

Comhairle Cathrach agus Contae Luimnigh

**Straitéis Tithíochta agus HNDA Chontae
agus Chathair Luimnigh 2022-2028**

Arna ghlacadh Meitheamh 2022



Comhairle Cathrach agus Contae Luimnigh
Straitéis Tithíochta agus HNDA Chontae agus Chathair Luimnigh

Clár Ábhair

1	Réamhrá	1
1.1	Forbhreathnú	1
1.2	Measúnú Riachtanas Éileamh Tithíochta (HNDA) 1	
1.3	Modheolaíocht	4
1.4	Modheolaíocht um Sprioc Sholáthar Tithíochta	5
2	Tírdhreach Straitéiseach, Reachtaíochta agus Beartais	6
2.1	Reachtaíocht agus Beartas Náisiúnta	6
2.1.1	An tAcht um Pleanáil agus Forbairt 2000	6
2.1.2	Rialacháin um Pleanáil agus Forbairt (Leasú) (Uimh. 3) 2018 6	
2.1.3	An tAcht um Pleanáil agus Forbairt (Tithíocht) agus um Thionóntachtaí Cónaithe 2016	7
2.1.4	An tAcht um Thithíocht Inacmhainne 2021	7
2.1.5	Acht na dTithe (Forálacha Ilghnéitheacha) 2009	7
2.1.6	Tionscadal Éireann 2040 - Creat Náisiúnta Pleanála	7
2.1.7	Treochlár Forfheidhmithe don Chreat Náisiúnta Pleanála	8
2.1.8	Tionscadal Éireann 2040 - Plean Forbartha Náisiúnta 2021 - 2030	9
2.1.9	Modheolaíocht Sprioc Soláthair Tithíochta do Pheanáil Forbartha (Nollag 2020)	9
2.1.10	Tithíocht Uirbeach Inbhuanaithe: Treoirlínte um Chaighdeán Dearaidh d'Árasáin Nua d'Údarás Pheanála (2020)	10
2.1.11	Atógáil Éireann– An Plean Gníomhaíochta um Thithíocht agus Easpa Dídine, 2016	11
2.1.12	Tithíocht do Chách (2021) / Clár don Rialtas: Ár dToghcháin Roinnte (2020)	11
2.1.13	Straitéis Náisiúnta um Athúsáid Tithíocht Fholamh 2018-2021	12
2.1.14	Straitéis Náisiúnta Tithíochta do Dhaoine faoi Mhíchumas 2011-2016	13
2.1.15	Meamram ar Ullmhú, Glacadh agus Cur chun Feidhme Chláir Údarás Áitiúil don Lucht Siúil, 2009	13
2.1.16	Roghanna Tithíochta dár nDaonra atá ag Dul in Aois (2018)	13
2.1.17	Am chun dul ar aghaidh ó Láithreáin Chomhchruinnithe: Straitéis um Chuimsiú Pobail (2011)	14
2.1.18	Tithíocht a Dhearadh chun Freastal ar Riachtanais Gach Duine (2019)	14
2.1.19	Plean Gnímh don Aeráid 2019	14
2.1.20	Cairt Gníomhaíochta Aeráide	15
2.1.21	An tAcht fán nGníomhaireacht Forbartha Talún 2021	15
2.2	Beartais Réigiúnach	15
2.2.1	Straitéis Spásúlachta agus Eacnamaíoch Réigiúnach (RSES) do Réigiún an Deiscirt (2020)	15



Comhairle Cathrach agus Contae Luimnigh

Straitéis Tithíochta agus HNDA Chontae agus Chathair Luimnigh	
2.2.2	Plean Straitéiseach Cheantar Cathrach Luimnigh-na Sionainne 16
2.2.3	Dréacht Straitéis Iompair Cheantar Cathrach Luimnigh-na Sionainne 2040 16
2.2.4	Plean Straitéiseach Cheantar an Mheán-Iarthair 2012-2030 17
2.3	Beartas Áitiúil 17
2.3.1	Plean Forbartha Chathair Luimnigh 2010-2016 17
2.3.2	Plean Forbartha Chontae Luimnigh 2010- 2016 18
2.3.3	Comhstraitéis Tithíochta 2011-2017 18
2.3.4	Plean Corparáideach Chomhairle Cathrach agus Contae Luimnigh 2019-2024 19
2.3.5	Plean Áitiúil Eacnamaíoch agus Pobail Luimnigh 2016-2021 19
2.3.6	Luimneach 2030 - Plean Eacnamaíoch agus Spásúlachta do Luimneach 20
2.3.7	Straitéis Aoisbhá Luimnigh 2015-2020 20
2.3.8	Clár Cóiríochta don Lucht Siúil 2019-2024 20
2.3.9	Straitéis um Oiriúnú don Athrú Aeráide de chuid Comhairle Cathrach agus Contae Luimnigh 2019-2024 21
2.3.10	Pleananna Ceantair Áitiúil Chontae Luimnigh 21
2.3.11	Plean Ceantair Áitiúil don Phurláin Theas 2021-2027 21
2.3.12	Plean Chur Chun Feidhme um Athghiniúint Luimnigh 2023 21
3	Comhthéacs tithíochta reatha i Luimneach 23
3.1	Réamhrá 23
3.2	An margadh tithíochta reatha agus na Limistéir Mhargaidh Tithíochta (HMAanna) 23
3.2.1	HMAanna a shainiú 23
3.2.2	Forbhreathnú ar an margadh tithíochta 25
3.2.3	Díolacháin maoinne cónaithe 26
3.2.4	Margadh cíosa príobháideach 37
3.2.5	Praghsanna Cíosa 37
3.3	Forbhreathnú eacnamaíoch agus iompair reatha 45
3.3.1	Fostaíocht agus dífhostaíocht 45
3.3.2	Ioncaim reatha 55
3.4	Forbhreathnú ar an daonra reatha 57
3.5	Próifíl na dteaghlach agus na tithíochta reatha 62
3.5.1	Stoc Tithíochta agus Folúntas 62
3.5.2	Comhdhéanamh Teaghlach 63
3.5.3	Tionacht Tí 64
3.5.4	Stoc Tithíochta Sóisialta 65
4	Tithíocht sa todhchaí: riachtanas agus soláthar tithíochta réamh-mheasta 69
4.1	Réamhrá 69
4.2	Príomhionchuir: measúnú inacmhainneachta agus HNDA 71
4.2.1	Daonra na todhchaí 71
4.2.2	Éileamh Tithíochta 72
4.2.3	Anailís ioncaim 73
4.2.4	Dearcadh eacnamaíoch 74
4.2.5	Rialacha an Bhainc Ceannais 75
4.2.6	Anailís úinéireachta 78

Comhairle Cathrach agus Contae Luimnigh

Straitéis Tithíochta agus HNDA Chontae agus Chathair Luimnigh

4.2.7	Anailís ar cíós	79
4.3	Measúnú inacmhainneachta	81
4.3.1	Measúnú úinéireachta	81
4.3.2	Measúnú cíosa príobháideach	83
4.3.3	Achoimre ar na riachtanais tithíochta sóisialta (agus inacmhainne) réamh-mheasta	86
4.4	Comhpháirteanna HNDA	87
4.4.1	Comhdhéanamh Teaghlaigh	87
4.4.2	Tionacht teaghlaigh	89
4.4.3	Cineál Áitribh	91
4.4.4	Tithe aonair faoin tuath	93
4.4.5	Soláthar speisialtóra	97
5	Riachtanais tithíochta i gCathair agus Contae Luimnigh a chomhlíonadh	98
5.1	Réamhrá	98
5.2	Ceanglais reatha	98
5.2.1	Measúnú ar Riachtanais Tithíochta Sóisialta	98
5.3	Freastal ar éileamh tithíochta sóisialta	99
5.3.1	Forbhreathnú	99
5.3.2	Tábla 5.3: Riachtanas tithíochta inacmhainne measta, 2020-2028 (% den iomlán, Cathair agus Contae Luimnigh)	103
5.3.3	Modhanna seachadta agus spriocanna	105
5.3.4	Athghiniúint, athbheochan uirbeach, agus riachtanas tithíochta a chomhlíonadh	107
5.4	Conclúid: freastal ar riachtanais na todhchaí	108
6	Cuspóirí beartais chun an Straitéis Tithíochta a sheachadadh	110
6.1	Prionsabail chun cuspóirí beartais Straitéis Tithíochta Luimnigh a threorú	110
6.2	Cuspóirí beartais do Straitéis Tithíochta Luimnigh 2022-2028	111

1 Réamhrá

1.1 Forbhreathnú

D'ullmhaigh KPMG Future Analytics an Straitéis Tithíochta seo thar ceann Chomhairle Cathrach agus Contae Luimnigh chun riachtanais reachtúla an Achta um Pleanáil agus Forbairt, 2000 (arna leasú) a chomhlíonadh. Is é cuspóir na Straitéise Tithíochta seo breac-chuntas a dhéanamh ar riachtanais tithíochta Chathair agus Chontae Luimnigh faoi láthair agus amach anseo agus bearta a leagan amach don Chomhairle chun pleanáil a dhéanamh agus aghaidh a thabhairt ar na riachtanais seo.

Leis an Straitéis Tithíochta, tugtar bonn eolais do bheartais agus do chuspóirí Phlean Forbartha Luimnigh 2022-2028, agus tá príomhról aici maidir le beartais tithíochta náisiúnta agus réigiúnacha a aistriú chuig an leibhéal áitiúil. Ón tráth ar hullmhaíodh an Chomhstraitéis Tithíochta roimhe seo¹ agus Pleananna Forbartha Cathrach agus Contae Luimnigh, tá athruithe suntasacha tagtha ar reachtaíocht agus beartas pleanála, go háirithe tabhairt isteach an Chreata Náisiúnta Pleanála (NPF) agus an Straitéis Réigiúnach Spáis agus Eacnamaíoch (RSES) do Thionól Réigiúnach an Deiscirt.

Ceanglaítear leis an NPF ar gach údarás áitiúil Measúnú Riachtanas Éileamh Tithíochta (HNDA) nach mór bheith faoi bhonn agus taca le hullmhú straitéisí tithíochta agus beartas tithíochta. Agus é seo á scríobh, tá an Roinn Tithíochta, Pleanála agus Rialtais Áitiúil (DHPLG) fós le treoir a fhoilsiú go foirmiúil ina leagfar amach na ceanglais a bhfuiltear ag súil leis ón HNDA. Mar sin féin, tá modheolaíocht láidir forbartha ag KPMG Future Analytics chun eolas a chur ar fáil do chinnteoireacht maidir le soláthar tithíochta reatha agus amach anseo agus infheistíocht i mbonneagar agus seirbhísí a bhaineann le tithíocht i gCathair agus i gContae Luimnigh de réir an NPF agus gach riachtanas reachtúil ábhartha eile.

1.2 Measúnú Riachtanas agus Éileamh Tithíochta (HNDA)

Glacadh le cur chuige modheolaíochta atá bunaithe ar fhianaise agus a sheasfaidh an todhchaí lena chinntiú go bhfreastalaíonn an Straitéis Tithíochta ar riachtanais tithíochta an chontae agus ar a áitritheoirí agus go bhfanfaidh sí de réir na dtreoirínte áitiúla, réigiúnacha agus náisiúnta. Go sonrach, tugann an NPF le fios gurb é cuspóir uirlis HNDA:

- Cuidiú le húdaráis áitiúla tuairimí straitéiseacha fadtéarmacha a fhorbairt maidir le riachtanas tithíochta i ngach tionacht.
- Bonn fianaise láidir a chur ar fáil chun tacú le cinntí faoi sholáthar nua tithíochta, infheistíocht níos leithne agus seirbhísí a bhaineann le tithíocht a threoróidh próifíl náisiúnta tithíochta fhoriomlán.
- Bonn eolais a chur faoi bheartais faoin gcion de thithíocht shóisialta agus inacmhainne a theastaíonn, lena n-áirítear an gá le cineálacha agus méideanna éagsúla soláthair.

