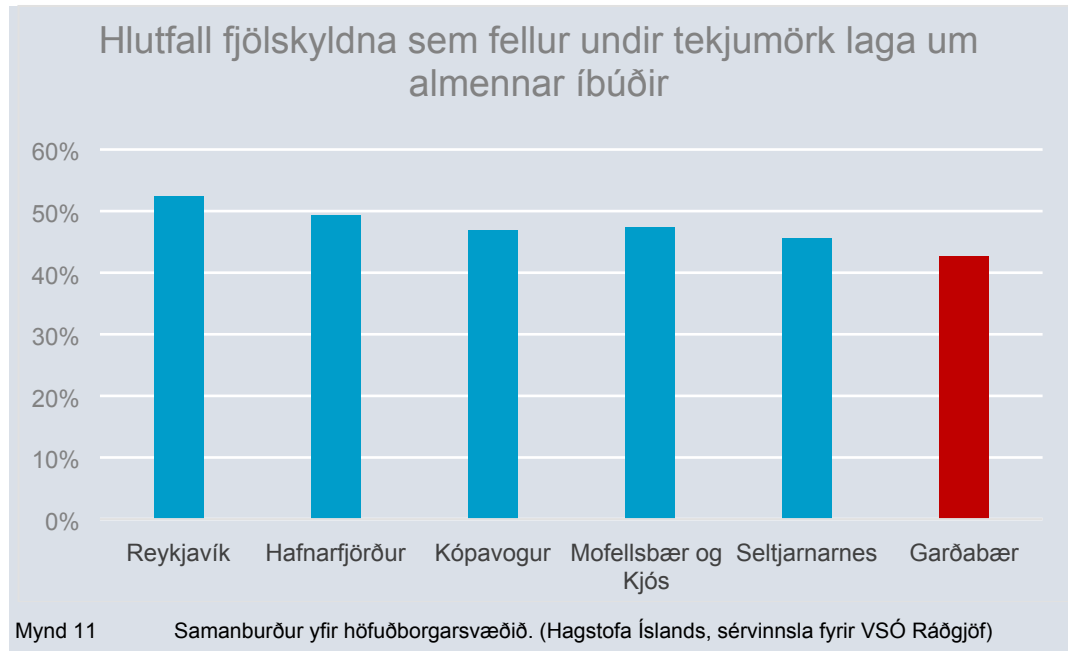
Gerð hefur verið greining á fjölda fjölskyldna sem fellur undir þau tekjumörk sem gefin eru upp í lögum um almennar íbúðir nr. 52/2016. Það getur gefið vísbendingar um þann fjölda íbúa og fjölskylduform þeirra sem gætu hugsanlega nýtt sér slíkt húsnæði. Eignastaða myndi takmarka enn þann fjölda sem um er að ræða. Tekjumörkin miðast við að greidd húsaleiga fari ekki yfir fjórðung tekna. Skilgreiningin á fjölskyldu miðast við að aldur barna sé undir 18 ára aldri og miðað er við sama tekjustofn og vaxtabætur.

<sup>9</sup> Vinnumálastofnun, 2019.

<sup>10</sup> Hagstofa Íslands, 2019.



Helstu niðurstöður greiningarinnar eru þær að í Garðabæ eru 43% fjölskyldna undir tekjumörkum samkvæmt lögunum sem er lægra hlutfall en meðal annarra sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu þar sem hlutfallið eru um 50%. Af því má ráða að íbúar Garðabæjar séu almennt í betri stöðu til að standa undir greiðslubyrði við öflun eigin húsnæðis.



Alls tilheyra um 4.300 íbúar Garðabæjar þeim fjölskyldum sem falla undir þessi mörk þar af 800 börn. Stærsti einstaki hópurinn sem fellur undir tekjumörkin eru einstæðingar eða 2.350 manns og þar á eftir hjón og sambúðarfólk án barna sem telja um 500 manns. Með hliðsjón af aldurssamsetningu sveitarfélagsins er ekki ólíklegt að þar sé að miklu leyti um að ræða fólk á eftirlaunaaldri og að eignastaða sé því önnur en ef um fólk undir fertugu væri að ræða. Heilt yfir eru einstæðir foreldrar líklegastir til að falla undir tekjumörkin en um 2/3 fjölskyldna þar sem ein fyrirvinna býr teljast undir mörkunum og eru 265 fjölskyldur í þeim hópi.

