



SAMTÖK SUNNLENSKRA SVEITARFÉLAGA

Húsnæðismál á Suðurlandi

Niðurstöður könnunar

Nóvember 2016

Guðrún Ásdís Sturlaugsdóttir
Ráðgjafi og verkefnastjóri
Nýheimar Höfn

INNGANGUR

Árið 2014 gerði SASS könnun um stöðu húsnæðismála á Suðurlandi. Þá var könnunin fyrst og fremst framkvæmd þar sem margt hafði breyst eftir efnahagshrunið og margar íbúðir stóðu auðar og/eða í eign banka eða lánastofnanna. Í dag er tíðin önnur, stríður straumur ferðamanna og húsnæðisskortur virðist vera mikill á Suðurlandi.

Til að meta stöðuna og bera saman við svörin 2014 ákváðu Samtök sunnlenskra sveitarfélaga að endurtaka könnunina meðal sveitarfélaga og lánastofnana um stöðu húsnæðismála á Suðurlandi.

Könnunin er sett fram á sömu forsendum og áður. Spurt var um húsnæði í eigu sveitarfélaganna, íbúðir í byggingu, framboð á lóðum og um vinnumarkaðinn. Þá var könnuð afstaða sveitarfélaganna til aðkomu að byggingu leiguíbúða og spurt um mat þeirra á húsnæðisþörf.

Leitað var til lánastofnana um hversu margar eignir þær eiga á svæðinu en erfitt reyndist að fá svör frá þeim.

Öll sveitarfélögin fimmtán á Suðurlandi tóku þátt í könnuninni.

NIÐURSTÖÐUR KÖNNUNAR 2016 OG SAMANBURÐUR VIÐ 2014

Húsnæði sveitarfélaga

Fjöldi íbúða í eigu sveitarfélaga á Suðurlandi hefur á heildina litið staðið í stað milli 2014 og 2016. Hins vegar hafa orðið breytingar á tegundum eigna sveitarfélaganna. T.d. hefur almennum íbúðum fækkað úr 78 niður í 52 milli áranna en íbúðum fyrir eldri borgara fjöglað um 30 milli áranna.

Íbúðir í eigu sveitarfélaga á Suðurlandi 2014					
Sveitarfélag	Félagslegar íbúðir:	Eldri borgara íbúðir:	Starfsmanna íbúðir:	Almennar íbúðir:	Samtals
Sveitarfélagið Hornafjörður	4	8		30	42
Skaftárhreppur	2		7	8	17
Mýrdalshreppur			6	2	8
Rangárþing eystra	11			14	25
Rangárþing ytra	8		7	7	22
Vestmannaeyjar	22	36			58
Ásahreppur					0
Skeiða- og Gnúpverjahreppur		1	1		2
Flóahreppur	1		3	1	5
Sveitarfélagið Árborg	79	21			100
Hrunamannahreppur	8		5	7	20
Bláskógabyggð	11		2	3	16
Grímsnes- og Grafningshreppur				6	6
Hveragerði	2				2
Sveitarfélagið Ölfus	11	11			22
Samtals	159	77	31	78	345

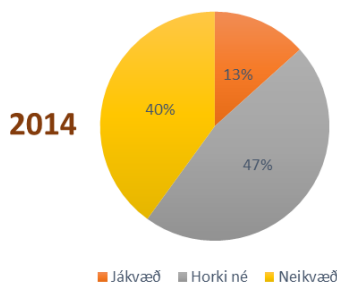
Íbúðir í eigu sveitarfélaga á Suðurlandi 2016					
Sveitarfélag	Félagslegar íbúðir:	Eldri borgara íbúðir:	Starfsmanna íbúðir:	Almennar íbúðir:	Samtals:
Sveitarfélagið Hornafjörður	17	11	4	12	44
Skaftárhreppur	2	8	7		17
Mýrdalshreppur	4	4	6		14
Rangárþing eystra	9			18	27
Rangárþing ytra	8	0	7	5	20
Vestmannaeyjar	21	36			57
Ásahreppur					0
Skeiða- og Gnúpverjahreppur	1		2		3
Flóahreppur	1		3	1	5
Sveitarfélagið Árborg	77	21			98
Hrunamannahreppur	2	6	5	6	19
Bláskógabyggð	1	10	2	2	15
Grímsnes- og Grafningshreppur	2			5	7
Hveragerði	2			2	4
Sveitarfélagið Ölfus	11	11		1	23
Samtals	158	107	36	52	353