¹ "Comhstraitéis Tithíochta do Cheantair Riaracháin Chomhairlí Cathrach agus Contae Luimnigh agus Údaráis Áitiúla an Chláir," 2011

Comhairle Cathrach agus Contae Luimnigh
Straitéis Tithíochta agus HNDA Chontae agus Chathair Luimnigh

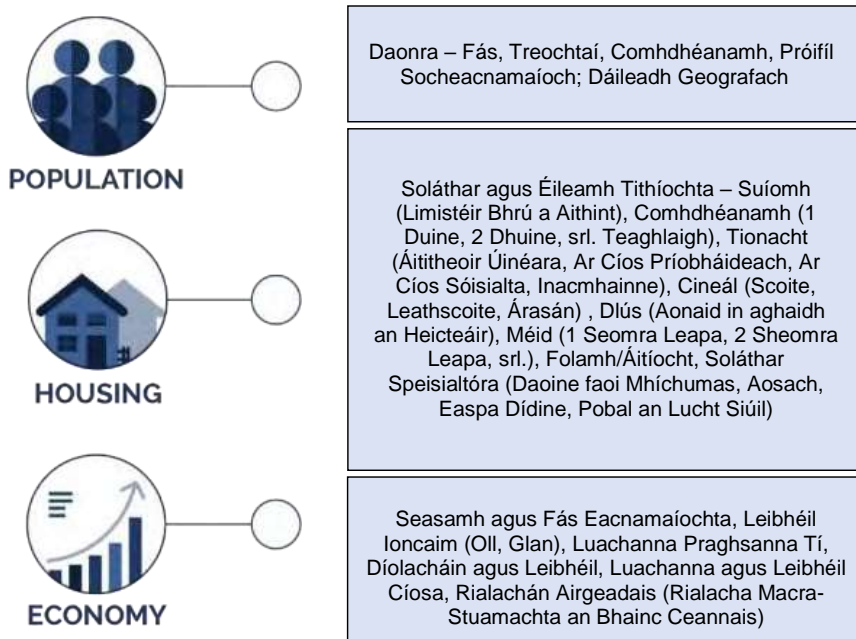
— Fianaise a sholáthar chun bonn eolais a chur faoi bheartais a bhaineann le sainthithíocht agus seirbhísí a bhaineann le tithíocht a sholáthar.

Ionchorpraítear sa HNDA sonraí socheacnamaíocha agus déimeagrafacha maidir le héileamh agus soláthar reatha i gCathair agus i gContae Luimnigh agus déanann sé réamh-mheas ar an ngá atá le teacht thar shaolré an Phlean Forbartha. Scrúdaítear san anailís spriocanna fáis / soláthair tithíochta teaghlaigh, ioncaim, acmhainn morgáiste agus inacmhainneacht cíosa, tithíocht shóisialta agus riachtanais tithíochta chomh maith le tionacht, cineál agus méid teaghaise ag baint úsáide as toimhdí fianaise-bhunaithe a bhaineann le fás fostaíochta, leibhéal ioncaim agus inacmhainneacht sa tithíocht mhargadh.

Luaitear sa NPF go bhfuil HNDAnna ann chun meastacháin leathana, fhadtéarmacha Dearadh a thabhairt ar riachtanas féideartha tithíochta sa todhchaí, seachas meastacháin bheachtais. Ina theannta sin, ligfidh creat loighciúil, seicheamhach do nuashonrú, monatóireacht agus meastóireacht a dhéanamh. Déanann an HNDA measúnú ar thrí chroíreimse: Daonra, Tithíocht agus Geilleagar mar atá leagtha amach i bhFigiúir 1.1. Cuirtear na céimeanna seicheamhach i láthair níos mionsonraithe i gCuid 1.3.

² Cé gur léir go léiríonn na sonraí a úsáideadh léargas ama, cuirtear anailís staitistiúil dea-chleachtais agus boinn tuisceana réasúnta i bhfeidhm agus luaitear go soiléir ar fud na straitéise iad.

Comhairle Cathrach agus Contae Luimnigh
Straitéis Tithíochta agus HNDA Chontae agus Chathair Luimnigh



Figiúr 1.1: Réimsí Measúnaithe HNDA (Foinse: KPMG Future Analytics)

Commented [GNC1]: Population = Daonra
Housing = Tithíocht
Economy = Geilleagar

Soláthraíonn an cur chuige modheolaíochta measúnú láidir ar thionchair réigiúnacha agus áitiúla ar an earnáil tithíochta, amhail daonra, imirce, ioncam teaghlaigh agus fórsaí margaidh amhail éileamh agus soláthar, chun riachtanais a chainníochtú. Is iad na príomh-ionchuir fhianaise a spreagann é seo:

- **Treochtaí déimeagrafacha, inacmhainneachta agus eacnamaíochta níos leithne** - Tá úsáid réamhaisnéise eacnamaíoch nó obair eacnaiméadrach mar bhuntaca don roinn seo. Áirítear ar riachtanais sonraí comhdhéanamh teaghlaigh, Spriocanna Soláthair Tithíochta, praghsanna tithe, cíosanna, líon na gceannaitheoirí céaduaire (FTBanna) agus rátaí morgáiste iasachta go luach (LTV), gníomhaíocht eacnamaíoch agus rátaí fostaíochta srl.
- **Brúnna Próifíle Stoc Tithíochta (agus riachtanas reatha) agus saincheisteanna bainistíochta** - Is éard atá i gceist leis seo ná tabhairt faoi phróifíl mhionsonraithe den stoc tithíochta áitiúil, lena n-áirítear tithíocht údaráis áitiúil, chun na príomhcheisteanna a bhaineann le soláthar agus éileamh, áitribh fholmha agus áitíocht, stoc neamhéifeachtach agus riocht foriomlán a shainnithint chomh maith le tosaíochtaí do bhainistíocht stoic amach anseo. Tá gá le faisnéis maidir le méid na n-áitreabh, an cineál teaghaise, riocht na n-áitreabh agus brúnna stoic (láimhdeachas stoic áitíochta/ tearc-áitíochta, srl.).

Comhairle Cathrach agus Contae Luimnigh
Straitéis Tithíochta agus HNDA Chontae agus Chathair Luimnigh

- **Riachtanas agus Éileamh Tithíochta sa Todhchaí a Réamh-Mheas** - Déantar é seo a mhiondealú mar seo a leanas: áitiú úinéara, cíos margaidh na hearnála príobháidí agus cíos sóisialta. Scrúdaítear sainriachtanais tithíochta freisin.

1.3 Modheolaíocht

Leagtar amach sa chuid seo na céimeanna seicheamhacha a bhaineann le forbairt agus le cur i bhfeidhm na samhla HNDA atá aitheanta sa NPF. Tá trí chomhpháirt sa samhaltú atá déanta ag KPMG Future Analytics thar ceann Chomhairle Cathrach agus Contae Luimnigh mar a léirítear i bhFigiúr 1.2 agus tá an anailís bhonnline ar an staid reatha atá léirithe i gCuid 3 agus 5.2 mar bhonn agus taca leis. Tá tuilleadh faisnéise maidir leis na leibhéil spásúlachta éagsúla a ndearnadh anailís orthu le linn na samhaltaithe ar fáil i gCuid 4.



Figiúr 1.2: Forbhreathnú ar Shamhail HNDA

Scrúdaítear sa chéad chuid den samhaltú cásanna daonra réamh-mheasta do Chathair agus do Chontae Luimnigh go dtí deireadh thréimhse na straitéise. Tá daonra na todhchaí réamh-mheasta trí idirshuíomh na spriocanna mar atá leagtha amach sa Chreat Pleanála Náisiúnta (NPF) agus RSES go dtí 2040.

I gcomhar le réamh-mheastacháin daonra, leagtar amach na Spriocanna Soláthair Tithíochta mar a cheanglaítear le Treoirlínte Roinne le déanaí faoi Alt 28 den Acht um Pleanáil agus Forbairt 2000 (arna leasú). Déantar cur síos i gCuid 4.2.2 ar ríomh na Sprioc Soláthair Tithíochta do Chathair agus do Chontae Luimnigh de réir threoirlínte na Roinne 'Sprioc an tSoláthair Tithíochta le haghaidh Pleanáil Forbartha' (Nollaig 2020). Soláthraíonn sé seo spriocanna tréimhse straitéise agus figiúirí bliantúlaithe maidir le héileamh ar thithíocht a ndearnadh anailís orthu sa HNDA.

Baineann an tríú chomhpháirt le measúnú ar inacmhainneacht tithíochta. Tacaíonn an measúnú seo le sainiú riachtanas tithíochta sóisialta (agus inacmhainne) don údarás áitiúil le linn thréimhse na straitéise de réir na gcéimeanna sin atá leagtha amach i dTábla 1.1 leis an eolas ábhartha curtha i láthair i gCuid 4.3.

Ina dhiaidh sin, rinneadh anailís maidir le sainriachtanais na dteaghlach breise a bhfuiltear ag súil leo mar atá leagtha amach sa NPF maidir le fórsaí an mhargaidh reatha, comhdhéanamh, tionacht, cineál teaghaise chomh maith le teaghaisí aonair tuaithe agus soláthar speisialtóireachta. Cuirtear an fhaisnéis seo i láthair i gCuid 4.4.

I gCuid 5, déantar achoimre agus sintéis ar aschuir na hanailíse agus déantar breithniú ar bhealaí chun freastal ar riachtanas, agus i gCuid 6, leagtar amach na cuspóirí beartais do sheachadadh na Straitéise Tithíochta seo.

1.4 Modheolaíocht um Sprioc Sholáthar Tithíochta

Mar chuid de phróiseas an phlean forbartha, ní mór d'údarás phleanála an bealach a bhfuil a bplean comhsheasmhach leis an NPF agus réamh-mheastacháin daonra Treochlár Feidhmithe NPF bunaithe dá limistéar údaráis áitiúil a thaispeáint. I mí na Nollag 2020, d'eisigh an DHLGH treoirlínte chun cabhrú le húdarás phleanála na réamh-mheastacháin seo a ionchorprú in ullmhú pleananna forbartha agus straitéisí tithíochta i gcur chuige comhsheasmhach agus comhleanúnach.

Tógann na Treoirlínte seo ar thaghdhe a rinne an Institiúid um Thaighde Eacnamaíoch agus Sóisialta (ESRI) ar dhéimeagrafaic réigiúnacha agus éileamh struchtúrtha tithíochta ar leibhéal contae. Cuireann taighde ESRI samhail teilgean i bhfeidhm ar cheithre chás forbartha éagsúla, lena n-áirítear 'Cás Cathrach NPF 50:50.' Luaitear i dTreoirlínte Alt 28 "go bhfuil cás na Cathrach de chuid an NPF 50:50 ag teacht go ginearálta le straitéis an Chreata Pleanála Náisiúnta agus dá réir sin le doiciméad 'Treochlár' 2018 an NPF". Mar sin, tugann Treoirlínte Alt 28 le fios gurb é seo an cás éilimh tithíochta a mholtar a úsáidfidh údaráis áitiúla chun pleanáil do sholáthar tithíochta chun freastal ar leibhéal réamh-mheasta éilimh.

Dá bharr sin, ní mór d'údarás phleanála a léiriú anois an modh ina bhfuil a gcroí-straitéis agus gnéithe eile den phlean ag teacht le réamh-mheastacháin daonra an Treochláir NPF dá limistéar údaráis áitiúil agus dá réir sin, le cás réamh-mheastachán éileamh tithíochta cathrach NPF 50:50 arna sainathint ag an ESRI.

Socraítear sna Treoirlínte modheolaíocht chun réamh-mheastacháin daonra agus tithíochta a chur i bhfeidhm i bpróisis phlean na n-údarás áitiúil. Dá réir sin, tá Sprioc Soláthair Tithíochta ríofa ag Comhairle Cathrach agus Contae Luimnigh don limistéar údaráis áitiúil atá le cur i bhfeidhm ag KPMG FA sa Straitéis Tithíochta seo agus sa HNDA, atá leagtha amach i gCuid 4.2.2.

2 Tírdhreach Straitéiseach, Reachtaíochta agus Beartais

2.1 Reachtaíocht Náisiúnta agus Beartas

2.1.1 An tAcht um Pleanáil agus Forbairt 2000

Faoi Chuid V den Acht um Pleanáil agus Forbairt 2000 (arna leasú) ceanglaítear ar Údarás Áitiúla a chinntiú go bhfuil Pleananna Forbartha comhsheasmhach le beartais straitéiseacha ardleibhéal agus réamh-mheastacháin náisiúnta daonra. Mar sin tá sé mar aidhm ag Pleananna Forbartha Croí-Straitéis a ionchorprú ina léirítear comhsheasmhacht le cuspóirí ábhartha náisiúnta agus réigiúnacha mar atá leagtha amach sa Chreat Pleanála Náisiúnta agus sna Straitéisí Réigiúnacha Spáis agus Eacnamaíochta.

Ceanglaítear ar Údarás Áitiúla freisin Straitéis Tithíochta a ullmhú agus a ionchorprú ina bPlean Forbartha, arb é an cuspóir atá leis ná a chinntiú go bhfreastalaítear ar riachtanais tithíochta an daonra reatha agus sa todhchaí i limistéar an phlean forbartha. Luaitear san Acht:

“... Ba cheart go dtabharfadh gach straitéis tithíochta aird ar phleanáil cheart agus ar fhorbairt inbhuanaithe ceantair agus ba cheart go mbeadh baint acu le soláthar foriomlán na tithíochta laistigh den údarás pleanála”.