	Fjöldi barna á heimilinu	Undir tekjumörkum	
		Fjölskyldur	Einstaklingar
Einstæðingar	0	2.354	2.354
	1	151	302
	2	87	261
	3+	27	108
Sambúðarfólk	0	247	494
	1	57	171
	2	86	344
	3+	62	310

### 3.5 Samfélag, byggð og húsnæði

#### 3.5.1 Samfélag

Sveitarfélagið er félagslega sterkt og þjónustukannanir sýna að íbúar eru mjög ánægðir með þjónustu sem þar er veitt. Þegar spurt var um hversu ánægt fólk er með ýmis málafni sveitarfélagsins fékk Garðabær í nær öllum flokkum hærrí einkunn en sveitarfélögin í heild. Í flokknum þjónustu við fatlað fólk mælist ánægja aðeins minni en

hjá sveitarfélögunum í heild. <sup>11</sup> Garðabær hefur m.a. brugðist við þessari niðurstöðu með uppbyggingu á búsetukjarna fyrir fatlað fólk og fjölgun stöðugilda á fjölskyldusviði.

Í desember 2018 fengu tæplega 200 íbúar greiddar húsnæðisbætur. Greiddar voru 6.511.804 króna í húsnæðisbætur á árinu 2018 og Garðabær greiddi 120 aðilum sérstakan húsnæðisstuðning, alls 30.745.397 króna. Sama ár fengu u.þ.b. 430 íbúar í sveitarfélaginu örorkubætur.<sup>12</sup>

Hlutfall íbúa í Garðabæ með erlendan ríkisborgarrétt var 4,3%, á árinu 2018. Hlutfall íbúa á öllu höfuðborgarsvæðinu með erlendan ríkisborgarétt er 11,7%.<sup>13</sup>

### 3.5.2 Byggð

Þéttbýlismyndun í Garðabæ hófst ekki að verulegu leyti fyrr en um miðbik 20. aldarinnar. Í upphafi reis byggð á Hraunsholti og í Silfurtúni. Árið 1960 fékk Garðahreppur löggildingu sem verslunarstaður og upp úr því tók Garðabær að vaxa hratt, en milli 1960 og 1970 fjölgaði íbúum úr 730 í 2.800. Árið 1976 þegar sveitarfélagið fékk kaupstaðarréttindi voru íbúar orðnir 4.100. Árið 2008 voru íbúar 10.300<sup>14</sup> og árið 2018 voru íbúar orðnir 15.700. Í takti við tímalínu uppbyggingar einkennist arkitektúr sveitarfélagsins af áherslum þess tíma. Í sveitarfélaginu er að finna mörg kennileiti sem móta staðaranda sveitarfélagsins. Má þar m.a. nefna Ráðhústurninn við Garðatorg, Garðakirkju í Garðahverfi, Vífilstaði og forsetasetrið á Bessastöðum.

Þættir sem ákvarða gæði byggðar eru ólíkir eftir hverfum í Garðabæ en byggðin verður að teljast nokkuð fjölbreytt. Þéttleiki byggðar í sveitarfélaginu er lágur, með undantekningum, sem gerir það að verkum að göngufjarlægðir í sveitarfélaginu eru almennt langar. Þá eru hverfi sveitarfélagsins dreifð yfir stórt svæði sem gerir vegalengdir langar og dregur úr aðgengi að þjónustu hvað varðar verslun, þjónustustarfsemi og almenningsamgöngur. Aukinn þéttleiki byggðarinnar á undanförunum árum, sér í lagi í nágrenni við þjónustukjarna miðbæjarins, hefur aukið aðgengi fleiri íbúa að þjónustu og almenningsamgöngum.

