

Munu eldri borgarar búa í þriðju hverri íbúð?



Sigurður Stefánsson

Áætla má að eftir aðeins 15 ár eða á árinu 2040 muni einstaklingar sem eru 65 ára og eldri búa á samtals um 41 þúsund heimilum á höfuðborgarsvæðinu. Verði hraði nýbygginga sá sami og undanfarin ár munu eldri borgarar búa í þriðju hverri íbúð á svæðinu. Fjórir af hverjum fimm í hópi eldri borgara eiga þegar húsnæði. Húsnæðisskorturinn á höfuðborgarsvæðinu mun því fyrst og fremst hafa áhrif á þá sem yngri eru. Markmiðum um sjálfbæra byggð verður ógnað þegar ójafnvægi aldurshópa verður eins mikið og nú stefnir í. Þessi þróun er þvert á borgarstefnu fyrir árin 2025-2040 sem var nýlega samþykkt á Alþingi.

Snjóhengjur eftirstríðsáranna

Barnsfæðingum fjölgaði hratt á eftirstríðsárum síðustu aldar. Þau börn eru orðin eða verða senn eldri borgarar sem þýðir að hratt fjölgar í þeim hópi. Fyrir áratug voru um 27 þúsund íbúar höfuðborgarsvæðisins eldri borgarar. Í dag eru þeir um 37 þúsund en árið 2040 verða þeir orðnir yfir 56 þúsund. Þetta er einskonar snjóhengja, 55% aukning á aðeins 15 árum. Öll sjáum við í hendi okkar aukið álag á heilbrigðis- og öldrunarþjónustu. Áhrifin sem þessi snjóhengja hefur á húsnæðismarkaðinn blasir ekki við með sama hætti og lítið hefur verið hugað að þeim.

Hvað verða margar íbúðir til handa fólki yngra en 65 ára?

Gögn liggja fyrir um fjölda fólks í hverjum árgangi og spár um meðalfjölda andláta eru áreiðanlegar og því er hægt að áætla fjölda íbúða sem 65 ára og eldri munu búa í árið 2040. Í dag liggur fyrir sú staðreynd að 60% heimila í aldurshópnum eru einmenningsheimili. Það þýðir að á árinu 2040 mun þessi hópur búa í 41 þúsund íbúðum. Hagfræðilegir kraftar, sem felast einkum í því að eignastaða þessa aldurshóps er sterkari en annarra, ráða því síðan að aldurshópurinn getur eignast það húsnæði sem hann þarf. Hópurinn er núna um 15% landsmanna en ræður yfir um 60% af öllu eigin fé þeirra. Það er því hægt að áætla að þeir sem eru eldri en 65 ára munu búa í 41 þúsund íbúðum árið 2040. Óvissan er hversu margar íbúðir verða til fyrir aðra aldurshópa.

Hæg uppbygging kemur niður á yngra fólki og efnaminni

Á höfuðborgarsvæðinu er heildarfjöldi íbúða nú um 100 þúsund og er búið í um 90 þúsund þeirra. Ef tekið er mið af fjölda íbúða sem byggðar hafa verið á síðustu árum og skipulags- og uppbyggingaráformum sveitarfélaga, má gera ráð fyrir að íbúðum fjölgi um 2 þúsund á ári eða um 30 þúsund íbúðir fram til ársins 2040. Heildarfjöldi íbúða sem búið er í verði þar með orðinn 120 þúsund. Erfitt er að sjá að fjölgunin verði meiri í ljósi þess hversu fáar byggingarhæfar lóðir eru innan núverandi skipulags og tregðu við að brjóta nýtt land utan vaxtarmarka höfuðborgarsvæðisins þrátt fyrir augljósa þörf. Sú tregða birtist í neitunarvaldi sveitarfélaganna á höfuðborgarsvæðinu sem leiðir af reglum sem Alþingi leiddi í skipulagslög árið 2011 við aðrar aðstæður en nú ríkja. Tímabært er að endurskoða þessa skipan því hún hægir á uppbyggingu. Í ljósi fjölgunar eldri borgara og sterkrar efnahagsstöðu þeirra bitnar hæg uppbygging íbúða helst á þeim sem yngri eru og efnaminni.

Þröskuldur fyrir yngra fólk til að eignast húsnæði hækkar stöðugt

Íbúar á höfuðborgarsvæðinu eru nú um 245 þúsund og þar af eru 65 ára og eldri um 15% þeirra. Mannfjöldaspár fyrir árið 2040 sýna að íbúar verða samtals orðnir 320 þúsund árið 2040, þar af 56 þúsund 65 ára og eldri eða um 18%. Til þess að mæta íbúafjölgun og breytingum á fjölskyldustærðum þarf að byggja um 54 þúsund íbúðir og um 10 þúsund til viðbótar vegna íbúðaskuldar sem er nú þegar til staðar skv. HMS. Samtals þyrfti því að byggja 64 þúsund íbúðir á höfuðborgarsvæðinu á næstu 15 árum. Raunhæft mat er að aðeins 30 þúsund íbúðir verði byggðar sé tekið mið af stöðu og áætlunum í dag. Vaxandi íbúðaskortur mun því að óbreyttu breyta íbúasamsetningunni á höfuðborgarsvæðinu. Þröskuldurinn fyrir yngra fólk til að eignast húsnæði við hæfi hækkar stöðugt og því þrengist aðgengi þeirra að íbúðarhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu. Fyrir liggur að barnafjölskyldum hefur fjölgað mun hraðar í byggðarlögum á borð við Selfoss og Reykjanesbæ en á höfuðborgarsvæðinu. Sú þróun mun halda áfram því eldri kynslóðir á höfuðborgarsvæðinu búa í eigin húsnæði og geta keypt þær íbúðir sem þeim hentar, þær yngri verða undir og neyðast til að fara annað.

Hver er framtíðarsýnin?

Óbreyttur hraði uppbyggingar íbúða á höfuðborgarsvæðinu þýðir að á árinu 2040 verða borgarar sem eru 65 ára og eldri búsettir í þriðjung allra íbúða á svæðinu. Á meðan munu yngra fólk og barnafjölskyldur flytja í auknum mæli til byggðarlaga sem eru í 25-60 km fjarlægð frá vaxtarmörkum höfuðborgarsvæðisins en munu að stórum hluta sækja vinnu og þjónustu áfram til höfuðborgarsvæðisins. Á svæðinu mun hlutfall þeirra sem eru eldri og eiga meiri peninga verða herra en í nærliggjandi byggðarlögum. Ósjálfbærni sveitarfélaganna á höfuðborgarsvæðinu mun þar með aukast þvert á borgarstefnu Alþingis. Er það raunverulegur vilji íbúa? Er þetta sú framtíðarsýn sem íbúar og fulltrúar þeirra í sveitarstjórnnum á höfuðborgarsvæðinu deila?

Sigurður Stefánsson, framkvæmdastjóri Aflvaka þróunarfélags ehf.

Netfang