



HÚSNÆÐISÁÆTLUN BLÁSKÓGABYGGÐAR

2021-2025

1. útgáfa
Apríl 2021



21109

https://vsoradgjof.sharepoint.com/sites/workpoint/Project1105/Documents/Greinargerð/Bláskógabyggð_húsnæðisáætlun-yfirlesið.docx

Nr. útg.	Dagsetning	Unnið	Yfirfarið	Samþykkt
1	14.4.2021	SBO/HTT	ÁS	SBO

Unnið af:

Sverrir Bollason
VSÓ Ráðgjöf
Borgartúni 20, 105 Reykjavík

www.vso.is

Unnið fyrir:



Bláskógabyggð



Efnisyfirlit

1	Húsnæðisáætlun - Samantekt	3
2	Forsendur	3
2.1	Samhengi við fyrirbyggjandi áætlanir	4
2.1.1	<i>Sóknaráætlun</i>	4
2.1.2	<i>Aðalskipulag</i>	4
2.1.3	<i>Deiliskipulag í þéttbýli</i>	4
2.2	Mannfjöldapróun	5
2.2.1	<i>Mannfjöldaspá</i>	5
2.2.2	<i>Aldurs og kynjadreifing</i>	7
2.3	Húsnæðismál	9
2.3.1	<i>Fasteignamarkaður</i>	9
2.3.2	<i>Leigumarkaður</i>	9
2.3.3	<i>Húsnæðisstofn</i>	9
2.3.4	<i>Byggingakostnaður</i>	10
2.3.5	<i>Lóðaframboð</i>	10
2.4	Efnahagur	11
2.4.1	<i>Atvinnuástand fyrri tíma og til framtíðar</i>	11
2.4.2	<i>Greiðslugeta</i>	11
2.5	Samfélag, byggð og húsnæði	12
2.5.1	<i>Samfélag og fjölskylda</i>	12
2.5.2	<i>Sérhæft húsnæði og félagsleg húsnæðisúrræði</i>	13
2.5.3	<i>Gæði byggðar</i>	13
2.5.4	<i>Gæði húsnæðis</i>	14
3	Húsnæðispörf og útfærsla áætlunar	14
4	Heimildir	15



1 Húsnæðisáætlun - Samantekt

Mikil óvissa er um áhrif COVID-19 á ferðaþjónustuna og þar með húsnæðiseftirspurn í Bláskógabyggð. Fjölgun íbúa undanfarin ár er að megninu til orðin vegna fjölgunar íbúa erlendis frá sem hafa komið til að starfa í ferðaþjónustu. Þarfir þess hóps eru því meðal þess sem helst ætti að hafa gætur á. Ekki má gera ráð fyrir að allir séu komnir til skamms tíma því margir geta haft hug á að festa rætur og getur framboð nýrra lóða styrkt þá viðleitni og gefið fólki tækifæri að byggja yfir sig og sína.

Áætlunin gerir ráð fyrir að einkaaðilar svo sem fyrirtæki í ferðaþjónusturekstri og aðrir sem geta haft hag af að byggja leiguhúsnæði standi fyrir uppbyggingu leiguhúsnæðis. Úthlutunir lóða fyrir einstaklinga sem vilja byggja yfir sig og sína og frágangur skipulagsmála er hlutverk sveitarfélagsins.

Leiguíbúðir þurfa helst að taka tillit til þarfa þess fólks sem ýmist er að koma og taka fyrstu skref af mörgum hér á landi eða er komið gagngert til að taka að sér störf til takmarkaðs tíma.

Talið er líklegt að fólk sem flytur erlendis frá eða frá öðrum stöðum á landinu til búsetu til langframa myndi kjósa sér búsetu í sérbýli, ýmist einbýli eða raðhúsum. Miðað er við að hafa slíkar lóðir aðgengilegar, ýmist á landi í eigu sveitarfélagsins eða á lóðum í eigu einkaaðila. Vænta má þess að þessi hópur flytji helst í þéttbýlisstaði þar sem er þjónusta.

Áætlunin miðar við að íbúum fjölgi um 60 á gildistíma áætlunarinnar og að uppfylla megi þá þörf með 25-40 nýjum íbúðum og að jafnan séu flestar í sérbýli. Mögulega rúmast þó nokkur hluti fjölgunar íbúa í húsnæðisstofninum nú með aukinni nýtingu húsnæðis. Talið er varfærið en vel fullnægjandi að hafa 15-25 lóðir úthlutunarhæfar á næstu fjórum árum.

Gildandi skipulagsáætlanir rúma áætlaða fjölgun og meira til.

2 Forsendur

Húsnæðisáætlanir eru settar fram til að meta þörf fyrir mismunandi íbúðagerðir og búsetuform í sveitarfélagi til skemmri tíma og leggja mat á getu samfélagsins til að uppfylla þær þarfir gegnum skipulagsmál, fjárfestingar og annan rekstur.

Sveitarfélagið getur gegnum húsnæðisáætlun samþætt aðgerðir til að mæta ólíkum sjónarmiðum í húsnæðismálum, þörf fyrir þjónustu og skýrt hvernig megi standa að uppbyggingu íbúðarhúsnæðis í takt við þarfir. Húsnæðisáætlun ætti að rúmast innan marka aðalskipulags og gerir jafnframt grein fyrir þeim heimildum sem liggja fyrir í skipulagsáætlunum á deili- og aðalskipulagsstigi. En húsnæðisáætlun hefur styttri gildistíma og miðast ekki síst að skipulagningu fjárfestinga í aðstöðu og þjónustu heldur en stefnumörkun í skipulagsmálum. Forsendur húsnæðisáætlunar má því ekki lesa sem forsendur fyrir skipulagsgerð, vídd og lengd áætlananna er of ólík til að svo sé.

Húsnæðisáætlun er sett fram í samhengi við aðrar áætlanir sem hafa áhrif á skipulag, fjármögnun og rekstur húsnæðismála. Jafnframt er gerð grein fyrir þeim heimildum og áformum sem liggja nú þegar í gildandi áætlunum. Einnig þarf að taka tillit til þeirra aðstæðna sem varða eftirspurn og framboð á húsnæðismarkaði að öðru leyti. Í þessum kafla er farið yfir alla þá þætti sem talið er að muni hafa áhrif á stöðu húsnæðismála á gildistíma áætlunarinnar.



2.1 Samhengi við fyrirliggjandi áætlanir

2.1.1 Sóknaráætlun

Sóknaráætlun Suðurlands 2020-2024 felur í sér stöðumat, framtíðarsýn, markmið og aðgerðir og voru þær unnar í viðtæku samráði heimamanna. Svæði sóknaráætlunar eru 15 sveitarfélög Suðurlands með um 30.000 íbúum. Áhersluverkefni og verkefni styrkt af uppbyggingarsjóðum taka mið af áherslum sóknaráætlunar í hverjum landshluta.