Sonraítear san Acht freisin nach mór do Straitéisí Tithíochta na nithe seo a leanas a bhreithniú:

- An gá le tithíocht shóisialta atá ann faoi láthair agus is dócha a bheidh ann sa todhchaí;
- An gá lena chinntiú go bhfuil tithíocht ar fáil do dhaoine a bhfuil leibhéal éagsúla ioncaim acu;
- An gá lena chinntiú go mbeidh meascán de chineálacha agus de mhéideanna tí ar fáil chun freastal ar riachtanais na gcatagóirí éagsúla teaghlach, lena n-áirítear riachtanais speisialta daoine scothaosta agus daoine faoi mhíchumas; agus
- An gá atá le cur i gcoinne deighilt i dtithíocht idir daoine ó chúlraí sóisialta éagsúla.

Ceanglaítear go mbeidh gach Straitéis Tithíochta comhsheasmhach le pleananna straitéiseacha ardleibhéal (amhail an Creat Pleanála Náisiúnta agus ‘Tithíocht do Chách: Plean Tithíochta nua d’Éirinn’, a foilsíodh in 2021). Ceanglaítear freisin ar Údarás Phleanála a léiriú conas a ailíníonn an Straitéis Tithíochta leis na tionscadail daonra atá sa Chroí-Straitéis agus sa Straitéis Réigiúnach Spáis agus Eacnamaíoch don Réigiún.

2.1.2 Na Rialacháin um Pleanáil agus Forbairt (Leasú) (Uimh. 3), 2018

Nuashonrú ábhartha reachtaíochta le déanaí maidir le tithíocht is ea na Rialacháin um Pleanáil agus Forbairt (Leasú) (Uimh. 3), 2018. Foráiltear leis an Leasú go bhfuil an t-athrú sealadach ar úsáid áitribh fholmha áirithe go húsáid chónaithe díolmhaithe ón ngá atá le cead pleanála a fháil.

2.1.3 An tAcht um Pleanáil agus Forbairt (Tithíocht) agus um Thionóntachtaí Cónaithe 2016

Foráiltear leis an Acht um Pleanáil agus Forbairt (Tithíocht) agus Tionóntachtaí Cónaithe 2016 bonn reachtach do bhearta a tugadh isteach faoi Atógáil Éireann: Plean Gníomhaíochta do Thithíocht agus Easpa Dídine chun tógáil forbairtí cónaithe ar scála mór a bhrosú. Baineann na “forbairtí tithíochta straitéiseacha” seo leas as próiseas mear iarratais, trína gcuirtear iarratais ar chead pleanála isteach go díreach chuig an mBord Pleanála. Tugadh an beart seo isteach faoin bPlean Gníomhaíochta Atógáil Éireann um Thithíocht agus Easpa Dídine d’fhonn an próiseas pleanála a chuichóiriú agus seachadadh aonad nua tithíochta agus cóiríochta mac léinn a bhrosú.

2.1.4 An tAcht um Thithíocht Inacmhainne 2021

Le hAcht na dTithe Inacmhainne, tugadh roinnt athruithe tábhachtacha isteach maidir le tithíocht na hÉireann. Bunaítear leis bonn reachtúil le haghaidh cineálacha nua tithíochta inacmhainne do theaghlaigh nach bhfuil in acmhainn tithíocht ar an margadh príobháideach a íoc ach atá os cionn na dtairseach cáilitheachta do thithíocht shóisialta. Is teaghaisí atá inacmhainne le ceannach iad na tionachtaí nua seo (díolta ag údarás áitiúla agus comhlachtaí eile ar chostais faoi bhun an mhargaidh) agus cíos ar chostas, foirm nua de chíos faoin margadh a bhfuil cíosanna ceangailte le costais seachadta agus faoi réir lascaine íosta i gcomparáid le cíosanna margaidh. Leasaítear leis an Acht freisin Cuid V den Acht um Pleanáil agus Forbairt 2000 chun ceanglas a thabhairt isteach do straitéisí tithíochta Údarás Áitiúil measúnú a dhéanamh ar an ngá atá le tithíocht inacmhainne lena n-áirítear cíos ar chostas thar thréimhse plean forbartha reachtúil. Leasaítear leis an Acht ceanglais tithíochta ‘Cuid V’ chun ceanglas maidir le suas le 20% de thithíocht shóisialta agus inacmhainne a áireamh i bhforbairtí de bhreis ar cheithre aonad (a bhfuil sé beartaithe ag an Rialtas go gcuimseofaí 10% sóisialta agus 10% de réir costais cíosa agus/nó ceannach inacmhainne nuair atá údar leis).

2.1.5 Acht na dTithe (Forálacha Ilghnéitheacha) 2009

Le hAcht na dTithe (Forálacha Ilghnéitheacha) 2009, déantar leasuithe agus síneadh ar fhorálacha faoi Achtanna na dTithe 1966 go 2004 chun creat straitéiseach a sholáthar d’Údarás Áitiúla chun seirbhísí tithíochta a sheachadadh agus a bhainistiú. Ceanglaítear leis seo go nglacfaidh Údarás Áitiúla le pleananna seirbhísí tithíochta chun seachadadh agus bainistiú seirbhísí tithíochta laistigh de limistéir na nÚdarás Áitiúil a chlúdach, chomh maith le pleananna gníomhaíochta easpa dídine agus straitéisí iompair fhrithshóisialta. Soláthraíonn sé bonn reachtúil do mhodhanna oibiachtúla chun riachtanas a mheasúnú agus chun tacaíocht tithíochta sóisialta a leithdháileadh lena n-ionchorprófar méid teaghlaigh, ioncam teaghlaigh agus praghsanna tithe agus cíosa laistigh de limistéar riaracháin Údarás Áitiúil. Leis an Acht, leathnaítear freisin an bonn reachtúil do sholáthar tithíochta sóisialta ar cíos trí shocrúithe léasaithe nó conartha le tiarnaí talún príobháideacha.

2.1.6 Tionscadal Éireann 2040 - Creat Náisiúnta Pleanála

Comhairle Cathrach agus Contae Luimnigh
Straitéis Tithíochta agus HNDA Chontae agus Chathair Luimnigh

Is straitéis ardleibhéil é an Creat Náisiúnta Pleanála (NPF) a mhúnlóidh fás agus forbairt in Éirinn go dtí an bhliain 2040. Soláthraíonn an NPF creat d'fhorbairt inbhuanaithe lonnaithe reatha na hÉireann, mar mhalairt ar an gcur chuige neamh-chomhordaithe “gnó mar is gnách” i leith na forbartha. Tá roinnt Cuspóirí Beartais Náisiúnta sa NPF a thacaíonn le soláthar forbartha cónaithe ar shuíomh agus ar scála oiriúnach chun sprioc iomlán de 550,000 teaghlach breise a bhaint amach ar fud na tíre faoi 2040.

Beidh measúnú ar Éileamh ar Riachtanas Tithíochta (HDNA) ag gach Údarás Áitiúil mar thaca le baint amach Cuspóirí Beartais Náisiúnta ar leibhéal Contae. Sainmhínítear HDNA mar “bhunachar sonraí a ligeann d’údarás áitiúla roinnt cásanna éagsúla a réachtáil chun eolas a thabhairt do phríomhchinnítí ar riachtanas agus soláthar tithíochta.” Soláthróidh siad meastacháin fhadtéarmacha ar riachtanais tithíochta amach anseo chun tacú le hullmhú Straitéisí Tithíochta agus chun eolas a chur ar fáil d’aschuir bheartais tithíochta. Liostaítear sa NPF roinnt príomhionchur fianaise a bheidh mar bhonn eolais agus á dtiomáint don tsamhail HDNA, bunaithe ar:

- Treochtaí déimeagrafacha, treochtaí inacmhainneachta agus treochtaí eacnamaíocha níos leithne.
- Próifíl Brúnna Stoc Tithíochta, riachtanas reatha agus saincheisteanna bainistíochta
- Riachtanas agus éileamh tithíochta sa todhchaí a mheas.

Tá an NPF spriocdírthe ar 50% den daonra náisiúnta agus fás fostaíochta sna cúig chathair agus bruachbhaile agus ceanglaítear go mbeidh ar a laghad 50% den fhás laistigh de lorg tógtha na gcathracha. Aithnítear sa phlean Luimneach mar an lárionad uirbeach is mó i réigiún an Mheán-Iarthair in Éirinn agus leagtar amach ann spriocanna uailmhianacha maidir le fás tithíochta agus tráchtála sa chathair, le 47,000-56,000 duine breise molta do Chathair Luimnigh agus na Bruachbhailte faoi 2040.

2.1.7 Treochlár Forfheidhmithe don Chreat Náisiúnta Pleanála

Sa Treochlár Forfheidhmithe don Chreat Náisiúnta Pleanála (Iúil 2018), leagtar béim ar fhócas an Rialtais ar ailíniú a bhaint amach idir beartas agus cleachtas pleanála náisiúnta, réigiúnach agus áitiúil. Tugtar aghaidh ar shaincheisteanna maidir le stádas dlíthiúil an NPF agus cuirtear réamh-mheastacháin daonra idirthréimhseacha ar fáil don tréimhse suas go dtí 2031. Leagtar amach ann freisin sásraí lena chinntiú go mbeidh Pleananna Forbartha ag ailíniú go ginearálta leis an NPF agus leis na RSES chun dul i ngleic leis an tréimhse sé bliana suas go dtí 2026/2027. Réamh-mheastar go mbeidh méadú daonra idir 51,000 agus 61,500 i gCathair agus i gContae Luimnigh idir 2016 agus 2031, mar atá leagtha amach thíos.

Tábla 2.1: Réamh-mheastacháin daonra idirthréimhseacha don tréimhse suas go dtí 2031

	Méadú Daonra Réamh-mheasta ó 2016 ar aghaidh				
	2016	2026	2031	2026	2031
Cathair agus Contae Luimnigh	195,000	229,000 – 235,500	246,000 – 256,500	34,000 – 40,500	51,000 – 61,500

2.1.8 Tionscadal Éireann 2040 - Plean Forbartha Náisiúnta 2021-2030

Sa Phlean Forbartha Náisiúnta, leagtar amach tosaíochtaí infheistíochta chun spriocanna an Chreata Náisiúnta Pleanála a bhaint amach, le hinfeistíocht iomlán de thart ar €165 billiún. Rinneadh é a athbhreithniú agus a nuashonrú in 2021 chun a ailíniú le tosaíochtaí nua infheistíochta agus forbartha náisiúnta agus leis an gClár don Rialtas.

Maidir le tithíocht, sa Phlean Forbartha Náisiúnta (PFN), cuirtear maoiniú meántéarmach ar fáil chun an straitéis náisiúnta Tithíocht do Chách a sheachadadh, le thart ar €4 billiún de mhaoiniú caipitil Stáit curtha ar fáil do thithíocht bliantúil ó 2021 go 2025. Tacóidh sé seo le seachadadh na spriocanna náisiúnta i dTithíocht do Chách de thart ar 9,500 teach sóisialta nuathógtha, 4,000 teach Ceannaigh Inacmhainne agus 2,000 teach ar Cíos ar Chostas in aghaidh na bliana suas go dtí 2030. Beidh príomhról ag Údarás Áitiúla agus Comhlachtaí Ceadaithe Tithíochta i seachadadh tithe nua, agus cuireann an PFN maoiniú ar fáil freisin don Ghníomhaireacht Forbartha Talún chun cabhrú le tithíocht shóisialta inacmhainne a sholáthar ar shuímh mhóra phoiblí, lena n-áirítear i Luimneach. Aithnítear sa NDP bonneagar rithabhachtach freisin chun tacú le fás daonra agus tithíochta, agus beidh beagnach €6 billiún d'infheistíocht le déanamh ag Uisce Éireann thar 2021-25 (a mbeidh breis agus €4.5 billiún de maoinithe ag an Stáitchiste), chomh maith le hinfeistíocht in infratrúctúr uisce eile, lena n-áirítear 175 milliún sa Chlár Uisce Tuaithe. Tacaíonn an NDP freisin le hiarfheistiú thart ar 36,500 teach faoi úinéireacht an Údarás Áitiúil chun éifeachtúlacht fuinnimh agus athléimneacht aeráide a chur chun cinn.

Sa NDP leagtar béim mhór ar chathracha na hÉireann a fhorbairt mar ionaid do rathúlacht eacnamaíoch agus d'fhás daonra, lena n-áirítear Cathair Luimnigh, ag athdhearbhú aidhme an Chreata Pleanála Náisiúnta le féachaint le Cathair Luimnigh a fhás faoi 50% ar a laghad idir 2016 agus 2040. Tacaíonn sé le cur chun feidhme straitéis Luimnigh 2030 (féach thíos) chun forbairt uirbeach a chur chun cinn i gCathair Luimnigh. Aithnítear raon tionscadal bonneagair ar fud Chathair agus Chontae Luimnigh lena n-áirítear uasghrádú bloc bharda Ospidéal na hOllscoile, Luimneach, BusConnects Luimneach, Scéim Faoisimh Tuilte Luimnigh, tacaíocht d'infheistíocht i ngréasán bóithre Chonair an Atlantaigh lena n-áirítear an M20 Luimneach go Corcaigh, an N21/N69 Luimneach chuig Áth Dara agus Faing (le rochtain fheabhsaithe ar Chalafort na Sionainne, Fhainge), uasghráduithe ar Stáisiún Colbert, leathnú ar líonra iarrróid fo-uirbeach Chathair Luimnigh, agus feabhsuithe féideartha ar línte iarrróid Bhaile Átha Cliath-Luimneach.