Almenningsrými innan byggðar í sveitarfélaginu eru helst í formi leiksvæða og í Sjálandshverfi er að finna strandsvæði. Í miðbæ sveitarfélagsins, þar sem verslun og þjónusta ásamt opinberri starfsemi er staðsett, er hátt hlutfall landsvæðis fyrir bílastæði. Opin svæði í sveitarfélaginu tengja byggðina við náttúru Heiðmerkur og svæði eins og golfvellir sem eru á mörkum hins náttúrulega og manngerða eru mikilvæg fyrir sveitarfélagið. Í Garðabæ hefur stór hluti lands innan bæjarmarkanna verið friðlýstur eða nýtur hverfisverndar og eru áform uppi um frekari verndun náttúrusvæða í Heiðmörk og við Búrfell. Þá eru friðlýst hús alls sex.<sup>15</sup>

Gróðurþekja í sveitarfélaginu er mikil og hlutfall gegndræpi er hátt. Í nýja hverfinu Urriðaholti eru blágrænar ofanvatnslausnir sem tryggja rennsli vatns og gegndræpi á svæðinu. En á öðrum svæðum er notast við hefðbundnar fráveitulausnir.

Umferðarkerfi sveitarfélagsins einkennist af aðgreiningu gangandi umferðar frá akandi, þar sem grasi vaxin miðdeili eru milli gatna og stíga. Áhersla er á umferð einkabílsins í sveitarfélaginu, með tengibrautum milli hverfa og að helstu stofnbrautum. Áhersla hefur verið lögð á uppbyggingu göngu- og hjólastíga og gönguleiða fyrir skólabörn í sveitarfélaginu. Þrjár leiðir Strætó bs. fara í gegnum Garðabæ og þá eru strætóferðir út á Álftanes. Starfræktur er frístundabíll sem hefur það hlutverk að aka nemendum í íþróttir og aðrar tómstundir þegar skólatíma lýkur. Á þróunarsvæði við Hafnarfjarðarveg og nærri

<sup>11</sup> Gallup, 2018.

<sup>12</sup> Íbúðarlánasjóður, 2019

<sup>13</sup> Hagstofan, 2018.

<sup>14</sup> Úti og Inni Arkitektar, 2012.

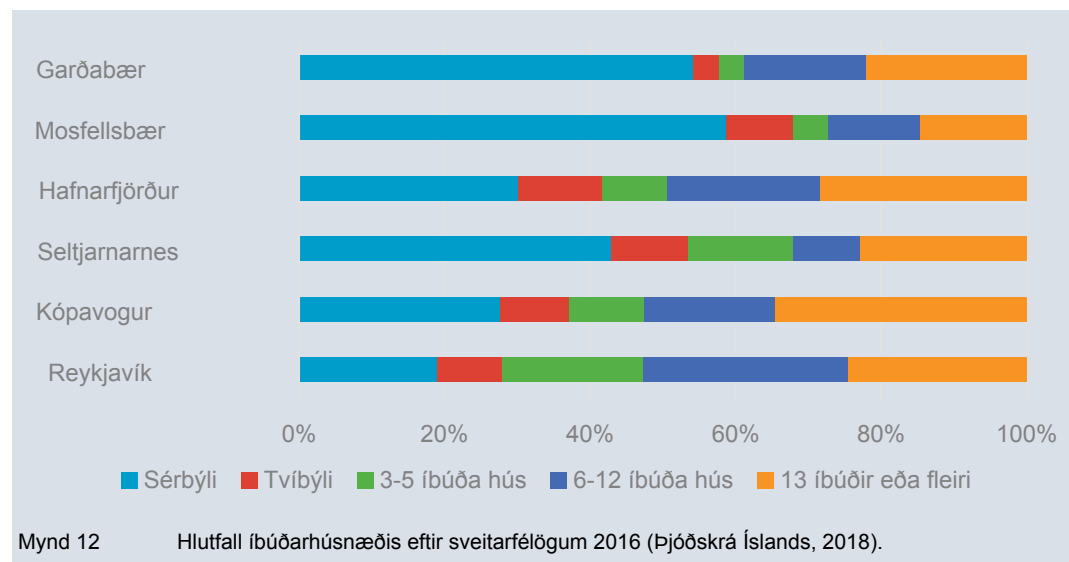
<sup>15</sup> Upplýsingar frá bæjarskrifstofu.