Málaflokkar sóknaráætlunar eru umhverfi, samfélag og atvinna og nýsköpun. Meginmarkmið eru að fjölga nýskráðum fyrirtækjum, auka hlutdeild skapandi greina og hátækni í veltu atvinnulífs, fjölga opinberum störfum í landshlutanum, þ.m.t. störf án staðsetningar fyrir árið 2025. Stuðlað verði að auknum fjölbreytileika í atvinnulífi á Suðurlandi. Ferðaþjónusta á Suðurlandi byggist á sjálfbæru samfélagi. Meðal samfélagslegra markmið eru að hækka menntunarstig, auka jákvæð viðhorf íbúa til menningar á svæðinu og bæta stöðu erlendra ríkisborgara. Meginmarkmið fyrir umhverfi eru að draga úr losun og auka bindingu CO² um 10%, ljúka heildstæðri landnýtingaráætlun og að öll sveitarfélögin innleiði Heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna.

2.1.2 Aðalskipulag

Aðalskipulag Bláskógabyggðar 2015-2027 var staðfest árið 2018. Í því var heldur dregið úr íbúðarsvæðum á öllum þéttbýlisstöðunum frá því sem eldra aðalskipulag gerði ráð fyrir, einkum í Laugarási, með hliðsjón af áætlaðri íbúafjölgun á tímabilinu.

Íbúðarsvæði eru einskorðuð við þéttbýlisstaðina Reykholt, Laugarvatn og Laugarás. Rétt rúmur helmingur íbúa sveitarfélagsins býr í þéttbýliskjörnunum þremur.

Ný íbúðarhús í dreifbýli verða einkum í tengslum við þau bæjarstæði sem eru fyrir á svæðinu. Markmiðið er að fjölga ekki tengingum við stofn- og tengivegi, að veitur nýtist sem best og að þjónusta við ný hús tengist þeirri þjónustu sem þegar er veitt. Á landbúnaðarsvæðum er heimilt að byggja upp á landspildum að lágmarki 3 ha að stærð (smábýlum) m.a. til áhugabúskapar ef um fasta búsetu er að ræða, enda styrki það nýtingu núverandi veitukerfa, hamli ekki eðlilegri landbúnaðarstarfsemi né spilli góðum landbúnaðarsvæðum eða verndarsvæðum.

Leiðarljós við stefnumörkun fyrir þéttbýliskjarnana Reykholt, Laugarás og Laugarvatn er að styrkja þá sem ákjósanlegt svæði til búsetu og atvinnuuppbyggingar, sem viðkomustað ferðamanna og almennt til orlofsdvalar, jafnframt því að stuðla að skynsamlegri landnotkun á svæðinu í framtíðinni. Einnig er stefnt að því að styrkja stöðu þéttbýliskjarnanna með því að bæta netsamband og efla þannig möguleika á fjarvinnu og stækka mögulegt atvinnusvæði.

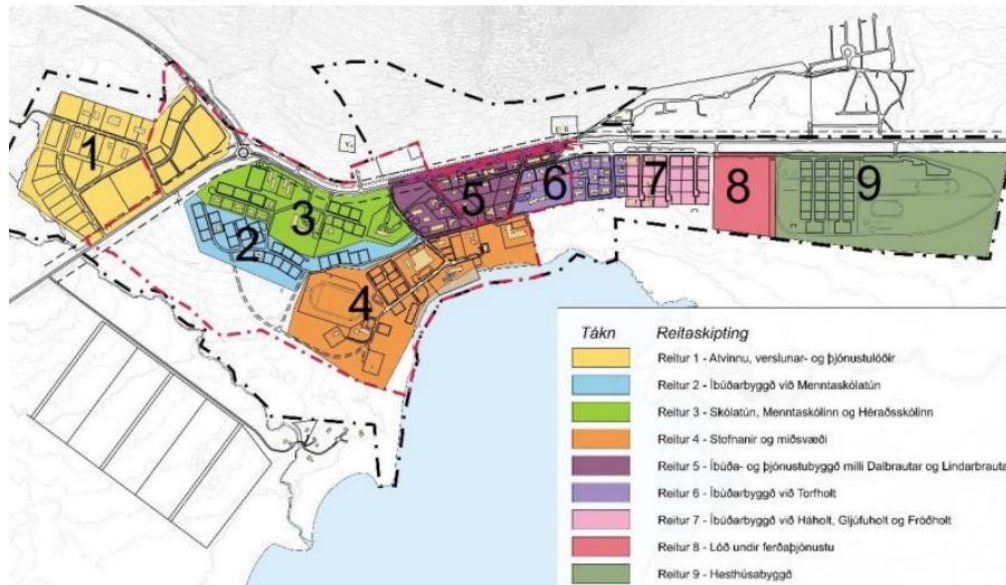
Sameiginleg markmið fyrir þéttbýliskjarnana eru m.a.

- Stuðlað verði að stækkun núverandi íbúðarbyggðar með góðum tengslum við miðlæga þjónustu, skóla, íþrótt- og útivistarsvæði og í samfellu við núverandi byggð.
- Komið verði til móts við mismunandi þarfir íbúa hvað varðar íbúða- og húsagerðir.
- Tryggt verði gott framboð leiguíbúða fyrir tímabundna búsetu.

2.1.3 Deiliskipulag í þéttbýli

Deiliskipulag Laugavatns tekur til allra svæða fyrir íbúðabyggð innan þéttbýlisins sem skilgreind eru í aðalskipulagi að undanskildu svæðinu ÍB18 norðan við Laugarvatnsveg.

Breytingar á deiliskipulagi á Laugarvatni eru á lokametrunum. Með þeim verður gert mögulegt að byggja 24 einbýlishús, 20 íbúðir í parhúsum og 9 lóðir fyrir lítil fjölbýlishús með alls 38 íbúðum, alls 82 íbúðir. Ekki liggur fyrir hvenær þær lóðir verða byggingahæfar, nema að hluta



Mynd 2-1 Deiliskipulag Laugarvatns, skýringarmynd af uppbyggingarreitum.

Deiliskipulag fyrir þéttbýlið í Reykholti tók gildi árið 2018. Það er heildstætt skipulag sem byggði á og leysti af hólmi margar eldri deiliskipulagsáætlanir. Innan marka deiliskipulagsins eru 102 nýjar, óbyggðar íbúðarlóðir.

Deiliskipulag þéttbýlisins í Laugarási tók gildi 2012. Það skilgreinir 125 íbúðarlóðir og við gildistöku voru 86 þeirra óbyggðar. Byggðin að mestu leyti bundin við Laugarásinn (ÍB10) og Bæjarholt (ÍB9). Byggð er lágrest, á 1-2 hæðum og flest hús einbýlishús.

Nánari upplýsingar um lóðaframboð eru í kafla 2.3.5.