Pörf fyrir leiguhúsnæði

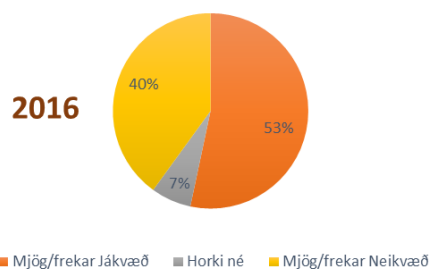
Þörfin fyrir leiguhúsnæði er greinileg á Suðurlandi. Árið 2014 svöruðu 13 af 15 sveitarfélögum því játandi að þörf væri fyrir leiguhúsnæði. Nú svöruðu öll 15 sveitarfélögin því játandi að þörf væri fyrir leiguhúsnæði. Árið 2014 töldu sveitarfélögin þörfina vera um 140 íbúðir en í dag er talan komin í 170.

Afstaða sveitarfélaganna til aðkomu að byggingu leiguhúsnæðis hefur breyst verulega á þessum tveimur árum. Í fyrri könnunni svöruðu 47% að þau væru *hvorki jákvæð né neikvæð* og 13% voru *jákvæð*. Hins vegar svöruðu 7% árið 2016 *hvorki né* og 53% sögðust *jákvæð* varðandi aðkomu að byggingu leiguhúsnæðis.

Afstaða til aðkomu sveitarfélagsins
að byggingu leiguhúsnæðis 2014?



Afstaða til aðkomu sveitarfélagsins
að byggingu leiguhúsnæðis 2016?



Spurt var hvort sveitarfélögin væru að undirbúa aðgerðir til að bregðast við skorti á íbúðarhúsnæði og svöruðu 67% prósent því játandi en 33% neitandi.

Einnig var spurt hverjar þær aðgerðir væru og svörin voru eftirfarandi:

1. Verið er að skoða byggingu á íbúðum.
2. Sveitarfélagið fellir niður gatnagerðargjöld til þeirra sem hefja framkvæmdir á uppbyggingu íbúðarhúsnæðis í þéttbýli árið 2016.
3. Byggja leiguíbúðir.
4. Erum að fylgjast með þróun þessara mála á landsvísu.
5. Verið er að vinna í fasteignapróun með einkaaðilum auk þess sem fjölga á íbúðum fyrir fatlaða.
6. Umræða um að byggja íbúðir. Þegar hefur sveitarfélagið keypt eina íbúð
7. Gerð reglna um úthlutun stofnframlaga skv. nýju húsnæðislöggjöfinni. Umsókn hefur borist um slíkt framlag.
8. Skoða möguleika nýrra laga um húsnæðismál og einnig vegna íbúða fyrir eldri borgara.
9. Höfum lækkað gatnagerðargjöld lóða til að stuðla að aukinni eftirspurn eftir lóðum og hvetja til framkvæmda.
10. Lækkað lóðarverð um 50%.
11. Við erum að hefja endurskoðun deiliskipulags á ákveðnum reitum með það fyrir augum að úthluta þar lóðum fyrir minni íbúðir. En skortur á lóðum fyrir minni íbúðir hefur sjálfsagt haft sitt að segja varðandi þennan vanda en mikil fjölgun íbúa er í bæjarfélaginu og ljóst að straumur liggur austur fyrir fjall af höfuðborgarsvæðinu.

Í tengslum við þörfina var spurt hverjar væru helstu áhyggjurnar varðandi íbúðarskort. Svörin voru fjölbreytt en tengdust mörg hver ferðapjónustu og skorti á vinnuafli.

