

45% einmenningsheimili – íbúðir áfram byggðar stórar

Fjölgun einmenningsheimila er hvergi að finna í skipulagsgögnum eða áformum á höfuðborgarsvæðinu.

Sigurður Stefánsson

Skipulagsyfirvöld á höfuðborgarsvæðinu hafa á síðustu tveimur áratugum beint uppbyggingu á íbúðarhúsnæði í ranga átt. Nú þegar stefnir í að 45% heimila verði einmenningsheimili blasir við að yfirvöld hafa mislesið vísbendingar og gögn með þeim afleiðingum að byggðar hafa verið íbúðir sem engin þörf er fyrir. Horft hefur verið framhjá óskum íbúa í búsetukönnunum allt frá 2003 og sömuleiðis framhjá gögnum um lýðþróun. Íbúðir hafa verið að stækka þegar þær hafa þurft að minnka og því miður þvinga skipulagsyfirvöld enn byggingaraðila til að byggja of stórar íbúðir sem engin þörf er fyrir og enginn áhugi er á.

Skýrar vísbendingar frá 2003

Búsetukannanir hafa verið unnar allt frá aldamótum þar sem almenningur hefur svarað því hvaða þættir eru mikilvægastir í hans huga þegar kemur að því að skipta um húsnæði. Í könnun frá 2003 kemur fram að fyrir utan hönnun íbúða leggur fólk mest upp úr góðum garði eða svölum, sérinngangi og góðu útsýni. Vísbendingar um afmörkun heimilis og síðan tengingu við náttúrulegt umhverfi koma fram með skýrum hætti. Í búsetukönnun frá 2007 kemur í ljós að 30% svarenda búa ein og að á 59% heimila búa tveir eða færri. Þá þegar er ályktað að vegna þess hve fámenn heimilin eru ætti almennt ekki að þurfa stórar íbúðir. Könnunin sýnir jafnframt að flestir sníða sér stakk eftir vexti. Í þeirri könnun kemur einnig fram að svarendur vildu að meðaltali hafa aðgang að þremur bílastæðum fyrir sitt heimili. Í könnun frá 2013 verður æ ljósara hvert stefnir. 54% svarenda setja sivalir og/eða aðgang að garði í forgang ásamt sérinngangi og þá er óskinn um góða dagsbirtu ofarlega á blaði. Þá kemur fram í niðurstöðum að flestir vilja að næsta íbúð verði minni og hlutfallslega flestir vilja tveggja til þriggja herbergja íbúð.

Lýðþróun í eina átt

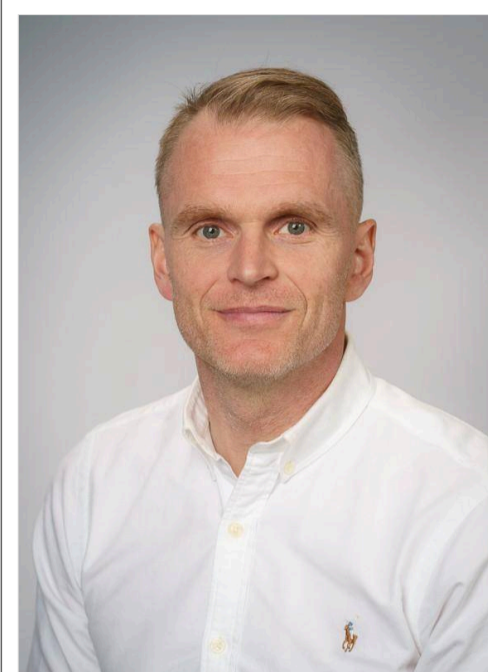
Lýðþróun á höfuðborgarsvæðinu, sem birtist m.a. í fólksfjölgun, aldurssamsetningu og fjölda í heimili, hefur á þessari öld öll verið í eina átt og fylgt þróuninni annars staðar á Norðurlöndunum. Fólksfjölgun er drifin áfram af innflutningi fólks á vinnumarkaðsaldri, lækkanði fæðingartíðni, öldrun þjóðar og þeirri staðreynd að heildarfjöldi barna hefur staðið í stað síðustu 60 ár. Þetta þýðir að einstaklingum á hverju heimili fækkar og heimilum án barna fjölga hlutfallslega mest. Barnlausum heimilum og íbúðum með einum í heimili fjölgaði um 50% á tímabilinu 2010 til 2022. Á sama tíma fækkaði heimilum þar sem börn bjuggu um 11%. Ef þetta eru ekki skýr merki um að þörfin fyrir stærri íbúðir er ekki til staðar – hvað þá?