2.2 Mannfjöldapróun

2.2.1 Mannfjöldaspá

Þróun íbúafjölda Bláskógabyggðar hefur verið mjög breytileg milli ára undanfarinn áratug, en á tímabilinu fjölgaði íbúum sveitarfélagsins um kringum 200 manns. Í ársbyrjun 2020 voru íbúar 1163 en samkvæmt fyrirbyggðum tölum fyrir árslok 2020 voru íbúar 1140 talsins.¹ Á tímabilinu 2010-2020 var árleg meðalfjölgun 1,9% eða um tæplega 19 manns á ári.

Aðalskipulag Bláskógabyggðar 2015-2027, staðfest í maí 2018, er sett fram íbúaspá um á bilinu 0,59-1,07% árlega fjölgun fyrir skipulagstímabilið. Samkvæmt háspánni (1,07%) yrðu íbúar um 1100 talsins árið 2026. Ljóst er að íbúaspá aðalskipulagsins hefur ekki gengið eftir – íbúafjöldinn fór yfir 1100 manns árið 2018.

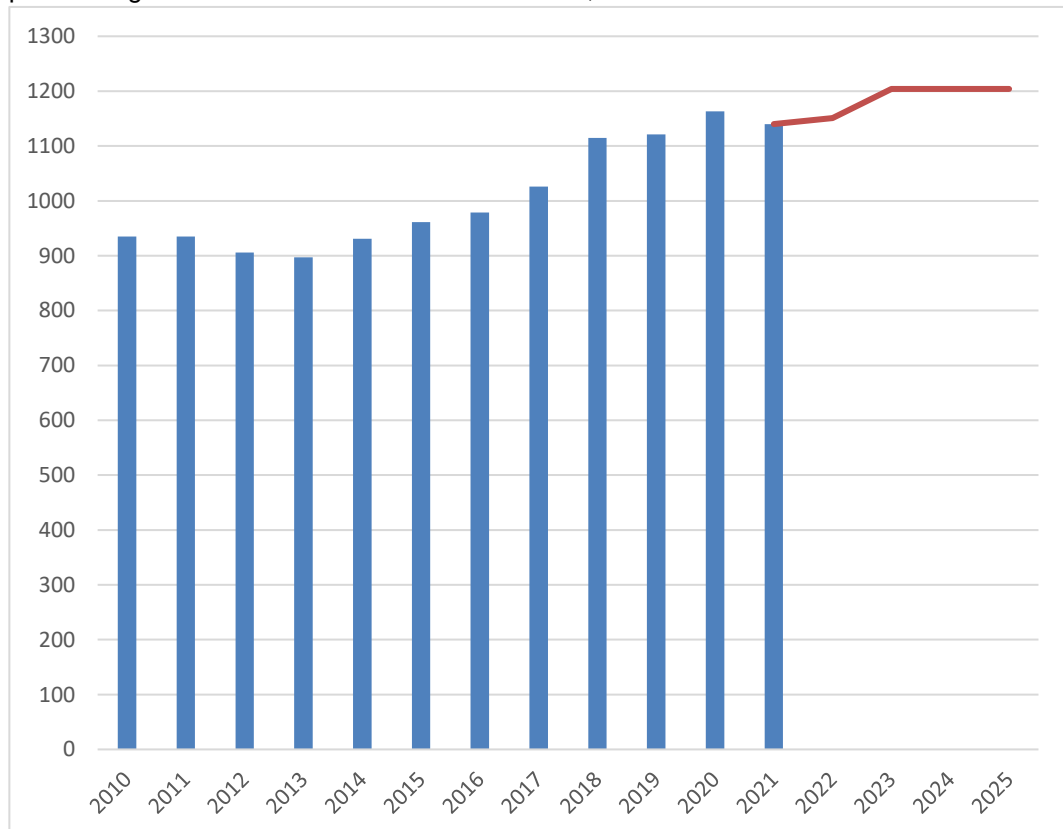
Byggðastofnun gefur út mannfjöldaspá fyrir hvert sveitarfélag sem byggir á mörgum undirliggjandi þáttum, s.s frjósemis- og dánarhlutföll ásamt búferlaflutningum. Nýjasta íbúaspá Byggðastofnunar fyrir Bláskógabyggð framreiknar íbúafjölda út frá tölum 1.

¹ Hagstofan, 2021. Íbúar Bláskógabyggðar í lok 4. ársfjórðungs 2020.

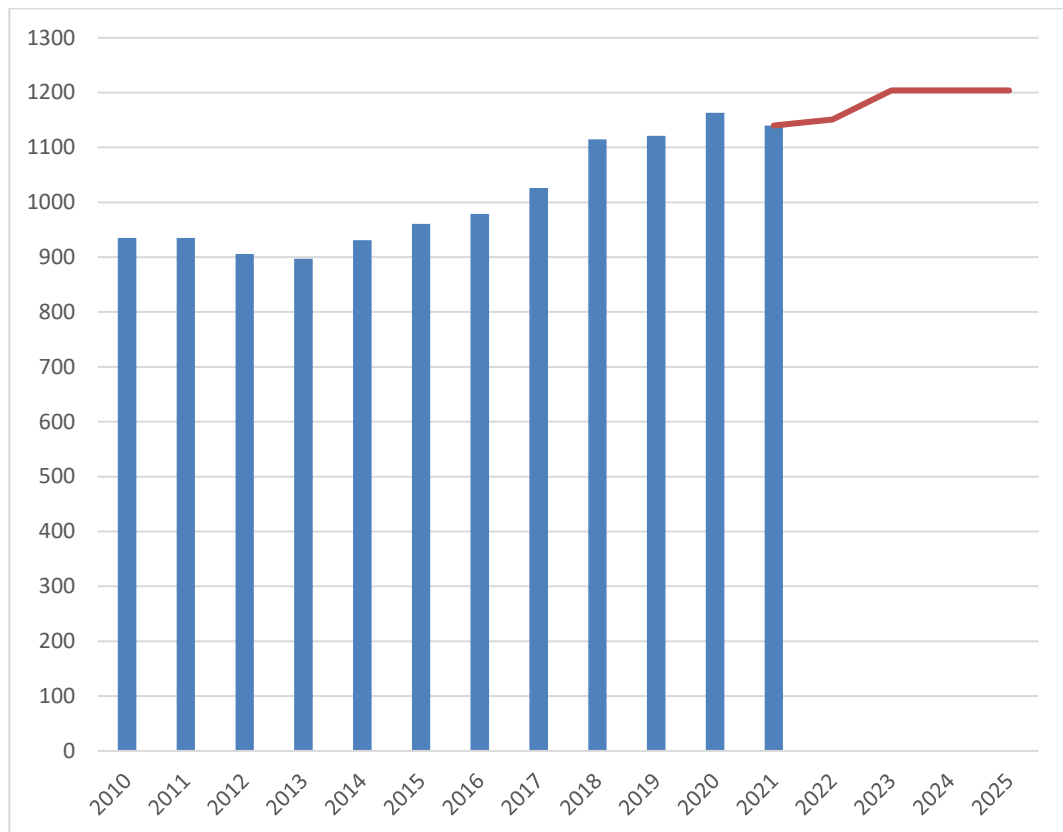


janúar 2019 og setur fram þrjú spátílvik. Lágspá sem gerir ráð fyrir fækkun íbúa og þeir verði tæplega 1.000 talsins í ársbyrjun 2025. Miðspá gerir ráð fyrir um 1.285 íbúum og háspáin um 1.585 íbúum í ársbyrjun 2025. Hafa ber í huga að óvissa þessarar mannfjöldaspár er mjög mikil og byggir á íbúatölum áður en COVID-19 faraldurinn kom upp með þeim víðtæku áhrifum sem honum fylgdi á atvinnulíf og efnahag.