„Að nýjum störfum fjölgi ekki á svæðinu.“

„Áhyggjur af því að barnafólki muni fækka í sveitarfélaginu.“

„Verð keyrt upp af ferðapjónustu, leiguhúsnæði af enn meira skornum skammti.“

„Við erum í vandræðum með að manna störf í sveitarfélaginu vegna skorts á leiguhúsnæði.“

„Allt húsnæði sem býðst er keypt upp og fer í útleigu til ferðamanna.“

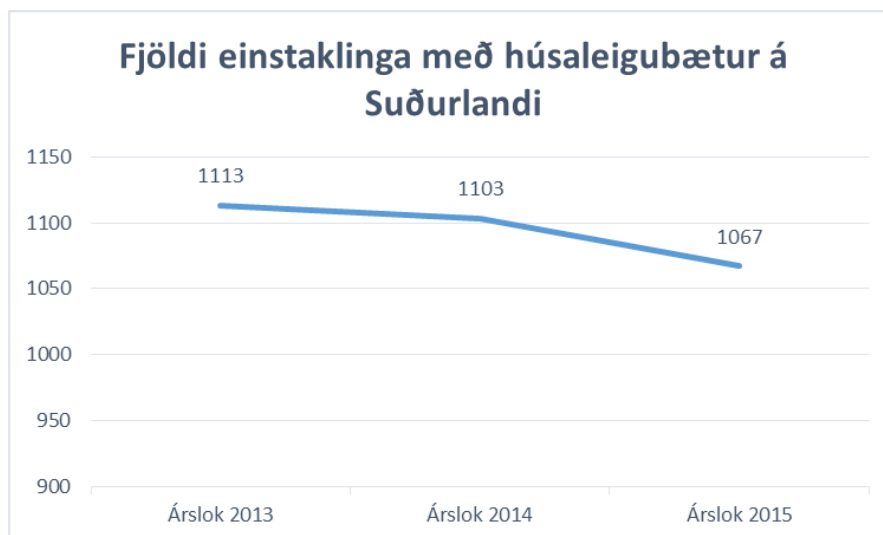
„Atvinnulífið þarf sérstaklega íbúðir fyrir starfsfólk.“

„Svo til ómögulegt er að fá leiguhúsnæði í bæjarfélaginu. Ungt fólk getur ekki hafið búskap og býr því við þröngan kost hjá foreldrum. Efnaminni aðilar eru í örvæntingu að leita sér að húsnæði og dæmi eru um svívirðilega leigu á aumu húsnæði þar sem neyðin virðist vera nýtt til hins ítrasta.“

„Fólk flytji brott. Mikil sala á árinu 2016 og leiguíbúðum fækkað.“

Húsaleigubætur

Fjöldi einstaklinga með húsaleigubætur hefur fækkað aðeins með árunum eða úr 1.113 niður í 1.067 einstaklinga. Á þessum tíma hafa viðmiðin breyst og færri einstaklingar fá húsaleigubætur. Hins vegar fá þeir tekjuminni hærri bætur og því má ætla að einstaklingum með húsaleigubætur hafi fækkað vegna þess.



Íbúðir í byggingu og framboð á lóðum

Samanborið við 2014 hefur heildarfjöldi íbúða í byggingu ekkert breyst. Út frá töflunni hér á neðan má þó sjá að hreyfing er á íbúðum í byggingu, til að mynda í Hornafirði þar sem 5 íbúðir eru í byggingu og Rangárþingi Ytra eru 15. Á sama tíma hefur íbúðum í byggingu fækkað í öðrum sveitarfélögum. Fjöldi lóða sem eru tilbúnar til framkvæmda hefur fjölgað um rúmlega 100.

Íbúðir í byggingu og framboð á lóðum á Suðurlandi 2014		
Sveitarfélag	Fjöldi íbúða	Fjöldi lóða tilbúnar
Sveitarfélagið Hornafjörður		35
Skaftárhreppur		1
Mýrdalshreppur	10	20
Rangárþing eystra	11	16
Rangárþing ytra	2	22
Vestmannaeyjar	13	55
Ásahreppur		
Skeiða- og Gnúpverjahreppur	2	16
Flóahreppur		
Sveitarfélagið Árborg	145	292
Hrunamannahreppur	2	
Bláskógabyggð	7	15
Grímsnes- og Grafningshreppur	2	31
Hveragerði	17	14
Sveitarfélagið Ölfus	18	19
Samtals	229	536