2.1.9 Modheolaíocht Sprioc Soláthair Tithíochta um Phleanáil Forbartha Nollaig 2020.

Tá an NPF bunaithe ar réamh-mheastacháin déimeagrafacha agus eacnaiméadracha a rinne an Institiúid Taighde Eacnamaíochta agus Sóisialta (ESRI) in 2017. Tar éis foilsiú an NPF in 2018, eisíodh ciorclán 'Treochlár' an NPF chuig na húdaráis phleanála go léir, inar leagadh amach na raonta daonra contae réamh-mheasta do 2026 agus 2031. Mar chuid de phróiseas an phlean forbartha, ní mór d'údarás phleanála an bealach ina bhfuil a gcroí-straitéis agus gnéithe eile den phlean a léiriú ag teacht le réamh-mheastacháin daonra na Treochlár NPF dá limistéar údarás áitiúil.

D'fhonn an caidreamh idir réamh-mheastacháin daonra náisiúnta agus réigiúnacha agus a gcomhtháthú sa phróiseas phleanála forbartha ag leibhéal údarás áitiúil a neartú, choimisiúnaigh an Roinn an ESRI chun tuilleadh forbartha a dhéanamh ar an obair a rinneadh roimhe seo don NPF. Foilsíodh torthaí obair

Comhairle Cathrach agus Contae Luimnigh
Straitéis Tithíochta agus HNDA Chontae agus Chathair Luimnigh

an ESRI mar pháipéar taighde ar Éileamh ar Thithíocht Struchtúrtha ar Leibhéal an Chontae i mí na Nollag 2020. Tar éis é seo a fhoilsiú, foilsíodh an 'Sprioc-Mhodheolaíocht Soláthar Tithíochta do Phleanáil Forbartha: Treoirlínte d'Údarás Phleanála arna n-eisiúint faoi Alt 28 den Acht Pleanála agus Forbartha, 2000 (arna leasú).

Cuireann an taighde ESRI seo an tsamhail réamh-mheastacháin i bhfeidhm ar cheithre chás forbartha éagsúla:

- Bunlíne – réamh-mheastachán ar chás 'gnó mar is gnách' atá bunaithe ar threochtaí reatha agus réamh-mheastacháin meántéarmacha do ghilleagar na hÉireann;
- NPF Cathair 50:50 – comhsheasmhach le straitéis an NPF;
- Imirce Ard – lena n-ionchorpraítear toimhdí maidir le sreafaí imirce idirnáisiúnta arda go hÉirinn bunaithe ar fhás eacnamaíoch níos airde ná an bhunlíne; agus
- Imirce Íseal – lena n-ionchorpraítear toimhdí maidir le sreafaí imirce idirnáisiúnta níos ísle go hÉirinn bunaithe ar fhás eacnamaíoch níos ísle ná an bhunlíne.

Tá sé mar aidhm ag samhail taighde an ESRI go mbeifear in ann leibhéal struchtúracha éilimh teaghlaigh do gach limistéar údaráis áitiúil a leagan amach faoi na ceithre chás éagsúla do gach bliain go dtí 2040. Luaitear i dTreoirlínte Alt 28 go bhfuil "Cás na Cathrach de chuid an NPF 50:50 ag teacht go ginearálta le straitéis an Chreata Pleanála Náisiúnta agus dá réir sin le doiciméad 'Treochlár 2018 an NPF'".

Mar sin, i dTreoirlínte Alt 28, tugtar le fios freisin gurb é seo an cás éilimh tithíochta atá molta le húsáid ag údarás phleanála ina bhfeidhmeanna phleanála chun phleanáil a dhéanamh do sholáthar tithíochta chun freastal ar na leibhéil réamh-mheasta éilimh ina gceantar riaracháin, de réir straitéis an NPF.

Mar sin, ní mór d'údarás phleanála anois an bealach ina bhfuil a gcroí-straitéis agus gnéithe eile den phlean ag teacht le cás réamh-mheastacháin an NPF 50:50 ar éileamh tithíochta na Cathrach arna sainiúint ag an ESRI a léiriú. Chun imeacht ón gcás seo, luaitear sna Treoirlínte, ní mór dó a bheith bunaithe ar fhianaise agus comhsheasmhach leis na treoirlínte seo.

Socraítear sna Treoirlínte modheolaíocht chun réamh-mheastacháin daonra agus tithíochta a chur i bhfeidhm i bpróisis phlean na n-údarás áitiúil. Sonraítear ríomh na spriocanna soláthair tithíochta do Chathair agus do Chontae Luimnigh i gCuid 4.2.2.

2.1.10 Tithíocht Uirbeach Inbhuanaithe: Treoirlínte um Chaighdeán Dearaidh d'Árasáin Nua d'Údarás Phleanála (2020)

Luaitear sna treoirlínte go gcaithfidh Pleananna Forbartha Contae an gá atá le soláthar tithíochta a mhéadú go hinbhuanaithe a mheas go cuí agus a chinntiú go dtarlaíonn céatadán níos mó d'fhorbairt tithíochta laistigh dá limistéir thógtha atá ann cheana féin. Luaitear iontu freisin go soláthraíonn táirgeadh Measúnú ar Éileamh ar Riachtanais Tithíochta (HNDA) bonn fianaise atá cothrom le dáta agus láidir d'údarás áitiúla, lena ligtear dóibh

na sainriachtanais tithíochta/árasán a chinneadh agus a phleanáil go cuí (lena n-áirítear comhdhéanamh na dteaghlach) laistigh dá limistéar riaracháin a chlúdaíonn tréimhse a bplean forbartha reachtúil.

2.1.11 Atógáil Éireann– An Plean Gníomhaíochta um Thithíocht agus Easpa Dídine (2016)

Soláthraíonn Atógáil Éireann cur chuige ilshnáithe go sonrach chun príomhchuspóirí tithíochta a bhaint amach, lena n-áirítear méadú suntasach a dhéanamh ar an soláthar tithíochta sóisialta, an líon tógála tithíochta a mhéadú faoi 2020, freastal ar gach cineál tionachta, agus dul i ngleic le heaspa dídine. Sa phlean, leagtar amach cúig cholún a bhfuil sraith gníomhartha beartaithe ina leith chun aghaidh a thabhairt ar na dúshláin a chuireann earnáil tithíochta scoite na hÉireann i láthair mar seo a leanas; 1. aghaidh a thabhairt ar easpa dídine, 2. dlús a chur le tithíocht shóisialta, 3. níos mó tithe a thógáil, 4. an earnáil cíosa a fheabhsú, agus 5. úsáid a bhaint as tithíocht atá ann cheana féin.

Faoin bPlean Gníomhaíochta, méadaíodh spriocanna soláthair tithíochta sóisialta go 47,000 aonad. Gheall an Plean Gníomhaíochta ról feabhsaithe do thionscnaimh reatha do sheachadadh Tithíochta Sóisialta agus tugadh isteach freisin roinnt tionscnamh agus scéimeanna nua, lena n-áirítear Tógáil & Éadail Údaráis Áitiúil (ar a dtugtar an Clár Infheistíochta Tithíochta Sóisialta (SHIP freisin), an Scéim Cúnaimh Chaipitil (CAS), an Tionscnamh um Dheisiú agus Léasú Tithíochta Foilmhe agus acmhainní breise chun Seachadadh Chuid V a mhéadú. Faoin bplean seo tá comhspríoc de 1,365 teach sóisialta ag Luimneach idir 2018-2021.

2.1.12 Tithíocht do Chách (2021) / Clár don Rialtas: Ár dTodhchaí Roinnte (2020)

Foilsíodh an 'Clár don Rialtas: ár dTodhchaí Roinnte' i mí an Mheithimh 2020 agus leagtar amach príomhspriocanna a shaothróidh an Rialtas thar a théarma. Sa Chlár seo, cuirtear béim ar bheartas tithíochta tríd an misean 'Tithíocht do Chách'. Tá 'Tithíocht do Chách' bunaithe ar ocht gcolún lena leagtar síos fis cúig bliana do bheartas tithíochta:

- Inacmhainneacht a chur i gcroílár an chórais tithíochta.
- Tosaíocht a thabhairt don soláthar méadaithe tithe poiblí, sóisialta agus inacmhainne.
- Scéim ceannaigh tí inacmhainne le tacaíocht Stáit a chur chun cinn chun úinéireacht tí a chur chun cinn.
- An stoc tithíochta sóisialta a mhéadú le níos mó ná 50,000, agus béim ar thógálacha nua.
- Dul i ngleic le heaspa dídine.
- A chinntiú go bhfuil údaráis áitiúla lárnach i soláthar tithíochta.
- Oibriú leis an earnáil phríobháideach chun a chinntiú go soláthraítear meascán agus cineál tithíochta iomchuí ar fud na tíre.

Comhairle Cathrach agus Contae Luimnigh
Straitéis Tithíochta agus HNDA Chontae agus Chathair Luimnigh

- Feabhas a chur ar sholáthar agus inacmhainneacht cóiríochta ar cíós agus slándáil tionachta do chíosaithe.

Foilsíodh 'Tithíocht do Chách: Plean Tithíochta nua d'Éirinn', in 2021. Léiríonn sé plean tithíochta an Rialtais go dtí 2030, in ionad Atógáil Éireann. Athdhearbhaítear ann sprioc náisiúnta 33,000 teach nua ar an meán a thógáil gach bliain ó 2021 go 2030, lena n-áirítear thart ar 10,000 teach sóisialta agus 6,000 teach inacmhainne le ceannach nó le ligean ar cíós. Soláthraíonn sé straitéis agus plean gníomhaíochta cuimsitheach thar gach tionacht agus gné de chóras tithíochta na hÉireann, á threorú ag ceithre phríomh-chonair chun an córas tithíochta a fheabhsú:

- Tacú le húinéireacht tí agus inacmhainneacht a mhéadú
- Deireadh a chur le heaspa dídine, seachadadh tithíochta sóisialta a mhéadú agus tacú le cuimsiú sóisialta
- Soláthar tithíochta nua a mhéadú
- Aghaidh a thabhairt ar áitribh fholmha agus úsáid éifeachtach an stoic reatha

Beidh ról lárnach ag Údarás Áitiúla (i gcomhpháirtíocht le Comhlachtaí Ceadaithe Tithíochta) maidir le tithe nua sóisialta agus inacmhainne a sholáthar faoi Thithíocht do Chách. Déanfaidh gach Údarás Áitiúil Plean Gníomhaíochta um Sheachadadh Tithíochta a tháirgeadh faoi mhí na Nollag 2021 chun spriocanna náisiúnta a aistriú ina spriocanna agus ina ngníomhartha soiléire áitiúla, a mbeidh measúnú bunaithe ar fhianaise ar riachtanas áitiúil tithíochta mar bhonn agus mar thaca aige. Tá Plean Gníomhaíochta um Sheachadadh Tithíochta foilsithe ag Comhairle Cathrach agus Contae Luimnigh. Tacaíonn an straitéis freisin le ról na Gníomhaireachta Forbartha Talún (LDA) maidir le tithe nua sóisialta agus inacmhainne a sheachadadh ar mhórshuímh faoi úinéireacht phoiblí, agus tá sé beartaithe talamh Stáit a aistriú chuig an LDA i nDuganna Luimnigh agus timpeall ar Stáisiún Colbert i gCathair Luimnigh.