Sem viðmið fyrir húsnæðisáætlun er hér lögð fram spá um að íbúafjöldun verði 1% árið 2021, en svo 1,5% frá 2022 til 2025, sem er ívið lægra en árleg meðalfjöldun síðastliðin áratug. Miðað við þessar forsendur mun íbúafjöldinn ná 1.204 manns í ársbyrjun 2025, þ.e. rúmlega 60 íbúar bætast við á næstu 4 árum, sbr.



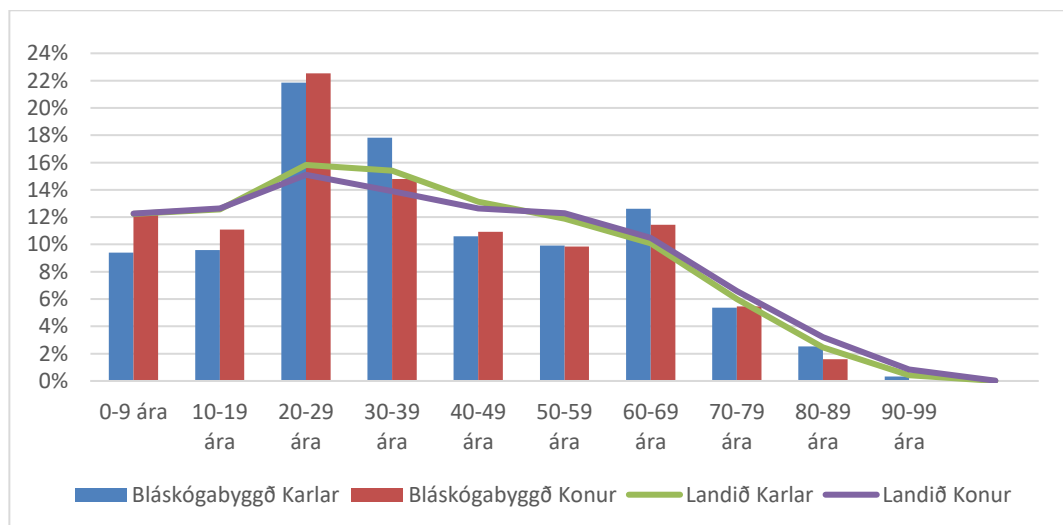
Mynd 2-2.



Mynd 2-2 Íbúapróun Bláskógabyggðar 2010-2021 og spá um íbúapróun 2021-2025.

2.2.2 Aldurs og kynjadreifing

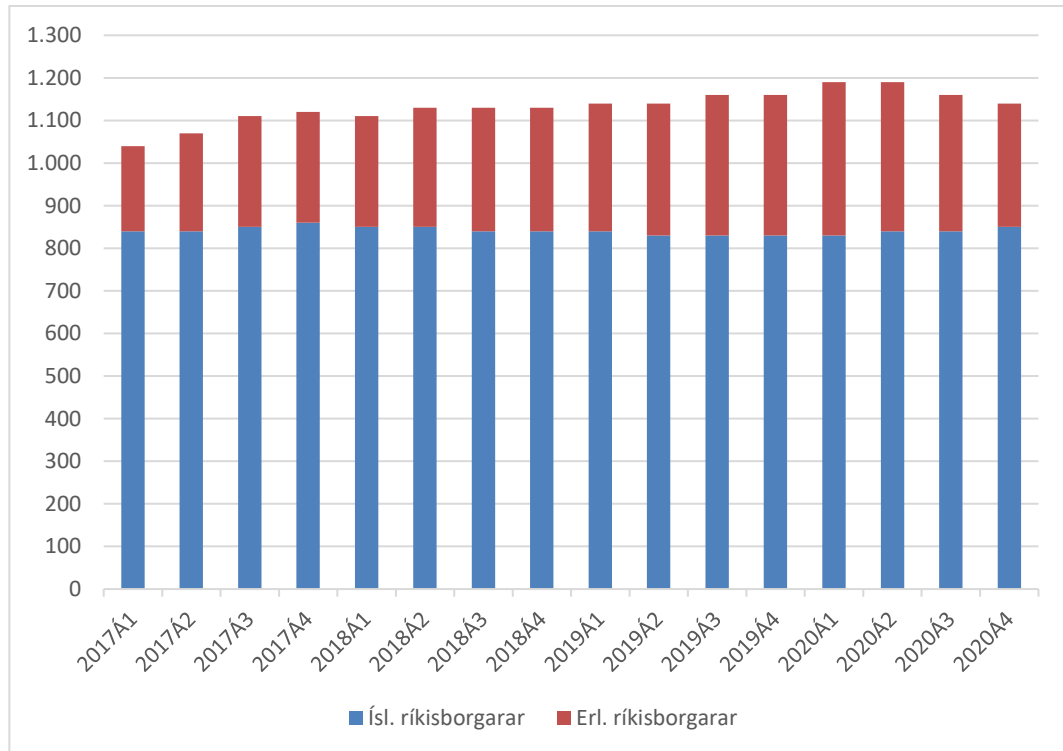
Aldurssamsetning íbúa Bláskógabyggðar er nokkuð frábrugðin aldursamsetningu á landsvísu. Einkum er áberandi hvað hlutfall fólks á þrítugsaldri er hátt, það er 5% yfir landsmeðaltali og um fimmtungur íbúa Bláskógabyggðar í aldurshópnum. Aðrir aldurhópar í Bláskógabyggð eru nær landsmeðaltali en íbúar undir tvítugu og á aldrinum 40-59 ára eru undir landsmeðaltalinu, sbr. Mynd 2-3.



Mynd 2-3 Aldurssamsetning í Bláskógabyggð í árbyrjun 2020, samanborið við aldursamsetningu á landsvísu.



Í Bláskógabyggð er hlutfall íbúa með erlendan ríkisborgarrétt rúm 25% í árlök 2020, samanborið við 14% á landsvísu. Þegar litið er til síðustu 4 ára má sjá að hlutfall erlendra ríkisborgara hefur sveiflast milli 20-30% af íbúum Bláskógabyggðar.



Mynd 2-4 Hlutfall erlendra og íslenskra ríkisborgara í Borgabyggð. Árfjórðungar 2017-2020.