Garðatorgi er tækifæri til að byggja upp samgöngumiðuð uppbyggingarsvæði, sem gætu höfðað til yngri íbúa sem eru að stíga sín fyrstu skref á íbúðamarkaði, sem og til ná fram markmiðum svæðisskipulags um eflingu á hagkvæmum og vistvænum samgöngumátum.

### 3.5.3 Húsnæði

Hátt hlutfall sérbylis er sérkenni byggðar í Garðabæ líkt og í öðrum bæjum víða um heim sem eru við jaðar stærri borgar með mikinn atvinnupéttleika miðsvæðis. Slíkt umhverfi getur verið aðdráttarafli fyrir búsetu í sveitarfélaginu. Eins og Mynd 12 sýnir er næst hæsta hlutfall sérbylis á höfuðborgarsvæðinu í Garðabæ, á eftir Mosfellsbæ.

Tæplega helmingur allra íbúða sveitarfélagsins hefur verið byggður frá aldamótum og því stór hluti íbúðarhúsnæðis sem ætti að vera í takti við nútímaparfir. Í eldri hverfum eru líkur á að kominn sé tími á viðhaldsframkvæmdir og endurbætur á húsnæði.



## 4 Húsnæðisþörf

### 4.1 Eftirspurn eftir íbúðum

Líklegt má telja að yfirbragð byggðarinnar og framkvæmd þjónustu við íbúa sé og verði áfram aðdráttarafli bæjarins enda er ásýndin sterkt vörumerki. Uppbygging þéttari byggðar á Sjálandi og við Garðatorg hefur haft jákvæð áhrif á ásýnd bæjarins.

Miðað við sögulega þróun mannfjölda má vænta fjölgunar um 3.100 nýrra íbúa í sveitarfélaginu á því tímabili sem áætlunin nær til. Eðlilegt er að gera ráð fyrir að sú fjölgun verði í takti íbúasamsetningu íbúa alls landsins og þær breytingar sem þar verða. Meðal helstu breytinga sem eru að verða er minnkandi fjölskyldustærð, aukinn fjöldi eldra fólks og aukinn fjöldi yngra fólks með erlent ríkisfang.

Hærri lífaldur íbúa er áskorun fyrir öll sveitarfélög bæði hvað varðar framboð á húsnæði og viðeigandi þjónustu. Þegar hlutfall íbúa sem eru komnir á eftirlaun eða fara brátt að hverfa af vinnumarkaði er hærra en landsmeðaltal getur slíkt haft áhrif til lækkunar á tekjum sveitarfélagsins samhliða því sem útgjöld hækka vegna þjónustu sem lögboðið er að veita eldri borgurunum.

Á því tímabili sem áætlunin nær til eru tækifæri til að koma til móts við þarfir þeirra íbúa sem eru að taka sín fyrstu skref á íbúðamarkaði með ýmsum hætti eins og t.d. með þéttari byggð á Lyngásvæði þar sem í deiliskipulagi er stefnt að uppbyggingu húsnæðis

með lægri byggingarkostnaði en almennt gerist. Minni íbúðir og aðgengi að fjölbreyttum fjármögnunarleiðum geta verið liður í þeirri þróun.

Leigumarkaðurinn hefur undanfarin ár ýmist þanist út eða dregist saman. Þegar litið er á kannanir um húsnæðismál er sjaldnast minna en einn af hverjum fimm sem er á leigumarkaði. Á síðustu 10 árum hefur leigumarkaðurinn verið að stækka umtalsvert og samkvæmt skýrslu Íbúðalánasjóðs eru um 18% þjóðarinnar á leigumarkaði. Þar kemur einnig fram að meðal leigjenda vilja einungis 8% vera á leigumarkaði. Engu að síður telja um 80% leigjenda að þeir verði enn á leigumarkaði eftir 6 mánuði.

Það er niðurstaða greiningar Íbúðalánasjóðs að framboð leiguíbúða hafi ekki haldið í við aukna eftirspurn eftir leiguhúsnæði á síðustu árum og því sé skortur á leiguhúsnæði á landinu öllu. Fjöldgun íbúða á leigumarkaði getur haft jákvæð áhrif á fjölda þeirra íbúa sem eru að taka sín fyrstu skref á húsnæðismarkaði og mögulega aukið líkur á því að þeir kjósi búsetu í bænum áfram þótt hagir breytist. Mögulega gæti meira framboð á leigumarkaði verið aðráttarafl fyrir fólk á aldrinum 20-39 ára, sem undir landsmeðaltali í Garðabæ.