2.1.13 Straitéis Náisiúnta um Athúsáid Tithíocht Fholamh 2018-2021

Foilsithe in 2018, tacaíonn an Straitéis Náisiúnta um Athúsáid Tithíocht Fholamh le Colún 5 de Atógáil Éireann: Plean Gníomhaíochta um Thithíocht agus Easpa Dídine, ag tarraingt le chéile tionscnaimh agus gníomhartha beartais ábhartha chun folúntas i stoc tithíochta na hÉireann a laghdú agus an oiread tithe ináirithe a athúsáid agus is féidir. Chun tacú leis an gCuspóir Straitéiseach foriomlán seo, leagtar amach sa Straitéis cúig phríomhchuspóir agus Príomhghníomhartha ábhartha chun tacú lena gcur i gcrích:

Cuspóir 1: *Tacair sonraí láidre, cruinne, comhsheasmhacha agus cothrom le dáta a bhunú maidir le áitribh fholmha.*

Cuspóir 2: *Bearta a thabhairt ar aghaidh chun a chinntiú, a mhéid is féidir, go mbainfear úsáid as áitribh atá folamh agus nár úsáideadh go príobháideach.*

Cuspóir 3: *Bearta a thabhairt ar aghaidh chun líon na n-áitreabh folamh a thagann chun cinn sa Stoc Tithíochta Sóisialta a íoslaghú.*

Comhairle Cathrach agus Contae Luimnigh
Straitéis Tithíochta agus HNDA Chontae agus Chathair Luimnigh

Cuspóir 4: *Rannpháirtíocht leanúnach agus tacaíocht a sholáthar do phríomhpháirtithe leasmhara chun a chinntiú go bhfaightear réadmhaoine folmha oiriúnacha atá i seilbh bainc, institiúidí airgeadais agus infheisteoirí le haghaidh úsáide tithíochta sóisialta.*

Cuspóir 5: *Caidrimh thras-earála a chothú agus a fhorbairt, ag comhoibriú i gcomhpháirtíocht chun dul i ngleic le cúrsaí tithíochta foilmhe.*

2.1.14 Straitéis Náisiúnta Tithíochta do Dhaoine faoi Mhíchumas 2011-2016

Leagtar amach sa Straitéis Náisiúnta Tithíochta do Dhaoine faoi Mhíchumas 2011-2016 creat tionscnamh chun soláthar a dhéanamh do riachtanais tithíochta na dteaghlach leochaileach agus faoi mhíbhuntáiste. Tá naoi n-aidhm straitéiseacha ag an straitéis lena n-áirítear comhionannas rochtana do dhaoine faoi mhíchumas a chur chun cinn agus a phríomhshruthú ar an raon iomlán de roghanna tithíochta atá ar fáil a oireann do riachtanais an duine aonair agus an teaghlaigh agus prótacail agus creataí náisiúnta a fhorbairt le haghaidh comhar éifeachtach idirghníomhaireachta a éascóidh seachadadh de sheirbhísí tithíochta agus tacaíochta ábhartha atá dírithe ar dhaoine. Leathnaíodh an straitéis seo go dtí 2021 ina dhiaidh sin. Agus é seo á scríobh, tá athbhreithniú ar siúl, agus táthar ag súil go bhfoilseofar Straitéis nua Náisiúnta Tithíochta do Dhaoine faoi Mhíchumas 2022-2027 in 2021.

2.1.15 Meamram ar Ullmhú, Glacadh agus Cur chun Feidhme Chláir Údaráis Áitiúil don Lucht Siúil, 2009

Soláthraíonn an meabhrán comhairle agus treoirlínte d'údaráis tithíochta maidir le hullmhú, le glacadh agus le cur chun feidhme a gcláir chóiríochta don lucht siúil faoi Acht na dTithe (Cóiríocht don Lucht Siúil), 1998. Cumhdaítear sa meabhrán forálacha éagsúla den Acht 1998, lena rialaítear dualgais an údaráis áitiúil maidir le cláir chóiríochta agus nithe gaolmhara a ullmhú, a ghlacadh agus a chur i bhfeidhm. Ceanglaítear ar údaráis áitiúla cláir chóiríochta a ullmhú agus a ghlacadh chun freastal ar riachtanais chóiríochta reatha agus réamh-mheasta an Lucht Siúil ina gceantair agus áirítear ann pleannanna forbartha cuspóirí forlíontacha.

2.1.16 Roghanna Tithíochta dár nDaonra Aosaithe (2018)

D'fhoilsigh Rialtas na hÉireann an ráiteas beartais seo in 2018 agus leagtar amach ann tosaíochtaí beartais náisiúnta chun freastal ar riachtanais chóiríochta dhaonra na hÉireann atá ag dul in aois. Moltar ann tacú le riachtanais tithíochta daoine scothaosta trí tithe agus áiteanna atá ann cheana féin a oiriúnú agus trí phleanáil do sholáthar tithe nua amach anseo chun freastal ar an éileamh. Tugtar sé dá aire nach mór do Phleananna Forbartha na nÚdarás Áitiúil soláthar a dhéanamh do thithíocht inbhuanaithe chun freastal ar riachtanais gach saoránach agus samhlaítear go mbeidh ról tábhachtach acu de réir mar a fhorbraítear tuilleadh beartais maidir le tithe do dhaoine scothaosta.

2.1.17 Am chun dul ar aghaidh ó Láithreáin Chomhchruinnithe: Straitéis um Chuimsiú Pobail (2011)

Is éard atá in 'Am chun dul ar aghaidh ó Láithreáin Chomhchruinnithe' ná straitéis náisiúnta Fheidhmeannacht na Seirbhíse Sláinte (FSS) chun tacú le daoine faoi mhíchumas bogadh ó institiúidí móra (láithreáin chomhchruinnithe) chuig a dtíthe féin sa phobal leis na tacaíochtaí a dteastaíonn uathu. Déantar é seo lena chinntiú gur féidir tacú le daoine chun 'gnáthshaol a bheith acu i ngnátháiteanna', le samhail atá dírithe ar thithíocht scaipthe sa phobal inar féidir le daoine rogha a dhéanamh cónaí ina n-aonar, lena dteaghlach, nó cóiríocht a roinnt le líon beag daoine eile faoi mhíchumas. Geallann FSS oibriú go dlúth le páirtithe leasmhara ábhartha (lena n-áirítear údarás áitiúla) chun an t-aistriú seo a thabhairt i gcrích, d'fhonn a chinntiú go bhfuil an rochtain ag daoine faoi mhíchumas ar sheirbhísí cosúil le cúram sláinte príomhúil agus seirbhísí pobail a dteastaíonn uathu chun cabhrú leo maireachtáil go neamhspleách. Moltar ann freisin gur chóir go ndéanfaí plean tithíochta a ullmhú agus a chomhordú i gcomhpháirt le húdarás áitiúla agus FSS, i gcomhar le soláthraithe seirbhíse.

2.1.18 Tithíocht a Dhearadh chun Freastal ar Riachtanais Gach Duine (2019)

Is treochlár é 'Tithíocht a Dhearadh chun Freastal ar Riachtanais Gach Duine' a chuir an Ghníomhaireacht Tithíochta ar fáil trína dtugtar bealach i dtreo an eolais a theastaíonn chun cinntiú eolasacha a dhéanamh faoi dhearadh níos fearr, agus chun rochtain a éascú, ar bhealach struchtúrtha agus sothuigthe, de réir na gcaighdeán agus na treorach a theastaíonn chun a chinntiú go bhfuil teach ag gach duine atá oiriúnach dá riachtanais. Leagtar amach ann smaointe, coincheapa agus treoir maidir le conas tithe a dhearadh a bhféadfaidh lena n-áititheoirí a úsáid ar an mbealach is fearr agus taitneamh a bhaint astu, ag teacht leis an gcreat rialála agus le dea-chleachtas. Leagtar amach ann breithnithe agus treoir maidir le dearadh na tithíochta do raon soláthair speisialtóra lena n-áirítear daoine faoi mhíchumas, daoine scothaosta, daoine a bhfuil néaltrú orthu, daoine faoi mhíchumas céadfach, dearadh le haghaidh meabhairshláinte, agus dearadh don Uathachas. Leagtar amach ann freisin prionsabail um Dearadh Uilíoch mar dea-chleachtas i ndearadh tithíochta.

2.1.19 Plean Gnímh don Aeráid 2019

Féachann an Plean Gnímh don Aeráid 2019 le hastaíochtaí aeráide a laghdú agus le hÉirinn a bheith tíosach ar charbón. Ó thaobh na timpeallachta tógtha de, aithnítear sa phlean an tábhacht atá le feabhas a chur ar éifeachtúlacht fuinnimh ár bhfoirgnimh, lena n-áirítear ár dtithe, ár n-ionaid oibre agus ár scoileanna, trí chaighdeán feidhmíochta fuinnimh níos airde a bhaint amach agus trí gníomhaíocht iarfheistithe a mhéadú. Ní hamháin go laghdóidh sé seo spleáchas na hÉireann ar bhreoslaí iontaise ach feabhsóidh sé freisin ár gcaighdeán mhaireachtála trínár bhfoirgnimh a dhéanamh níos compordáil, níos sláintiúla, níos sábháilte agus níos saoire ó thaobh costais téimh. I measc cúig phríomhbheart chun éifeachtúlacht fuinnimh ár bhfoirgnimh a fheabhsú tá,

— Ceanglais níos déine a thabhairt isteach maidir le foirgnimh nua agus athchóirithe suntasacha

— Beartas dearaidh chun timpeall 500,000 teach atá ann cheana féin a uasghrádú go Rátaí Fuinnimh Foirgnimh B2 (BER) agus chun 400,000 teach teaschaidéil a shuiteáil

Comhairle Cathrach agus Contae Luimnigh
Straitéis Tithíochta agus HNDA Chontae agus Chathair Luimnigh

- *Slabhra soláthair a thógáil agus samhail le haghaidh comhiomláinithe ina ndéantar iarfheistis tí a ghrúpáil le chéile chun an leibhéal gníomhaíochta seo a mhaoiniú agus a sheachadadh*
- *Dhá chóras téimh ceantair nua a sheachadadh, agus treochlár a chur chun feidhme chun acmhainn Téamh Ceantair a sheachadadh*
- *Aird a mhéadú ar rátálacha Fuinnimh agus Carbóin i ngach gné de bhainistiú sócmhainní réadmhaoinne*

2.1.20 Cairt um Ghníomhú ar son na hAeráide

Is éard atá sa Phlean Gnímh don Aeráid ná plean an rialtais chun a chinntiú go gcomhlíonfaimid ár ngealltanais aeráide don bhliain 2030, rud a chuirfimid ar an mbealach le bheith saor ó astaíochtaí faoi 2050. Príomhbheart i bPlean Gnímh don Aeráid de chuid an Rialtais is ea an Chairt Aeráide. Leis an gCairt um Ghníomhú ar son na hAeráide ceanglaítear ar Chomhairle Cathrach agus Contae Luimnigh feabhsú de 50 faoin gcéad ar éifeachtúlacht fuinnimh a sholáthar faoi 2030. Éilítear sa Chairt próiseas chun cinntí, cláir agus mórthionscadail a phromhadh ó thaobh carbóin de, lena n-áirítear infheistíochtaí in iompar agus i bhfuinneamh.

2.1.21 An tAcht um Ghníomhaireacht Forbartha Talún 2021

Bunaíodh an Ghníomhaireacht Forbartha Talún (LDA) in 2018 chun forbairt talún faoi úinéireacht an Stáit a chomhordú do thithíocht agus d'athghiniúint nua. Foráiltear leis an Acht um Ghníomhaireacht Forbartha Talún 2021 bonn reachtúil don LDA agus sainmhíneáir ann a chuspóirí agus a chumhachtaí. Is é cuspóir an LDA talamh poiblí a fhorbairt ar bhealach spriocdhírthe chun cur le soláthar tithíochta ar scála mór ar mhaithe le leas an phobail. Chuige sin, tá sé de chumhacht ag an LDA airgeadas a chruinniú, talamh a fháil ó chomhlachtaí poiblí agus trí cheannach éigeantach, agus tionscadail mhórscaála a bhainistiú i dtreo seachadadh. Ceann de phríomhspricanna an LDA is ea soláthar na tithíochta sóisialta agus inacmhainne go háirithe a mhéadú. Ceanglaítear leis an Acht go soláthrófar céatadán sonraithe (50%, nó 80% i gcathracha os cionn 150,000 daonra) de thithe a gceadaíonn an LDA iad a sheachadadh ar aon láithreán mar thithíocht shóisialta nó inacmhainne. Féadfaidh an tAire Tithíochta an céatadán seo a athrú freisin. Beidh an LDA dírithe go háirithe ar sholáthar tithíochta a threisiú i lárionaid uirbeacha lena n-áirítear Cathair Luimnigh agus tá 'Ceathrú Cholbhaird', mórthionscadal athghiniúna timpeall ar Stáisiún Cholbhaird, á chur chun cinn aige. Ceanglaítear ar an LDA freisin faoin Acht a chinntiú go gcuirtear chun cinn comhtháthú sóisialta i bhforbairt agus go gcuirtear in aghaidh deighilt tithíochta idir daoine ó chúlraí sóisialta éagsúla.