Sveiflur í íbúafjölda milli ársfjórðunga hafa verið miklar meðal erlendra ríkisborgara, sem hafa verið milli 200-360 manns, en fjöldi íslenskra ríkisborgara haldist í kringum 830-850 manns, sbr. Mynd 2-4.

Flutningar til og frá sveitarfélaginu hafa verið á þá leið að fjölgun íbúa grundvallast að mestu á aðflutningi erlendis frá en fyrir hverja tvo sem flytja til sveitarfélagsins frá útlöndum flytur einn utan. Jafnan flytja þrír á brott til annarra sveitarfélaga á Suðurlandi fyrir hverja tvo sem flytja til sveitarfélagsins af sama svæði. Flutningsjöfnuður til annarra landsvæða er einnig neikvæður. Að jafnaði hafa undanfarin ár um 4% íbúa skipt um húsnæði árlega sem er minna en á landsvísu þar sem um tíundi hver íbúi flytur innan síns sveitarfélags árlega.

Helstu skýringuna á háu hlutfalli erlendra ríkisborgara og ungs fólks á vinnualdri í Bláskógabyggð er líklegast að finna í vægi ferðapjónustu í sveitarfélaginu. Á Suðurlandi er vægi ferðapjónustu hátt í atvinnulífinu, eða 18,8% starfa árið 2019, og tæplega helmingur ársverka í ferðapjónustu eru unnin af erlendum ríkisborgurum.²

Við mat á húsnæðisþörf, húsnæðisgerð og búsetuformi þarf að taka tillit til sveiflukenndrar íbúapróunar, einkum í hópi erlendra ríkisborgara og að vægi ungs fólks er hátt í sveitarfélaginu.

² Hagtölur um atvinnulíf á Suðurlandi með sérstaka áherslu á ferðapjónustu. Samtök sunnlenskra sveitarfélaga. 2020.



2.3 Húsnæðismál

2.3.1 *Fasteignamarkaður*

Undanfarin ár hafa að jafnaði verið gerðir um 14 kaupsamningar um íbúðarhús á ári hverju, mest 16 og minnst 13 samningar á árunum 2015-2020. Öllu meiri umsvif eru með annað, ótilgreint húsnæði eða um 60 samningar á ári að jafnaði og mun meiri umsvif árið 2020 eða 83 samningar en árin á undan. Hér getur verið um fasteignir í landbúnaði og sumarhús að ræða. Rætt hefur verið um að ein áhrif COVID-19 hafi verið aukin eftirspurn eftir frístundahúsum til einkanota þar sem ferðalögum til útlanda hafa verið settar skorður.

Ekki liggja fyrir upplýsingar um þróun fermetraverðs í sveitarfélaginu en meðal fjárhæð í kaupsamningum með íbúðarhúsnæði hefur hækkað úr 22 milljónum króna árið 2015 í 40 milljónir króna árið 2020 á verðlagi hvers árs. Á Suðurlandi öllu liggur fermetraverðið í um kr 300 þúsund/fermeter.

2.3.2 *Leigumarkaður*

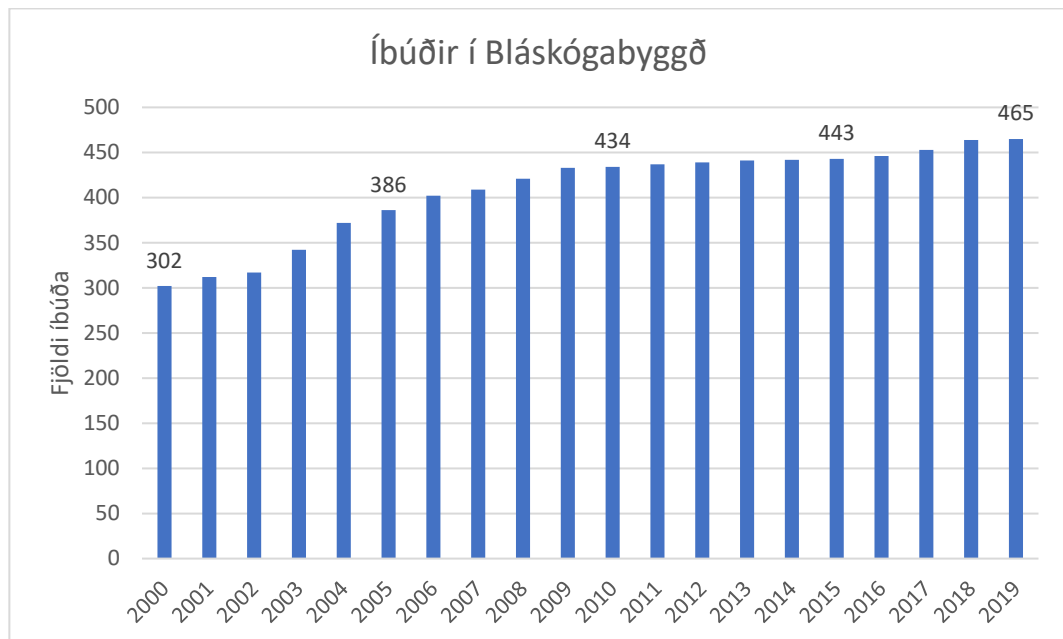
Ekki liggja fyrir ítarlegar upplýsingar um umfang leigumarkaðar í sveitarfélaginu og má ætla að markaðurinn sé að einhverju leyti frábrugðinn landsmeðaltölum. Stór hluti íbúa eru erlent starfsfólk í ferðaþjónustu og er viðbúið að stærstur hluti þess hóps sé á leigumarkaði. Vitað er að ferðaþjónustuaðilar hafa bæði byggt og keypt húsnæði til að leigja starfsfólki sínu til að tryggja því húsnæði í hæfilegri nálægð við vinnustaðinn. Vert væri að fylgjast betur með umfangi þeirrar starfsemi bæði hvað varðar fjölda íbúða og gæði aðbúnaðar.

Leigufélagið Alma átti talsvert af leiguíbúðum í Reykholti en seldi þær flestar á árinu 2020. Þá eru starfsmannaíbúðir í eigu ML og leiguíbúðir í eigu sveitarfélagsins á Laugarvatni og í Reykholti.

Opinn og hreyfanlegur leigumarkaður er einn liður í að gera búsetu í sveitarfélaginu aðgengilega fyrir fleiri hugsanlega íbúa. Mögulega eru tækifæri fyrir einhver félög að bjóða almennar íbúðir Bláskógabyggð en kanna þyrfti betur hvort slík lausn, sem hentar frekar til langtímaleigu sé viðeigandi fyrir leigjendur á svæðinu eða hvort lausnir sem henta betur til skemmri tíma (3-12 mánuði) séu ákjósanlegri fyrir þarfir íbúanna með hliðsjón af vinnumarkaðnum.