Í þessu sambandi er vert að benda á uppbyggingu í Urriðaholti en í samreknum leik- og grunnskóla í hverfinu eru nú 60 leikskólabörn í Urriðaholtsskóla en í hverfinu er hæsta hlutfall 0-2 ára barna í sveitarfélaginu. Er það vísbending um að ungt fjölskyldufólk er að flytja í eigið húsnæði í hverfinu.<sup>16</sup>

Í Urriðaholti er í byggingu fjölbýlishús með rúmlega 30 litlum íbúðareiningum, sem munu verða leigðar út til starfsmanna fyrirtækis sem rekur starfsemi sína í sveitarfélaginu, og er gert ráð fyrir að sú framkvæmd svari að einhverju leyti eftirspurn eftir leiguhúsnæði.

Í frumvarpi að fjárhagsáætlun Garðabæjar 2019-2022 kemur fram að 2020-2022 er gert ráð fyrir að Garðabær leggi til 40,0 m.kr. sem stofnframlag fyrir almennar leiguíbúðir. Á móti mun kom framlag frá ríkinu. Áform eru því um að almennum leiguíbúðum í sveitarfélaginu muni fjölga um 30-40 að frumkvæði sveitarfélagsins.

#### 4.2 Sértekt húsnæði og leiguheimili

Í lok nóvember 2018 var staða umsókna um félagslegt húsnæði í Garðabæ eftirfarandi:

- ▶ 26 umsóknir um almennar félagslegar leiguíbúðir.
- ▶ 3 umsóknir um félagslegar leiguíbúðir fyrir aldraða.
- ▶ 8 umsóknir fatlaðra einstaklinga um almennar félagslegar íbúðir
- ▶ 2 umsóknir eru frá fólki sem þegar hefur félagslegt húsnæði en óskar eftir breytingu.

Einhver breytileiki er milli tímabila á fjölda fólks sem á virkar umsóknir um félagslegt húsnæði í Garðabæ. Á síðustu árum hefur fjöldi umsókna sveiflast frá því að vera 28 árið 2015, 39 árið 2016 og 40 talsins árið 2017. Meðalbiðtími eftir félagslegu húsnæði er sambærilegur því sem gerist hjá minni sveitarfélögum á höfuðborgarsvæðinu.

Á sambýlum sem rekin eru af Garðabæ búa 16 fatlaðir einstaklingar á samtals 4 herbergjasambýlum. Stefnt er að því í samræmi við markmið laga um þjónustu við fatlað fólk að herbergjasambýlin verði lögð niður og samhliða verði þessum einstaklingum tryggð önnur úrræði.

Stefna Garðabæjar er að fjölga búsetuúrræðum fyrir fatlað fólk í sveitarfélaginu. Í frumvarpi að fjárhagsáætlun Garðabæjar fyrir árin 2019-2022 er gert ráð fyrir að 100 milljónir á ári verði til ráðstöfunar í uppbyggingu á búsetuúrræðum fyrir fatlað fólk. Í byggingu er búsetukjarni með rými fyrir 6 einstaklinga sem tekinn verður í notkun um mitt

<sup>16</sup> Upplýsingar frá bæjarskrifstofu.

ár 2019. Áætlanir eru um að á næstu fimm árum verði byggðir tveir búsetukjarnar umfram þann kjarna sem nú er í uppbyggingu. Þar yrðu einnig 6 íbúðir í hverjum kjarna og því má gera ráð fyrir að við bætist samtals 12 íbúðir fyrir fatlað fólk á árunum 2021 -2023.<sup>17</sup>

#### 4.3 Áhrif á húsnæðisþörf

Verði fjölgun íbúa í takt við aldursdreifingu á landinu og þá mannfjöldaspá sem kynnt var að framan má ætla að fjölgunin eftir aldurshópum verði líkt og sjá má í töflunni hér að neðan. Uppbygging liðinna ára hefur þó ekki valdið fjölgun sem helst að öllu leyti í hendur við þá sviðsmynd sem hér er kynnt. Stefnumarkandi ákvarðanir gætu haft áhrif á útkomuna.