2.2 Beartas Réigiúnach

2.2.1 Straitéis Réigiúnach Spáis agus Eacnamaíoch (RSES) do Réigiún an Deiscirt (2020)

Foráiltear leis an Straitéis Réigiúnach Spáis agus Eacnamaíoch (RSES) creat straitéiseach factéarmach d'fhorbairt spásúlachta, eacnamaíoch agus shóisialta de Réigiún an Deiscirt, lena n-áirítear Cathair agus Contae Luimnigh. I measc a cuid spricanna is mó, tá rathúnas eacnamaíoch a chur chun cinn, freastal ar fhás agus

Comhairle Cathrach agus Contae Luimnigh
Straitéis Tithíochta agus HNDA Chontae agus Chathair Luimnigh

ar fhorbairt inbhuanaithe in áiteanna oiriúnacha, an comhshaol a chosaint agus a fheabhsú, an t-athrú aeráide a chomhrac, bailte agus cathracha a fheabhsú, tacú le forbairt tuaithe agus tosaíochtaí d'fhorbairt bonneagair a shainnithint. Tá sé mar aidhm ag Cuspóirí Beartais Réigiúnacha tacú le hÚdarás Áitiúla Measúnuithe ar Éileamh Riachtanas Tithíochta a chomhlánú mar a cheanglaítear faoin NPF agus soláthar a dhéanamh do raon éagsúil de chineálacha agus tionachtaí tithíochta. Tacaíonn sé freisin le spriocanna atá leagtha amach faoin Acht um Atógáil Éireann: Plean Gníomhaíochta um Thithíocht agus Easpa Dídine "a chuireann le dul chun cinn faoi na príomhcholuín chun aghaidh a thabhairt ar easpa dídine, dlús a chur le tithíocht shóisialta, níos mó tithe a thógáil, an earnáil ciosa a fheabhsú agus an stoc tógála atá ann cheana laistigh dár réigiún a úsáid."

2.2.2 Plean Straitéiseach Cheantar Cathrach Luimnigh-na Sionainne

I bPlean Straitéiseach Cheantar Cathrach Luimnigh- na Sionainne (MASP) foráiltear do chreat pleanála fo-réigiúnach laistigh den RSES do Chathair Luimnigh agus a cúlchríoch uirbeach máguaird i gContaetha Luimnigh agus an Chláir, lena n-áirítear baile na Sionainne. Áirítear 132,420 duine i gCeantar Cathrach Luimnigh na Sionainne, agus meastar go méadóidh an daonra go 177,552 faoi 2031. Aithnítear sa NPF agus sa RSES araon Réigiún Cathrach Luimnigh na Sionainne mar lárionad uirbeach ríthábhachtach agus inneall fáis d'Iarthar Láir na hÉireann, le spriocanna chun daonra Chathair Luimnigh a mhéadú le 50% ar a laghad faoi 2040.

Is é ceann de phríomhaidhmeanna an MASP ná forbairt chomhtháite agus inbhuanaithe an Réigiúin Uirbigh a chur chun cinn, le tús áite tugtha do lár na cathrach bríomhar ina chroílár agus le dlúthfhás agus athghiniúint Chathair Luimnigh agus na Sionainne trí thithíocht chomhordaithe, bunaithe ar bhonneagar agus forbairt fostaíochta (PO1). Laistigh de Chathair Luimnigh, sainnithnítear lár na cathrach agus na mbruachbhailte bunaithe mar áiteanna a bhfuil cumas fáis acu agus a bhfeidhmeanna reatha á gcaomhnú acu. Bainfear amach forbairt stoc tithíochta breise laistigh de Lár Chathair Luimnigh trí (i) tithíocht ard-dlúis a fhorbairt ag láithreacha straitéiseacha, (ii) uasghrádú, nuachóiriú agus dlús a chur le limistéir ina bhfuil stoc tithíochta sóisialta agus (iii) bainc talún tearcúsáidte a fhorbairt. Féachann an RSES le bailte agus sráidbhailte a chur chun cinn ar fud réigiún an Deiscirt. Aithnítear sa MASP dul chun cinn na gceantar forbartha inbhuanaithe do thithíocht sa tSionainn, Mungairit agus Caladh an Treoigh. Tá an cumas ag Mungairit tacú le 2,000 aonad tithíochta ar na tailte criosaithe cónaithe go léir.

2.2.3 Dréacht Straitéis Iompair Cheantar Cathrach Luimnigh-na Sionainne 2040

Beidh Dréacht-Straitéis Iompair Cheantar Cathrach Luimnigh-na Sionainne 2040 ríthábhachtach maidir le hathghiniúint agus claochlú Chathair Luimnigh agus Limistéar Cathrach Luimnigh-na Sionainne níos leithne (LSMA). Tá sé mar aidhm ag an straitéis bonneagar iompair a fheabhsú laistigh den réigiún chun freastal ar an éileamh méadaithe sna blianta atá le teacht agus chun dóthain bonneagair iompair a sholáthar chun tacú leis an bhfás atá beartaithe don réigiún seo sa NPF.

Féachann an plean le haistriú modha a chruthú laistigh de réigiún an LSMA ón gcarr príobháideach go modhanna iompair níos inbhuanaithe. Tacóidh úsáid talún comhtháite leis an aistriú cora

iompair seo trí thréscailteacht a mhéadú, forbairtí úsáide measctha a sholáthar agus forbairt dhlúth uirbeach a mhéadú laistigh de lonnaitheachtaí atá ann cheana féin. Is tosaíocht úsáide talún é mais chriticiúil a chruthú chun inmharthanacht na gconairí iompair phoiblí a mhéadú. Féachann an plean le gréasán iompair phoiblí ar fud na cathrach a sholáthar do Chathair Luimnigh agus nascacht a fheabhsú laistigh den réigiún LSMA le inrochtaineacht fheabhsaithe ó Lár na Cathrach go dtí an Pháirc Náisiúnta Teicneolaíochta, Ollscoil Luimnigh agus Aerfort na Sionainne. D'honn é seo a bhaint amach moltar feabhsuithe ar bhonneagar bus, iamróid, siúlóide agus rothaíochta.

2.2.4 Plean Straitéiseach Cheantar an Mheán-Iarthair 2012-2030

Forbraíodh Plean Straitéiseach Cheantar an Mheán-Iarthair (MWASP) 2012-2030 chun forbairt fhisiciúil agus spásúil an réigiúin a threorú don tréimhse suas go dtí 2030. Ba í aidhm iomlán an plean straitéisigh *“Creat a sholáthar chun cabhrú le cinnteoireacht maidir le forbairt fhisiciúil agus spásúil an Réigiúin a threorú go dtí 2030 agus chun fás cothromaithe a chur chun cinn ar fud an réigiúin chun na tairbhí uasta sóisialta, eacnamaíochta, sláinte agus cultúrtha a bhaint amach dá shaoránaigh go léir”*.

Sa straitéis spásúlachta, leagtar béim ar neartú a dhéanamh ar Cheantar Uirbeach Luimnigh, go háirithe Lár na Cathrach. Is príomhthosaíocht í tairseach Luimnigh – na Sionainne, a chaithfidh mais chriticiúil daonra a bhaint amach le breis agus 30% den iomlán Réigiúin feadh na conaire seo. Tacóidh straitéis spásúlachta an Réigiúin le geilleagar na tuaithe trí ordlathas d'ionaid áitiúla a bhunú a sholáthróidh raon agus leibhéal seirbhíse atá i gcomhréir lena gcúlchríoch. Agus an Caisleán Nua Thiar, An tAonach, Durlas agus Ros Cré ag feidhmiú mar ionaid forbartha ina gceart féin feidhmeoidh siad mar innill fáis ina gcúlchríocha máguaird.

2.3 Beartas Áitiúil

2.3.1 Plean Forbartha Chathair Luimnigh 2010-2016

Leagtar amach i bPlean Forbartha Chathair Luimnigh straitéis iomlán maidir le pleanáil chuí agus forbairt inbhuanaithe Chathair Luimnigh. Tá síneadh curtha leis an bplean agus tá Plean Forbartha Luimnigh 2022-2028 le cur ina áit. Is í fíis an Plean go leanfaidh Cathair Luimnigh ag fás mar lárionad forbartha eacnamaíochta, sóisialta agus cultúrtha do Réigiún an Mheán-Iarthair. Tá trí sprioc mar thaca ag an bhfíis seo,

Sprioc 1 *Forbairt inbhuanaithe Chathair Luimnigh a chur chun cinn agus a éascú trína gcumasaítear a ról mar Chathair Tairisí Náisiúnta a chomhlíonadh*

Sprioc 2 *Cuimsiú sóisialta a chur chun cinn agus comhionannas rochtana ar fhostaíocht, oideachas, iompar, tithíocht oiriúnach, gníomhaíochtaí sóisialta agus cultúrtha a éascú, cibé acu trí sholáthar díreach (m.sh. tithíocht shóisialta) nó trí dhaoine eile a éascú chun an tseirbhís a sholáthar (m.sh. oideachas).*

Comhairle Cathrach agus Contae Luimnigh
Straitéis Tithíochta agus HNDA Chontae agus Chathair Luimnigh

Spríoc 3 *Soláthar a dhéanamh do thimpeallacht nádúrtha agus thógtha ar ardchaighdeán agus cáilíocht beatha feabhsaithe dóibh siúd a chónaíonn agus a oibríonn i gCathair Luimnigh agus freisin dóibh siúd a thugann cuairt ar an gCathair.*

2.3.2 Plean Forbartha Chontae Luimnigh 2010-2016

I bPlean Forbartha Chontae Luimnigh, leagtar amach straitéis iomlán amach maidir le pleanáil chuí agus forbairt inbhuanaithe Chontae Luimnigh. Tá síneadh curtha leis an bplean ó 2016 agus cuirfear Plean Forbartha 2022-2028 ina áit. Leagann amach sa Phlean ráiteas fise go nglacfaidh an Chomhairle le cur chuige inbhuanaithe agus cothrom i leith na forbartha, rud a chuirfidh le saol na ndaoine a chónaíonn, a oibríonn agus a thugann cuairt ar an gContae, agus an comhshaol nádúrtha agus tógtha a chosaint. Tá na croibheartais phleanála straitéiseacha ábhartha seo a leanas mar thaca ag an bhfís seo:

- *Soláthar a dhéanamh do cháilíocht beatha fheabhsaithe do chách, bunaithe ar thimpeallachtaí inbhuanaithe cónaithe, oibre agus áineasa d'ardchaighdeán, agus ar líonraí iompair;*
- *Éascú a dhéanamh ar sholáthar bhonneagar an Chontae ar bhealach inbhuanaithe agus éifeachtach a chuireann forbairt shóisialta, eacnamaíoch agus fhísiciúil an Chontae chun cinn; agus*
- *A chinntiú go bhfuil an deis ag gach duine tithíocht inacmhainne a fháil, gur féidir leo taitneamh a bhaint as timpeallachtaí sábháilte agus inrochtana, rochtain a bheith acu ar fhostaíocht, oideachas, áiseanna pobail agus áineasa agus ealaíon agus cultúr agus cuimsiú sóisialta a chur chun cinn.*

2.3.3 Comhstraitéis Tithíochta 2011-2017

Tagann an Chomhstraitéis Tithíochta d'údaráis áitiúla Chathair agus Chontae Luimnigh agus Chontae an Chláir in ionad na straitéisí aonair roimhe seo do gach limistéar údaráis áitiúil. Samhlaítear leis na príomh-mholtaí don chur chuige comhbhainistíochta go n-oibreoidh na hÚdaráis Áitiúla agus na Gníomhaireachtaí Athghiniúna le chéile chun cuspóirí na straitéise seo a bhaint amach, is iad sin:

- 1)** *Ligean do gach teaghlach i Luimneach agus sa Chlár áitreabh inacmhainne, atá ar cháilíocht mhaith, atá oiriúnach dá riachtanais atá suite i dtimpeallacht mhaith agus a oiread agus is féidir in áit dá rogha féin.*
- 2)** *Pobail chothromaithe inbhuanaithe a chur chun cinn trí bhunathrú a dhéanamh ar an meascán ioncaim agus tionachta sa cheantar uirbeach agus tús a chur go sonrach le feidhmiú iomlán an Chláir Athghiniúna.*
- 3)** *Oibriú chun na spriocanna daonra agus na dáiltí daonra atá leagtha amach i dTreoirlínte Pleanála Réigiúnacha an MWRA a sheachadadh, a thacaíonn le hordlathas lonnaithe Thairseach Luimnigh/na Sionainne, agus na príomhbhaile ina dhiaidh sin mar phríomhshuímh forbartha, lena n-áirítear forbairt eacnamaíoch.*

Comhairle Cathrach agus Contae Luimnigh
Straitéis Tithíochta agus HNDA Chontae agus Chathair Luimnigh

Sa Chomhstraitéis Tithíochta, déantar measúnú ar an margadh tithíochta atá ann faoi láthair agus ar an riachtanas tithíochta atá ann cheana agus a bheidh ann amach anseo ar fud na gceantar riaracháin. Pléitear freisin tithíocht shóisialta agus inacmhainne, lóistín don lucht siúil agus tithíocht do dhaoine scothaosta agus tá 10 bpríomhbheartas mar bhonn is mar thaca ag an straitéis.