Um áratugaskeið höfum við horft til samfélagsþróunar á Norðurlöndum. Þar eru öflug velferðarsamfélög þar sem fjöldi fólks í heimili hefur lækkað ört. Nú er svo komið að hlutfall einmenningsheimila er hvergi hærra í heiminum en í hinum Norðurlandarákjunum fjórum, frá 42,5% til 45,8%. Í ljósi þróunar síðustu áratugi má ætla að Ísland verði á þessum slóðum eftir um 15 ár. Hlutfall einmenningsheimila er í dag 34% og stefnir í 42 til 46%.

Skipulagsyfirvöld sigla aðra átt

Lýðþróun og óskir almennings um framtíðarhúsnæði eru góður áttaviti þegar skipuleggja þarf nýjar íbúðir og hverfi. Vísbendingarnar hér að ofan sýna að við þurfum bæði að byggja hraðar og fjölga stórlega minni íbúðum. Það hefur ekki verið gert og því miður eru skipulagsyfirvöld að stýra byggingaraðilum í aðra átt.

Í þessu ljósi þurfa næstu 53 þúsund nýjar íbúðir á höfuðborgarsvæðinu að vera litlar, hafa sivalir eða aðgang að garði og þær þurfa að vera bjartar og vistlegar. Þá þurfa íbúar að geta gengið að öruggum bílastæðum. En skipulagsyfirvöld ýta í aðra átt. Innan við 30% nýrra íbúða síðastliðin 10 ár og þeirra sem eru í byggingu á höfuðborgarsvæðinu eru litlar íbúðir og færstar þeirra eru bjartar og vistlegar. Minni íbúðir mæta oft afgangi í hönnun fjölbýlishúsa um þessar mundir, eru á neðri hæðum og með litlar sivalir sem lítt njóta sólar og bílastæði eru fá. Sveitarfélög og skipulagsyfirvöld á höfuðborgarsvæðinu eru í dag að setja byggingaraðilum skilyrði um að litlar íbúðir verði aðeins um 15% heildarfjölda íbúða í fjölbýlishúsi en allt að 20% séu mjög stórar með 5 herbergjum eða fleiri.



Sigurður Stefánsson

Fjölgun einmenningsheimila er hvergi að finna í skipulagsgögnum eða áformum á höfuðborgarsvæðinu. Landsbyggðin er að byggja minni íbúðir og mæta vaxandi þörf en skipulagsyfirvöld á höfuðborgarsvæðinu fara í andstæða átt. Nú þegar nærri önnur hver íbúð verður einmenningsíbúð og mikill meirihluti heimila verður barnlaus eftir um 15 ár er erfitt að skilja áherslur skipulagsyfirvalda á höfuðborgarsvæðinu. Það kann að hljóma einkennilegt að tala um íbúðaskort þegar mikið magn nýrra íbúða á höfuðborgarsvæðinu selst illa um þessar mundir en einfalda skýringin er að þetta eru of stórar íbúðir sem lítil eftirspurn er eftir.

Ef markmiðið er fjölbreyttur húsakostur er mikilvægt að horfa til þess að sú byggð sem fyrir er á höfuðborgarsvæðinu er mjög fjölbreytt að öllu leyti nema því að gífurlegur skortur er á minni íbúðum. Þeim skorti verður að mæta.

Höfundur er framkvæmdastjóri Aflvaka þróunarfélags ehf.

Höf.: Sigurður Stefánsson