2.3.3 *Húsnæðisstofn*

Í árslok 2019 voru íbúðir 465-495 talsins í Bláskógabyggð en tölum ber ekki að öllu leyti saman. Mögulega vegna skiptingar og afskráningar íbúða. Á síðustu fjórum árum, 2016-2019, bættust 22 íbúðir samtals við húsnæðisstofninn, sbr. Mynd 2-5.



Mynd 2-5 Fjöldi íbúða í Bláskógabyggð í lok hvers árs. Taldar eru matseiningar í íbúðanotkun á matsstigi fjögur eða hærra. Heimild: Þjóðskrá Íslands, 2021

Að jafnaði hafa verið byggðar 3-4 íbúðir árlega í sveitarfélaginu síðastliðnu öldina. Innan áratuga skiptast á ár með meiru og minna byggðu. En fyrsti áratugur þessara aldar sker sig úr með miklum umsvifum og voru þá byggðar 150 íbúðir, næstum þriðjungur íbúða. Alls er helmingur íbúða sveitarfélagsins byggður eftir 1989.

Nær allt húsnæði í sveitarfélaginu er í sérbýli, þ.e. einbýli, parhúsum eða raðhúsum. Húsnæði er nokkuð stórt að jafnaði og eru 70% íbúða stærri en 100 fermetrar og helmingur íbúða eru 5 herbergi eða fleiri.

Ekki liggur fyrir hversu margar íbúðir eru í reynd nýttar sem frístundahús eða með takmarkaðri notkun að öðru leyti en ætla má að nokkur hluti húsnæðis sé ekki nýtt til varanlegrar búsetu af þeim sökum. Aftur á móti má einnig ætla að föst búseta sé í reynd í allmörgum frístundahúsum og að íbúar séu heldur fleiri en ætla mætti af þeim sökum. Til að tryggja þjónustustig er þó ekki veitt leyfi fyrir búsetuskráningu í frístundabyggðum, þótt eftir því sé leitað, auk þess sem lög heimila ekki slíka skráningu.

2.3.4 Byggingakostnaður

Ekki liggja fyrir upplýsingar um framkvæmdakostnað á svæðinu samanborið við önnur landsvæði en óhætt ætti að vera að miða við sambærilegan framkvæmdakostnað og víðast hvar annars staðar. Hafa ber í huga að ólíkar lausnir geta hentað á ólíkum stöðum og kann að vera að ódýrari eða einfaldari húsakostur getur vegið upp á móti flutningskostnaði sem óhjákvæmilega hlýst af uppbyggingu eftir því sem lengra dregur frá höfnum og öðrum birgðastöðum.

2.3.5 Lóðaframboð

Nokkuð er um lóðir sem ýmist eru klárar til úthlutunar og uppbyggingar eða eru til í skipulagi og þarfnast gatnagerðar. Ráðgert er að hefja gatnagerð í Reykholti á árinu 2021 sem gerir lóðir fyrir um 20 íbúðir í par- og raðhúsum úthlutunarhæfar á árinu.



Tafla 1: Fjöldi íbúða á lausum lóðum í sveitarfélaginu.

Staður	Lausar til úthlutunar		Þarfnast gatnagerðar			Alls
	Einbýli	Parhús	Einbýli	Par/rað	Fjölbýli	
Laugarás	3		77		-	80
Laugarvatn	6	6	19		9	40
Reykholt – Land sveitarfélags	3		12	95-102	-	110-117
Reykholt - Einkaland			7	12	-	19
	12	6	115	106-114	9	249-256

Unnið er að breytingum á deiliskipulagi að Laugarvatni sem gerir ráð fyrir 82 nýjum íbúðum. Sjá kafla 2.1.3 um deiliskipulag í þéttbýli fyrir nánari upplýsingar.

2.4 Efnahagur

2.4.1 Atvinnuástand fyrri tíma og til framtíðar

Líkt og fram kemur í umfjöllun um lýðfræðileg einkenni markast búseta og efnahagur sveitarfélagsins mjög af umsvifum í ferðapjónustu. Árið 2019 voru nær tveir af hverjum fimm starfandi í ferðapjónustu. Nær allir vinna við gistingu, veitingar eða skrifstofustörf sem væntanlega tengjast hinu fyrrnefnda en mjög fáir við aðrar greinar ferðapjónustu.³

Erlendum íbúum hefur fjölgað ört og standa undir allri fólksfjölgun í sveitarfélaginu. Atvinnuleysi hefur undanfarin ár verið lítið og jafnan undir landsmeðaltali og í takt við atvinnuleysi á suðurlandi. Með tilkomu COVID-19 farsóttarinnar jókst atvinnuleysi hratt á vormánuðum 2020 og hefur verið hærra en landsmeðaltal síðan. Fyrirséð er að framangreindu að húsnæðiseftirspurn muni haldast fast í hendur með afdrifum ferðapjónustunnar á komandi árum. Verði öflug viðspyrna með auknum umsvifum í ferðapjónustu mun reyna hratt á framboðshlið húsnæðismarkaðarins. En dragist efnahagsáfall greinarinnar á langinn mun það að líkindum hafa neikvæð áhrif á eftirspurn eftir búsetu í sveitarfélaginu og mætti áætla að íbúum fækki nema önnur atvinnutækifæri komi til.

Árið 2018 stóð skipting heildaratvinnutekna í Árnassýslu án Árborgar, Hveragerðis og Ölfus þannig að landbúnaður var umfangsmesta atvinnugreinin með 1.834 milljónir. Næst á eftir mannvirkjagerð 1.591 milljón og í þriðja sæti var gisting og veitingar með 1.542 milljónir.⁴

2.4.2 Greiðslugeta

Byggðastofnun hefur tekið saman gögn um þróun atvinnutekna á áratugnum 2008-2018 þar sem má sjá að atvinnutekjur íbúa Bláskógabyggðar féllu meira en á samanburðarsvæðum eftir hrún og héldust lengi vel langt undir bæði Suðurlandi og landsmeðaltali. Gögn Samtaka sunnlenskra sveitarfélaga sýna að meðallaun íbúa Bláskógabyggðar voru með allra lægsta móti eða kr 432 þúsund á mánuði árið 2019 en

³ (Samtök sunnlenskra sveitarfélaga, 2020)

⁴ (Byggðastofnun, 2019)

laun í ferðapjónustu voru mun jafndreifðari og voru laun í Bláskógabyggð nærri meðallaunum í greininni á landsvæðinu.