2.3.4 Plean Corparáideach Chomhairle Cathrach agus Contae Luimnigh 2019-2024

Is é Plean Corparáideach Chomhairle Cathrach agus Contae Luimnigh 2019-2024 an dara Plean Corparáideach cruthaithe agus glactha ag Comhairle Cathrach agus Contae Luimnigh. Cinntítear leis an plean go bhfaigheann saoránaigh Luimnigh tacaíocht ó Chomhairle ghairmiúil, réamhghníomhach agus inrochtana. Is é a ráiteas misin ná go soláthróidh an Chomhairle "ceannaireacht uailmhianach agus déanfaidh sí a dícheall Luimneach nuálaíoch, bríomhar, sábháilte agus cuimsitheach a sholáthar do chách." Is iad spriocanna an Phlean Chorpáraidigh 2019-2024 ná:

- Comhairle Cathrach agus Contae a chothabháil a aithnítear mar chomhairle uailmhianach do mhuintir Luimnigh.
- An geilleagar a fhás agus deiseanna a chruthú i Luimneach.
- Infheistíocht a dhéanamh i mbonneagar Luimnigh, a timpeallacht nádúrtha agus thógtha agus a meascán uathúil oidhreachta a chosaint.
- Luimneach atá comhtháite go sóisialta, sláintiúil & sábháilte a chur chun cinn.
- Rannpháirtíocht ghníomhach le pobail.
- Oibriú le comhghleacaithe ar fud na hearnála poiblí agus lenár gcomhpháirtithe san earnáil phríobháideach chun tiomantas comhroinnte a thabhairt do Luimneach mar atá leagtha amach i gcairt Luimnigh.
- A bheith éifeachtach agus tiomanta do sheirbhísí a sholáthar a bheidh mar bhonn agus taca ag Luimneach nuálach.

2.3.5 Plean Áitiúil Eacnamaíoch agus Pobail Luimnigh 2016-2021

Is é cuspóir Phlean Áitiúil Eacnamaíoch agus Pobail Luimnigh 2016-2021 ná na cuspóirí agus na gníomhartha a leagan amach chun forbairt eacnamaíoch agus forbairt áitiúil agus pobail limistéar an údaráis áitiúil a chur chun cinn agus tacú leo. Tá sé struchtúrtha thart ar thrí cholún ingearach: (1) Fisiciúil / Comhshaol, (2) Eacnamaíoch agus (3) Sóisialta. Tá ceithre théama bhunúsacha nó trasgheartha mar bhonn agus mar thaca ag na trí philéar. Is é aidhm uileghabhálach an LECP ná "folláine agus cáilíocht beatha na saoránach agus na bpobal a chur chun cinn". Ciallaíonn sé seo iarracht a dhéanamh pobail shábháilte inbhuanaithe a chruthú, áit a bhfuil rochtain ar sheirbhísí ardchaighdeáin lena n-áirítear tithíocht, iompar, sláinte, oideachas, áineas agus clár oibre um éagsúlachta, comhionannas agus comhpháirtíocht a chur chun cinn.

Sa phlean, cuirtear chun cinn agus éascaítear athnuachan uirbeach agus bailte agus sráidbhailte agus forbairt chúf tuaithe agus is príomhspríoc é *'croí láidir uirbeach a chruthú, bailte rathúla, sráidbhailte agus tuath atá tarraingteach agus inbhuanaithe go sóisialta, ag cosaint agus ag feabhsú na timpeallachta glactha don ghlúin reatha agus do na glúine*

Comhairle Cathrach agus Contae Luimnigh
Straitéis Tithíochta agus HNDA Chontae agus Chathair Luimnigh

atá le teacht. Is é sprioc iomlán an LECP ná cáilíocht fheabhsaithe beatha agus folláine na ndaoine agus na bpobal i gCathair agus i gContae Luimnigh a chur chun cinn.

2.3.6 Luimneach 2030 - Plean Eacnamaíoch agus Spásúlachta do Luimneach

Luimneach 2030 - Tá sé mar aidhm ag Plean Plean Eacnamaíoch agus Spásúlachta do Luimneach go mbeidh Luimneach in ann leas a bhaint as deiseanna nua eacnamaíocha, geilleagar láidir áitiúil a thógáil le cruthú post suntasach agus margaíocht ar Luimneach go héifeachtach le haghaidh infheistíochta, suíomh gnó, turasóireacht, miondíola agus mar áit chun maireachtáil inti. Áirítear leis plean spásúlachta do lár Chathair Luimnigh, lena chinntiú go gcomhlíonfaidh sé a lánacmhainneacht eacnamaíoch, trí dhírú ar athnuachan na fabraice uirbí agus lena n-áirítear tionscadail chathartha agus eacnamaíocha bunathraithe. Féachann an plean leis an tairiscint chónaithe a leathnú trí athchóiriú a dhéanamh ar go leor ceantar de chathair Luimnigh lena n-áirítear an Cheathrú Sheoirseach agus Cearnóg/Plás na Cathrach nua a fhorbairt, chun pointe fócais nó 'croílár' Lár na Cathrach a shainiú. Aithnítear sa phlean gur féidir le forbairt de chóiríocht chónaithe i Lár na Cathrach ag na hinstiúidí tríú leibhéal do mhic léinn, d'iarchéimithe agus d'fhoireann acadúil cur go mór le níos mó maireachtála i Lár na Cathrach.

2.3.7 Straitéis Aoisbhá Luimnigh 2015-2020

D'fhorbair an Comhaontas Aoisbháil Straitéis Aoisbhá Luimnigh 2015-2020 tar éis comhairliúchán fairsing le daoine scothaosta ar fud an chontae. Tá sé mar uaillmhian ag an straitéis Luimneach a dhéanamh mar áit iontach le dul in aois ina bhfuil siopaí agus seirbhísí inrochtana go héasca ag daoine scothaosta, ag cinntiú go bhfuil guth acu ar chinntí tábhachtacha sa chontae agus ag laghdú steiréitíopaí i leith daoine scothaosta. Tá ocht dtéama agus tosaíocht gaolmhara leagtha amach bunaithe ar Chlár um Aoisbhá Éireann. Tá Téama 3 tiomnaithe do Thithíocht agus féachann sé le roghanna tithíochta cuí a sholáthar do dhaoine scothaosta. Ina leith seo, féachann an straitéis le freagairt don rogha láidir atá á léiriú ag daoine scothaosta fanacht ina dteach féin chomh fada agus is féidir.

2.3.8 Clár Cóiríochta don Lucht Siúil 2019-2024

Comhlíonann Clár Cóiríochta don Lucht Siúil (TAP) 2019-2024 de chuid Chomhairle Cathrach agus Contae Luimnigh ceanglais faoi Acht na dTithe (Cóiríocht don Lucht Siúil) 1998. Tá sé mar aidhm aige freastal ar riachtanais chóiríochta taistealaithe i Luimneach laistigh de thréimhse cúig bliana suas go dtí 2024. Tá an clár bunaithe ar chomhairliúchán, aitheantas do riachtanais an Lucht Siúil agus na forálacha reachtúla a bhaineann le cóiríocht agus comhionannas. Sa Chlár, déantar foráil do roghanna caighdeánacha tithíochta, chomh maith le lóistín a bhaineann go sonrach leis an lucht siúil mar pháirceanna carbhán, láithreáin stad agus láithreáin sealadacha/éigeandála.

2.3.9 Straitéis um Oiriúnú don Athrú Aeráide Chomhairle Cathrach agus Contae Luimnigh 2019-2024

Díríonn Straitéis Chomhairle Cathrach agus Contae Luimnigh um Oiriúnú don Athrú Aeráide 2019-2024 ar dhéileáil le héifeachtaí an athraithe aeráide ar nós tuille, stoirmeacha nó teochtaí méadaithe. Is í an Straitéis um Oiriúnú don Athrú Aeráide an chéad cheann dá cineál do Luimneach agus is doiciméad ardleibhéil é atá deartha chun saincheist an athraithe aeráide a phríomhshruthú i bpleananna, i mbeartais agus in oibríochtaí na n-údarás áitiúil. Tá 6 théama um oiriúnú don aeráid sa straitéis le cuspóirí lena chinntiú go maolaítear rioscaí um athrú aeráide.

2.3.10 Pleananna Limistéir Áitiúil Chontae Luimnigh

I bPleananna Limistéir Áitiúil (LAPanna), leagtar amach an straitéis pleanála úsáide talún d'fhorbairt bailte agus sráidbhailte an chontae. I gContae Luimnigh, tá 16 LAP faoi láthair a chlúdaíonn bailte agus sráidbhailte móra chomh maith le Purláin Theas Chathair Luimnigh. I ngach LAP, leagtar amach mionbheartais áitiúla le haghaidh forbartha sna lonnaithe bailte, lena n-áirítear criosú mionsonraithe úsáide talún ag leibhéal na lonnaithe. Ionchorprófar roinnt de na LAPanna seo i bPlean Forbartha Luimnigh 2022-2028, a thabharfaidh isteach beartais um úsáid talún nuashonraithe agus criosú ar fud na Cathrach agus an Chontae.

2.3.11 Plean Ceantair Áitiúil do na Purláin Theas 2021-2027

Leagtar amach i bPlean Ceantair Áitiúil do na Purláin Theas 2021-2027 an straitéis forbartha do cheantar na bPurláin Theas, atá suite ó dheas de Chathair Luimnigh. Féachann príomhbheartas *"Forbairt nua chónaithe a sheachadadh de réir leithdháileadh na Croí-Straitéise, lena chinntiú go bhfuil rochtain ag gach teaghlach ar rogha de thithíocht ar ardchaighdeán agus go n-áirítear i ngach forbairt chónaithe nua meascán inbhuanaithe de chineálacha tithíochta agus tionachtaí atá deartha go huilíoch a threastalaíonn ar gach ball den sochaí"*.

Leagtar amach sa phlean, bunaithe ar líon na dteaghlach de 2.5 duine in aghaidh an teaghlach, go mbeidh 2,968 aonad tithíochta ag teastáil laistigh de cheantar Phurláin an Deiscirt faoi 2027. Áirítear sa phlean measúnú toilleadh talún ina luaitear go bhfuil an cumas ag an gceantar seo 3,430 aonad a sholáthar, ag cur in iúl go bhfuil an poitínseal ag Mungairt go leor den éileamh tithíochta seo a sheachadadh. Tá sé beartaithe an LAP seo a ionchorprú freisin i bPlean Forbartha Luimnigh 2022-2028 atá molta tar éis é a ghlacadh.

2.3.12 Plean Chur Chun Feidhme um Athghiniúint Luimnigh

Tá Plean Chur Chun Feidhme um Athghiniúint Luimnigh dírithe ar thrí phríomhcholún - Eacnamaíoch, Sóisialta agus Fisiciúil. Tá fíis ag an bplean seo chun *'Pobail deiseanna atá sábháilte agus inbhuanaithe ina mbaineann daoine de gach aois sult as dea-cháilíocht maireachtála, baile réasúnta agus mórtas áite. Beidh comharsanachtaí dea-sheirbhísithe agus tarraingteach ceangailte go fisiciúil agus comhtháite go hiomlán le saol sóisialta, eacnamaíoch agus cultúrtha Luimnigh'*.

Is é an colún athghiniúna fisiceach an colún is mó agus féachann sé le tithíocht athsholáthair nua a sholáthar, aonaid chónaithe atá ann cheana a iarfheistiú,

Comhairle Cathrach agus Contae Luimnigh
Straitéis Tithíochta agus HNDÁ Chontae agus Chathair Luimnigh

bonneagar an ghréasáin bhóithre a uasghrádú agus áirítear leis freisin tionscadail shóisialta agus oideachais. Féachfaidh an colún athghiniúna sóisialta le seirbhísí riachtanacha a sholáthar chun ardchaighdeán beatha a sholáthar do chónaitheoirí. Bainfear é seo amach trí shláinte agus folláine an daonra a fheabhsú, trí thacaíocht a sholáthar chun leibhéil ghnóthachtála ardoideachais a bhaint amach, bearnaí i sláinte a dhúnadh leis an meándaonra, feabhas a chur ar an timpeallacht shóisialta agus sábháilteacht ar na heastáit, trí shaol an phobail a chobhsú agus trí thacú le rannpháirtíocht shibhialta sa phobal. Féachann an straitéis forbartha eacnamaíochta um athghiniúint le fás acmhainne áitiúla a chinntiú trí oiliúint earnála dírithe agus deiseanna fostaíochta a sholáthar, ardán rannpháirtíochta níos láidre a fhorbairt chun gníomhaíocht eacnamaíoch a chur chun cinn sna spriocréimsí idir na grúpaí páirtithe leasmhara go léir agus féachann acmhainní áitiúla le hinfheistíocht a mhealladh isteach sa réigiún.

3 Comhthéacs tithíochta reatha i Luimneach

3.1 Réamhrá

Tugann sé seo forbheathnú beacht ar chomhthéacs reatha na tithíochta i gCathair agus i gContae Luimnigh. Áirítear leis seo an bonnlíne déimeagrafach agus socheacnamaíoch reatha ar fud Luimnigh chomh maith le próifíl tithíochta agus forbheathnú ar na margai tithíochta reatha. Déantar é seo a scrúdú ar scálaí éagsúla, lena n-áirítear trí úsáid a bhaint as Limistéir Mhargaidh Tithíochta (HMAs) a scrúdaíonn coinníollacha agus margai tithíochta ar fud na Cathrach agus an Chontae ar fad. Leagtar amach ann an comhthéacs le haghaidh anailíse ar riachtanas tithíochta tríd an HNDA i gCuid 4, anailís ar chomhlíonadh riachtanas tithíochta i gCuid 5, agus forbairt ar thorthaí beartais chun an Straitéis Tithíochta i gCuid 6 a sheachadadh.