Íbúðir í byggingu og framboð á lóðum á Suðurlandi 2016		
Sveitarfélag	Fjöldi íbúða	Fjöldi lóða tilbúnar
Sveitarfélagið Hornafjörður	5	25
Skaftárhreppur		2
Mýrdalshreppur	4	25
Rangárþing eystra	6	9
Rangárþing ytra	15	80
Vestmannaeyjar	38	
Ásahreppur		
Skeiða- og Gnúpverjahreppur	1	18
Flóahreppur		
Sveitarfélagið Árborg	123	406
Hrunamannahreppur	2	15
Bláskógabyggð	6	30
Grímsnes- og Grafningshreppur		10
Hveragerði	14	6
Sveitarfélagið Ölfus	14	29
Samtals	228	655

Húsnæði lánastofnana

Banka- og lánastofnanir voru spurðar hversu margar íbúðir stofnunin ætti og hvort þær stæðu lausar, væru ófullgerðar, í leigu eða á söluskrá.

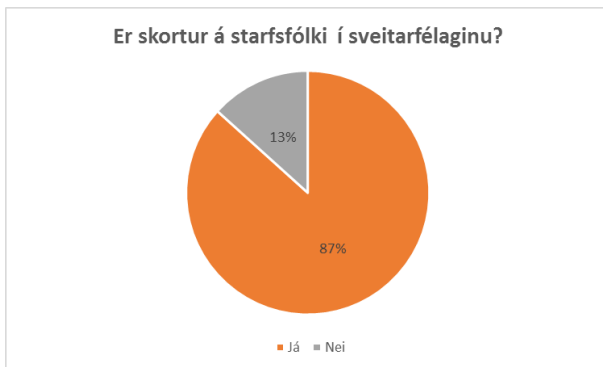
Svör við könnuninni bárust einungis frá Íslandsbanka, þrátt fyrir ítrekaðar tilraunir.

Miðað við svör Íslandsbanka hefur margt breyst á þessum tveimur árum. Árið 2014 áttu þeir 46 íbúðir á Suðurlandi en í dag á bankinn enga íbúð á svæðinu.

Kannað var hjá sveitarfélaginu Árborg þar sem stofnanirnar áttu flestar íbúðir í könnuninni 2014 og kom í ljós að eignum í þeirra eigu hefur fækkað úr 218 niður í 62.

Vinnumarkaður

Til nánari glöggvunar var spurt hvort skortur væri á vinnuafl í sveitarfélaginu og hvort að rekja mætti skortinn til húsnæðisskorts. Svörin voru mjög afgerandi en 87% svöruðu því játandi og allir þeir sem svöruðu játandi töldu að rekja mætti ástæðuna til húsnæðisskorts. Miðað við þessar niðurstöður gæti verið áhugavert að athuga stöðuna í hverju sveitarfélagi fyrir sig og sjá hversu marga starfsmenn talið er vanta og á hvaða sviðum helst skortir vinnuafl.



HELSTU NIÐURSTÖÐUR

Helstu niðurstöður þessar könnunar og ályktanir sem af þeim má draga eru eftirfarandi:

1. Veruleg þörf virðist vera fyrir leiguhúsnæði alls staðar á Suðurlandi sem stafar m.a. af auknum ferðamannastraumi og hefur að öllum líkindum áhrif á framboð vinnuafls.
2. Afstaða sveitarfélaga er orðin jákvæðari gagnvart aðkomu þeirra að byggingu íbúðarhúsnæðis og virðist sem sum sveitarfélögin sjái sér ekki annan kost en að koma að uppbyggingu með einum eða öðrum hætti.
3. Fáar íbúðir eru í byggingu á svæðinu en nægilegt framboð er á tilbúnum byggingarlóðum víðast hvar á svæðinu.
4. Íbúðum lánastofnanna virðist hafa fækkað til muna frá því að síðasta könnun var gerð.

5. Vöntun er á starfsfólki á Suðurlandi og telja sveitarfélögin það stafa m.a. af húsnæðisskorti.
6. Stjórnvöld þurfa að marka húsnæðisstefnu til framtíðar sem meðal annars þarf að fela í sér að brugðist verði við sértækum vanda landsbyggðarinnar. Markaðsbrestur er sem lýsir sér í að ósamræmi er á byggingarkostnaði og markaðsvirðis húseigna.