Nýir íbúar	1.600	1.500	3.100
Leikskólaaldur eða yngri	130	120	250
Grunnskólaaldur	230	220	450
Framhaldsskólaaldur	60	60	120
20-67 ára	1.000	930	1930
Eftirlaunaaldur	180	170	350
	<b>2018-2021</b>	<b>2022-2025</b>	<b>2018-2025</b>

Fjölgun íbúa líkt og sýnd er í töflunni að ofan þyrfti að mæta með auknum fjölda íbúða í takti við töfluna hér að neðan.

Nýjar íbúðir	2018-2021	2022-2025	2018-2025
Einstaklingsíbúðir	190	180	370
2-3 herb	270	260	530
4-5 herb	150	140	290
<b>Nýjar íbúðir alls</b>	<b>610</b>	<b>580</b>	<b>1190</b>

Þegar lítið er til stærðar fjölskyldna og rýmisþörf í samræmi við það er mögulegt að átta sig betur á þeirri húsnæðisgerð sem þörf er á. Ýmsar minni gerðir íbúða eru í mun meiri eftirspurn en stærri íbúðir samhliða minnkandi fjölskyldustærð og öldrun. Talið er að nokkur áhugi sé á minni sérbylum í raðhúsum.

## 5 Útfærsla húsnæðisparfar

Á næstu árum er líklegt að eftirspurnin verði mest eftir íbúðum fyrir minni fjölskyldur, einstæðinga og sambúðarfólk án barna. Það verður verðugt verkefni að mæta þeirri eftirspurn með húsnæðisgerðum sem endurspeglar hugmyndir fólks um Garðabæ. Þar geta komið til smáhúsaklasar, raðhús og parhús.

Jafnframt eru tækifæri til að halda áfram þróun áhugaverðs miðbæjarsvæðis sem nýtur annarskonar gæða en dæmigerð dreifðari úthverfabyggð, með áherslu á fjölbýli,

<sup>17</sup> Upplýsingar frá bæjarskrifstofu.

almenningsrými, þjónustu og nálægð við samgöngur. Það svæði sem helst uppfyllir þær þarfir er fyrirhugað þróunarsvæði A við Hafnarfjarðarveg. Þróun svæðisins í heild myndi njóta góðs af tilkomu stokks fyrir Hafnarfjarðarveg þar sem þá myndi losna um landsvæði til uppbyggingar.

Aukaíbúðir geta verið góður kostur til að auka húsnæðisframboð í sveitarfélaginu. Aukaíbúðir eru húsnæðiseiningar sem eru oftast innan stærri einbýlishúsa sem eru leigðar út eða hýsa fjölskyldumeðlimi heimilis. Aukaíbúðir geta gert ungu fólki fært að fara seinna út á almennan húsnæðismarkað eða eldri fjölskyldumeðlimum að búa lengur í sér einingu en í tengslum við yngri ættliði. Við fjölgun aukaíbúða, eins og almennt þegar íbúum er fjölgað í þegar byggðum hverfum, geta komið upp vandamál eins og bílastæðaskortur eða aukin umferð, en ætla má að kostir aukaíbúða séu fleiri en gallar sem þeim fylgja. Aukaíbúðir eiga vel við í Garðabæ þar sem stór hluti íbúða eru einbýlishús og eru í mörgum tilfellum stórar einingar þar sem er rými fyrir slíkt húsnæði.<sup>18</sup>

Ný hverfi í uppbænum gefa einnig tilefni til að meta þann kost að gefa húsnæðissjálfs eignarstofnunum sem starfa eftir lögum um almennar íbúðir, kost á stofnframlagi í formi lóðarúthlutunar á hagkvæmum lóðum og stuðla þannig að sterkari leigumarkaði í bænum. Slíkt félag gæti starfað á forsendum Garðabæjar með það að markmiði m.a. að auðvelda ungu fólki og tekjulágu fólki á vinnumarkaði aðgang að húsnæði. Þá er vert að nefna að vöxtur mannfjöldans á landinu helgast nær eingöngu af aðflutningi erlendis frá. Aðgengilegra húsnæði fyrir alla tekjuhópa í Garðabæ gæti verið mikilvægur þáttur í að stækka þann mikilvæga hóp vinnumarkaðarins sem innflytjendur eru.