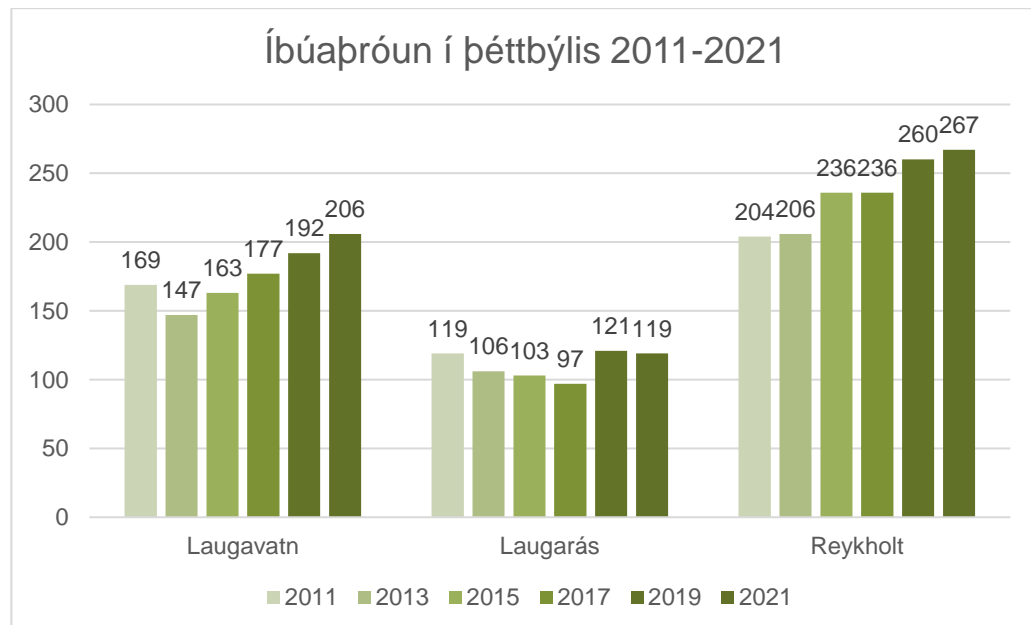
Ekki liggja fyrir greiningar á tekjum og eignum íbúa með hliðsjón af þeim tekju- og eignamörkum sem eru skilyrði fyrir búsetu í almennum leiguíbúðum sem byggðar eru með stofnframlagi.

2.5 Samfélag, byggð og húsnæði

2.5.1 Samfélag og fjölskylda

Í þéttbýliskjörnunum þremur Reykholti, Laugavatni og Laugarási býr samtals um helmingur íbúa sveitarfélagsins, en tæpur helmingur í dreifbýli. Hefur hlutfall þéttbýlis og dreifbýlis haldist óbreytt undanfarin áratug.

Frá árinu 2011 til 2019 hefur íbúum fjölgað mest í Reykholti, um rúmlega fjórðung. Laugavatn og Laugarás fóru gengum nokkra fækkun fram til 2017 en bættu þá aftur við sig íbúum, sbr. Mynd 2-6



Mynd 2-6 Þróun íbúafjöldans í þéttbýliskjörnum Bláskógabyggðar 2011-2019. Heimild: Hagstofan

Í Reykholti er stjórnsýsla sveitarfélagsins. Þar er einnig annar tveggja grunnskóla sveitarfélagsins, Bláskógaskóli, ásamt sundlaug og íþróttahúsi. Þar fer einnig fram tónlistarkennsla. Meginstoðir atvinnulífsins er ylrækt og garðyrkja en einnig starfsemi tengd ferðapjónustu. Flestir íbúar Laugarvatns hafa beina eða óbeina atvinnu af starfsemi skólanna á Laugavatni, þar er leik- og grunnskóli ásamt framhaldskóla og menntasetur H.Í. Einnig færast í aukana þjónusta við; íþróttahópa, íþróttatengda viðburði, ferðamenn, heilsutengda afþreyingu og eigendur sumarhúsa á nærliggjandi svæðum. Í Laugarási eru í dag reknar garðyrkjustöðvar og þar er starfrækt heilsugæsla og þar er starfsemi tengd ferðapjónustu svo sem dýragarður.⁵

Upplýsingar um fjölda á heimili má skoða frá ýmsum sjónarhornum. Að jafnaði búa um 2,4 í hverri íbúð í sveitarfélaginu. Fjölskyldustærð virðist þó vera nærri því að vera u.þ.b.

⁵ (Bláskógabyggð, 2015)



2,0 að jafnaði sem bendir til að fólk deili íbúðum. Fjölskyldugerð einstæðinga eru um helmingur fjölskyldna með tæplega þriðjung íbúa.

Eitthvað rými er til að auka við nemendafjölda í grunn- og leikskólum sveitarfélagsins⁶.

Laugarvatn:

4 laus rými á leikskóla

Grunnskóli á erfitt með að taka við mörgum nemendum til viðbótar við þá 53 sem þar stunda nám. Aldurssamsetning skiptir þó máli þar.

Reykholt:

20-25 laus rými á leikskóla.

Grunnskóli þarf stærra húsnæði ef nemendum fjölgar mikið en þeir verða að óbreyttu 95 haustið 2021 en eru 85 nú.

2.5.2 Sérhæft húsnæði og félagsleg húsnæðisúrræði

Bláskógabyggð á aðild að Bergrisanum sem skipuleggur og rekur þjónustu við fólk með fötlun á Suðurlandi. Fylgst er með þörfum fólks með fötlun fyrir sérhæft húsnæði og þjónustu á þeim vettvangi. Þá er Bláskógabyggð aðili að skóla- og velferðarþjónustu Árnespings þar sem fylgst er með þörf fyrir félagslegt húsnæði og húsnæðisþörfum aldraðra. Nú standa yfir framkvæmdir við nýtt hjúkrunarheimili á Selfossi í Árborg og mun með því hjúkrunarrýmum fjölga

Tafla 2 : Íbúðir í eigu Bláskógabyggðar

Staður	Félagslegar- og almennar leiguíbúðir	Starfsmannaíbúðir
Laugarás	0	0
Laugarvatn	2	2
Reykholt	9	1
Alls	11	3

2.5.3 Gæði byggðar

Helmingur íbúa sveitarfélagsins býr í þéttbýlisstöðunum þremur að Reykholti, Laugarvatni og Laugarási en hinn helmingurinn í dreifbýli. Mikilvægt er að nýta fyrirbyggjandi innviði og mögulegt er að skapa góða aðstöðu til frekari vaxtar innan marka gildandi skipulagsáforma. Víða eru ónýttar lóðir innan þéttbýlisstaðanna, jafnvel innan um uppbyggðar lóðir sem ætti að forgangsraða á undan lóðum þar sem framkvæmdir hafa ekki hafist nú þegar. Aðilar í ferðarþjónustu vinna að því að undirbúa frekari uppbyggingu í þágu starfsfólks í ferðarþjónustu komi til þess að ferðarþjónustan taki skarpt við sér þegar fjarar undan COVID-19 farsóttinni. Aukinn mannfjöldi á þéttbýlisstöðum styrkir allan þjónustugrundvöll og gerir byggðina hagkvæmari.

Ætla má að einhver fjöldi hafi fasta búsetu innan frístundabyggðar. Ekki liggur fyrir mat á þeim fjölda sem raunverulega hefur fasta búsetu árið um kring í frístundabyggðum sveitarfélagsins sem eru margar. Búseta með þessum hætti er ýmsum vandkvæðum

⁶ (Ásta Stefánsdóttir, 2021)



bundin, ekki síst fyrir þá sem svo búa enda fyrirgera þeir aðgengi að þjónustu sem jafnan ætti að tryggja í heimabyggð viðkomandi. En ljóst er að sveitarfélagið getur heldur ekki staðið undir að veita þjónustu með þeim hætti sem ákveðið hefur verið nema þar sem aðstæður eru fyrir hendi og skipulag gerir ráð fyrir þjónustunni. Skýr vilji er til að halda frístundabyggð sem frístundabyggð og að þar sé ekki föst búseta fólks í samræmi við lög.

2.5.4 Gæði húsnæðis

Húsnæði í sveitarfélaginu er nokkuð ungt, helmingur íbúðarhúsnæðis er yngra en 30 ára gamalt. Þá er íbúðarhúsnæði nokkuð stórt í fermetrum og herbergjum talið. Af þeim sökum og vegna uppbyggingar vinnumarkaðar kann að vera að nokkuð sé um að fólk deili íbúðum sem getur verið einkenni þröngbýlis. Jafnan fylgjast þröngbýli og lægri tekjur að og er það algengara meðal karla en kvenna.

Ekki liggur fyrir neitt heildstætt mat á ástandi húsnæðisstofns eða upplýsingar um þröngbýli eða lélegt ástand húsnæðis sem þó er kannað í lífskjararannsókn Hagstofunnar. Telja má líklegt að þröngbýli lýsi aðstæðum einhverra íbúa sem hafa búsetu til skemmri tíma t.d. vegna vinnu en ástæða kynni að vera til að kanna þær aðstæður betur.

3 Húsnæðisþörf og útfærsla áætlunar

Húsnæðisþörf er yfirleitt metin með hliðsjón af aldurssamsetningu og fjölskyldugerð landsmanna allra og væntrar fjölgunar íbúa í viðkomandi sveitarfélagi. Í Bláskógabyggð eru ýmis lýðfræðileg einkenni nokkuð frábrugðin því sem almennt mætti búast við.

Viðmiðið í áætluninni er að íbúum muni fjölga um 60 á gildistíma áætlunarinnar og verði um 1.200 alls. Í reynd er allt eins líklegt að íbúafjöldinn verði sá sami og í dag eða að fjölga muni um 200 manns og íbúafjöldinn verði á fjórtánda hundrað. Það sem því ræður verður annars vegar endurkoma ferðaþjónustunnar á landinu og hins vegar geta sveitarfélagsins til að taka við íbúum komi til fjölgunar á ný. Á liðnu ári hefur verið fækkun í hópi íbúa sem að líkindum hefur þýtt að húsnæði er minna nýtt en óvíst hvort það þýði að fjölga megi íbúum að nýju án uppbyggingar húsnæðis. Það húsnæðisframboð sem lögð verður áhersla á getur að einhverju leyti haft áhrif á það hverjir helst leita eftir að búa þar.

Reikna má með eftirspurn eftir 15-40 nýjum íbúðum á gildistíma áætlunarinnar allt eftir fjölgun og nýtingu. Mælt er með að á gildistíma áætlunarinnar verði miðað við að 10-20 einbýlishúsalóðir séu klárar til úthlutunar og par- eða raðhús með 5-15 íbúðum alls einnig. Fjölbýli þar sem einstæðingar og pör geta búið á hagkvæman hátt getur verið mikilvæg viðbót sérstaklega fyrir leigumarkaðinn.

Huga þarf að framboði byggingarlóða til að veita fólki húsnæði með viðunandi og hagkvæmum hætti fyrir þann fjölda sem sækir í að búa á svæðinu starfa sinna vegna. Er þar helst um störf í ferðaþjónustu sem eru háð ákveðnum árstíðarsveiflum þótt undanfarið hafi reyndar tekist að jafna þá sveiflu út, hvað svo sem síðar verður. Nokkur velta er á fólki til og frá landinu meðal erlendra starfsmanna sem gefur ákveðnar vísbendingar um húsnæðisþarfir. Þá er einnig viðbúið að fólk úr þessum hópi geti séð fyrir sér hóflegt húsnæði til skemmri tíma en gæti svo þurft á fleiri valkostum að halda velji fólk að dvelja hér á landi lengur.

Tafla 3: Mögulegar útfærslur á húsnæðisþörf fyrir 60 manns.

Útfærsla 1	Útfærsla 2	Útfærsla 3
------------	------------	------------



	Fjöldi íbúa/íbúð	Íbúðir	Íbúar	Íbúðir	Íbúar	Íbúðir	Íbúar
Einbýli	2,6	10	26	10	26	20	52
Par- og raðhús	2,3	10	23	5	12	4	9
Fjölbýli eða smáhýsi	1,2	9	11	19	22,8	0	0
Alls		29	60	34	60	24	61

Ekki liggja fyrir eiginlegar markaðskannanir á óskum þess fólks sem mögulega sækir í að búa í sveitarfélaginu og flytur annars staðar frá á landinu. Ætla má að eftirspurn sé eftir sérþýli þar sem vel loftar á milli húsa í dreifbýli frekar en t.d. stóru fjölbýli. En ýmsar húsnæðisgerðir hljóta einnig að koma til greina á þéttbýlisstöðum sem geta sameinað hagkvæma uppbyggingu, gerð húsnæðis sem hæfir þörfum og mótun bæjarbrags.

Óverulegur biðlist er eftir félagslegu húsnæði og sérhæfðu húsnæði fyrir fólk með fötlun. Leysa má eftirspurn eftir félagslegu leiguhúsnæði með ýmsum hætti og gæti uppbygging sveitarfélagsins verið kjölfesta fyrir aðra uppbyggingu eða hvati til uppbyggingar á sama svæði.

Þær lóðir sem eru tilbúnar til úthlutunar, lóðir sem skilgreindar eru í skipulagi og svæði sem verið er að breyta skipulagi á geta vel annað allri eftirspurn eftir lóðum á gildistíma áætlunarinnar og lengur. Áframhaldandi samtal við verktaka og rekstraraðila er mikilvægur liður í að forgangsraða þeim svæðum og húsnæðisgerðum sem áhugi er fyrir að fjárfesta í.

4 Heimildir

Ásta Stefánsdóttir. (2021). *Gögn vegna húsnæðisáætlunar - samantekt*.

Bláskógabyggð. (2015). *Aðalskipulag Bláskógabyggðar 2015-2027*.

Byggðastofnun. (2019). *Atvinnutekjur 2008-2018 eftir atvinnugreinum og landshlutum*.
Sauðárkrók: Þróunarsvið Byggðastofnunar.

Samtök sunnlenskra sveitarfélaga. (2020). *Hagtölur um atvinnulíf á Suðurlandi með sérstaka áherslu á ferðaþjónustu*.