Samkvæmt skipulagsáætlunum sem kynntar hafa verið mun uppbygging íbúðarhúsnæðis á næstu árum verða áfram í Urriðaholti en jafnframt koma til uppbyggingar á miðsvæði Álftaness og á þróunarsvæðunum tveimur við Hafnarfjarðarveg og Reykjanesbraut.

Með tilliti til þeirra þátta sem hafa verið raktir í skýrslu þessari er lagt til að húsnæðisþörf komandi 8 ára, miðað við 3.100 íbúa fjölgun, verði mætt með þeim hætti sem sýnt er í töflunni að hér að neðan

	Alls	Einbýli	Par- og raðhús	Fjölbýli
<b>Einstaklingsíbúðir</b>	<b>370</b>			<b>370</b>
<b>2-3 herb</b>	<b>530</b>		<b>100</b>	<b>430</b>
<b>4-5 herb</b>	<b>290</b>	<b>90</b>	<b>150</b>	<b>50</b>
<b>Alls</b>	<b>1.190</b>	<b>90</b>	<b>250</b>	<b>850</b>
<b>Fyrirliggjandi áætlanir</b>	<b>1.550</b>	<b>110</b>	<b>290</b>	<b>1.150</b>

<sup>18</sup> VSÓ Ráðgjöf, 2018.

**6 Heimildir**

- Gallup. (2018). *Þjónusta sveitarfélaga 2017 - Garðabær*.
- Garðabær. (2018). *Drög að Fjarhagsáætlun Garðabæjar 2019-2022*. Garðabær.
- Hagstofa Íslands. (16. 01 2018). *Hagstofa Íslands*. Sótt frá <https://hagstofa.is/>
- Hagstofa Íslands. (12. 02 2019). *Tekjur eftir sveitarfélögum og kyni*. Sótt frá Hagstofa Íslands: <https://hagstofa.is/talnaefni/samfelag/laun-og-tekjur/tekjur/>
- Hagstofan. (2017). *Mannfjöldaspá 2017–2066. Hagtíðindi*. Reykjavík: Hagstofan.
- Íbúðalánasjóður. (2019). *Samantekt um örorku- og húsnæðisbótaþega 2018*.
- Íbúðalánasjóður. (Maí 2018). *Viðhorf til leigumarkaðsins. Niðurstöður könnunar*.
- Jöfnunarssjóður sveitarfélaga. (2018). *Ársskýrsla 2017*. Samgöngu- og sveitarstjórnarráðuneytið.
- Samtök sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu. (2015a). *Sóknaráætlun höfuðborgarsvæðisins 2015-2019*.
- Samtök sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu. (2015b). *Höfuðborgarsvæðið 2040, Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins 2015-2040*. SSH.
- Samtök Sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu. (16. 01 2018). *Tölfræði*. Sótt frá Samtök Sveitarfélaga á jöfuðborgarsvæðinu: <http://ssh.is/tolfraedi>
- Úti og Inni Arkitektar. (2012). *Deiliskipulag Silfurtúns í Garðabæ. Húsakönnun*. Garðabær: Garðabær.
- Varasjóður húsnæðismála. (2017). *Könnun á leiguíbúðum sveitarfélaga*.
- Vinnumálastofnun. (2017). *Yfirlit yfir fjölda og fjárhæð húsnæðisbóta*.
- Vinnumálastofnun. (8. 2 2019). *Atvinnuleysi eftir sveitarfélagi*. Sótt frá Mælaborð vinnumálastofnunar: [vmst.is](http://vmst.is)
- VSÓ Ráðgjöf. (2018). *Aukaíbúðir*.
- Þjóðskrá Íslands. (29. 11 2018). *Talnaefni*. Sótt frá Þjóðskrá Íslands: <https://www.skra.is/markadurinn/talnaefni/>
- Þjóðskrá Íslands. (14. 02 2019). *Þjóðskrá Íslands*. Sótt frá Verðsjá Fasteigna: <https://verdsja.skra.is/#/kaupverd>