Cuimsítear i limistéar staidéir an HNDA Cathair agus Contae Luimnigh. Tá an limistéar staidéir seo foroinnte i gcúig HMA le haghaidh anailíse níos gráinní. Mar gheall ar infhaighteacht sonraí, tá roinnt sonraí bonnlíne ar fáil go príomha ar leibhéal cathrach agus contae; áfach, tá leibhéal geografach na sonraí a chuirtear i láthair sa chuid seo lipéadaithe go soiléir tríd síos.

3.2 An margadh tithíochta agus na Limistéir Mhargaidh Tithíochta atá ann faoi láthair (HMAs)

3.2.1 Ag sainmhíniú HMAnna

Tá roinnt Limistéar Margaidh Tithíochta (HMA) aitheanta ag an straitéis seo ar fud Luimnigh. Is é cuspóir na HMAnna seo anailís bhreise údarais fho-áitiúil a sholáthar, anailís a dhéanamh ar riachtanas tithíochta agus margai tithíochta a thrasnaíonn teorainneacha údarais, agus a chinntiú go léiríonn an HNDA agus an Straitéis Tithíochta coinníollacha an mhargaidh reatha.

Tá athbhreithniú déanta ar mhargadh tithíochta Luimnigh ag KPMG Future Analytics chun na HMAnna seo a shainiú. Sainmhínítear Limistéir Mhargaidh Tithíochta mar limistéir a bhfuil leibhéal neamhspleáchais acu mar mhargai maoine áitiúla. Ciallaíonn sé seo gur gnách go mbíonn praghsanna (díolacháin, cíosanna) agus méideanna cnuasaithe bunaithe ar na sonraí is déanaí. Tá measúnú déanta ag straitéisí tithíochta traidisiúnta ar riachtanas tithíochta agus ar éileamh réamh-mheasta do chontaetha uile; mar sin féin, ní chuirtear san áireamh anseo éagsúlacht agus nádúr dúchasach na margai réadmhaoine fo-chontae go háirithe mar a bhaineann siad le praghsanna díola agus cíosa.

San athbhreithniú ar mhargadh tithíochta Luimnigh, rinneadh measúnú ar limistéir na Cathrach agus an Chontae bunaithe ar thrí tháscaire leathana:

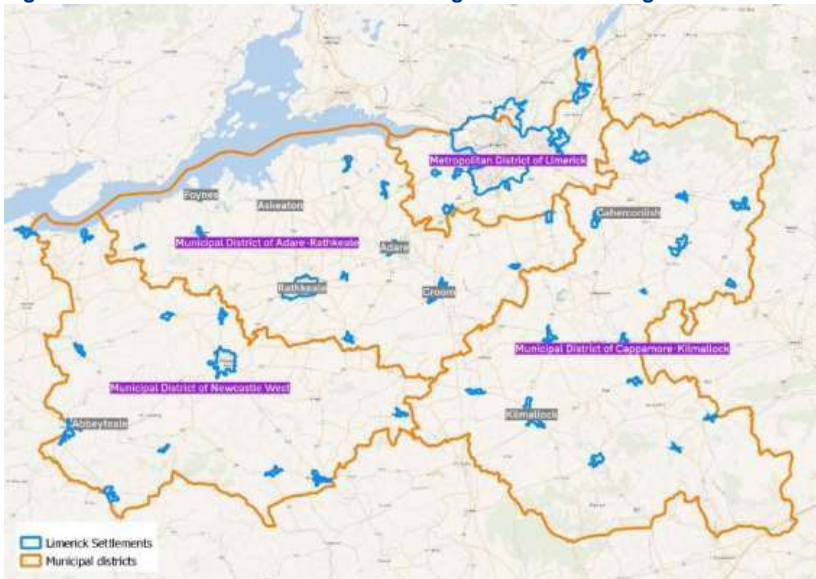
- **Socheacnamaíocht:** daonra, tionacht, fostaíocht agus ioncam.
- **Margadh maoine cónaithe:** Sonraí Chlár Praghsanna Maoine Cónaithe (RPPR) ar mhéid agus ar phraghas idirbhir.
- **Margadh cíosa:** sonraí ón mBord um Thionóntachtaí Cónaithe (RTB) ar phraghas agus éileamh de réir méide

Comhairle Cathrach agus Contae Luimnigh
Straitéis Tithíochta agus HNDA Chontae agus Chathair Luimnigh

Dhírigh an t-athbhreithniú go háirithe ar Cheantair Bhardasacha Luimnigh (MDanna) mar na bunchlocha tógála chun HMAnna a shainiú de bharr infhaighteacht mhaith sonraí ag an leibhéal MD. Ceadaíonn na MDanna seo méid maith gráinneachta don HNDA agus iad ag teacht go maith le spriocanna pleanála straitéiseacha do Luimneach. Is iad na ceithre MD i Luimneach:

- Ceantar Uirbeach Luimnigh
- Ceantar Bardasach Áth Dara-Ráth Caola
- Ceantar Bardasach an Chaisleáin Nua
- Ceantar Bardasach na Ceapaí Móire-Chill Mocheallóg

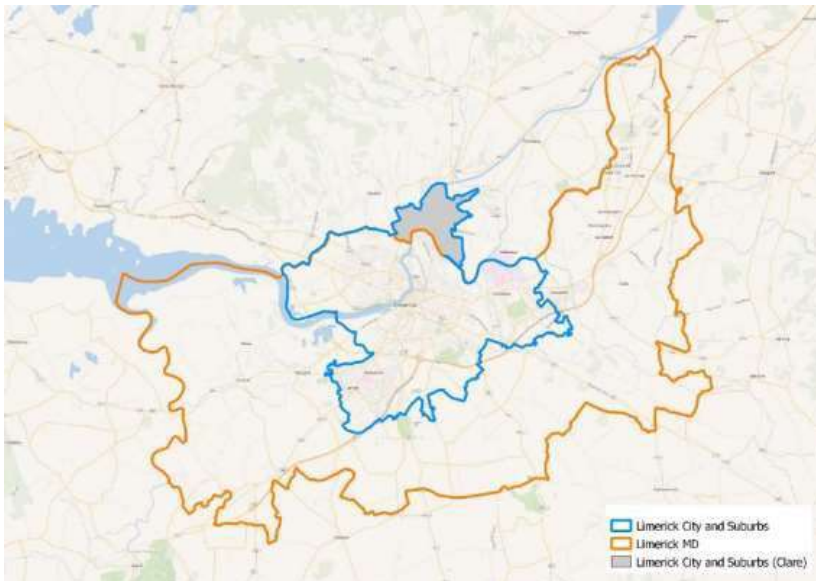
Figiúr 3.1: Ceantair Bhardasacha Cathrach agus Contae Luimnigh



San athbhreithniú seo, aimsíodh ardleibhéal sainmhínithe ar an margadh tithíochta áitiúil laistigh de na ceithre MD, le margaí tithíochta áitiúla de ghnáth ag díriú ar na mórlonnaíochtaí i ngach ceann acu. Ina theannta sin, rinne an t-athbhreithniú scrúdú breise ar an margadh tithíochta áitiúil laistigh de MD Luimnigh agus Chathair agus Bhrúachbailte Luimnigh (mar atá sainmhínithe ag an bPríomh-Oifig Staidrimh).

Comhairle Cathrach agus Contae Luimnigh
Straitéis Tithíochta agus HNDA Chontae agus Chathair Luimnigh

Figiúr 3.1: MD Luimnigh agus Cathair agus Bruachbhailte Luimnigh



Leis an anailís seo, bunaíodh dhá HMA laistigh de MD Luimnigh, comhdéanta de Chathair Luimnigh agus na Bruachbhailte (gan an chuid de Chontae an Chláir san áireamh) le an chuid eile de MD Luimnigh lúide an Chathair agus na Bruachbhailte. Mar sin, úsáidtear cúig HMA sa Straitéis seo agus sa HNDA:

- Áth Dara-Ráth Caola
- An Caisleán Nua
- An Cheapach Mhór-Cill Mocheallóg
- Cathair Luimnigh agus na Bruachbhailte (gan cuid de Chontae an Chláir)
- MD Luimnigh (An chuid eile)

3.2.2 Forbhreathnú ar an margadh tithíochta

Is léir go bhfuil an margadh réadmhaoine cónaithe i Luimneach agus in Éirinn luaineach le blianta beaga anuas, le timthriallta suntasacha de leathnú agus meath tapa. Ó 2010 i leith, tá an margadh maoine buailte ag tearcsholáthar suntasach ar fud na tíre, agus tá ardú tagtha ar phraghsanna dá bharr.

3.2.3 Díolacháin de mhaoin chónaithe

Rinneadh anailís ar Chlár Praghsanna na Maoine Cónaithe (PPR) chun méid na ndíolachán agus stair praghsanna Mhargai Tithíochta Luimnigh le himeacht ama a mheas. Go sonrach, rinneadh athbhreithniú agus cumrú ar shonraí PPR³ chun ionadaíocht spásúil a dhéanamh ar dháileadh ar fud Chontae Luimnigh.

Leagtar amach i dTábla 3-1 forbheathnú ar na sonraí PPR. Léiríonn na sonraí PPR seo méadú láidir ar chandam na n-idirbheart ó 2013 go 2014 agus méadú seasta ina dhiaidh sin le figiúirí an-ard le feiceáil le linn 2017-2019. Cé go bhfuil líon na n-idirbheart níos ísle in 2020, tá méadú seasta tagtha ar na praghsanna ó 2014 agus shroich siad buaicphointí de €213,618 in 2020. Ba é an meánphraghas idirbhirt don tréimhse taifeadta ná €174,680. I dTábla 3.2 léirítear idirbhearta PPR agus meánpraghsanna thar an tréimhse 8 mbliana idir 2012-2020 laistigh de Luimneach.

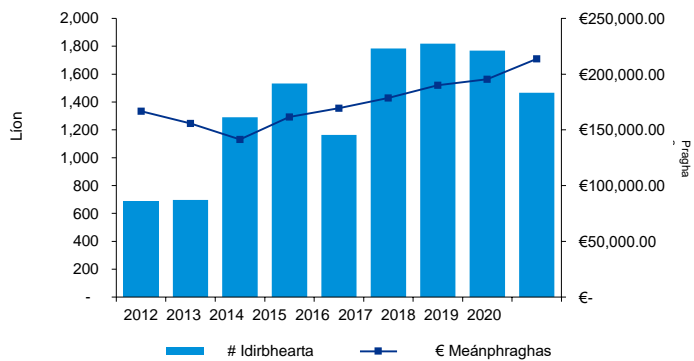
Tábla 3-2: Idirbhearta Praghsanna Maoine Cónaithe i Luimneach 2012-2020

Luimneach Iomlán	# Idirbhearta	Meánphraghas
2012	687	€166,770.20
2013	697	€155,770.10
2014	1,290	€141,303.70
2015	1,533	€161,418.21
2016	1,164	€169,441.16
2017	1,784	€178,517.51
2018	1,819	€190,006.84
2019	1,769	€195,278.68
2020	1,466	€213,617.56
Iomlán	12,209	€174,680.44

³ Rinneadh measúnú spásúil ar sheoltaí geochódaithe, agus baineadh aon sonraí pointí earráideacha. Cumraíodh sonraí chun asluitigh a eisiáimh (praghsanna fíor-iseal agus foircneacha arda) toisc nach bhfuil siad ina dtáscach ar an meán i ngach margadh faoi seach. Baineadh idirbhearta nach raibh liostaithe ag praghas iomlán an mhargaidh nó gan CBL.

Comhairle Cathrach agus Contae Luimnigh
 Straitéis Tithíochta agus HNDA Chontae agus Chathair Luimnigh

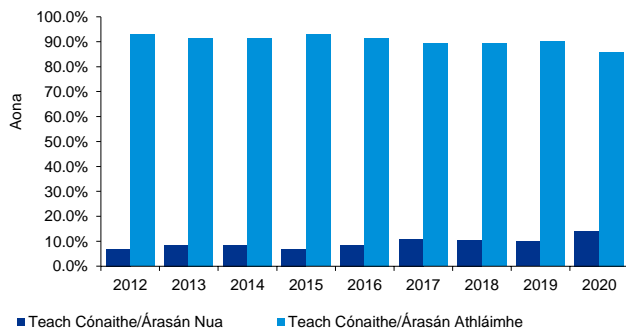
Idirbhearta PPR Luimnigh (iomlán) agus Meánphraghas



Figiúir 3.3 Idirbhearta PPR Luimnigh agus meánphraghas

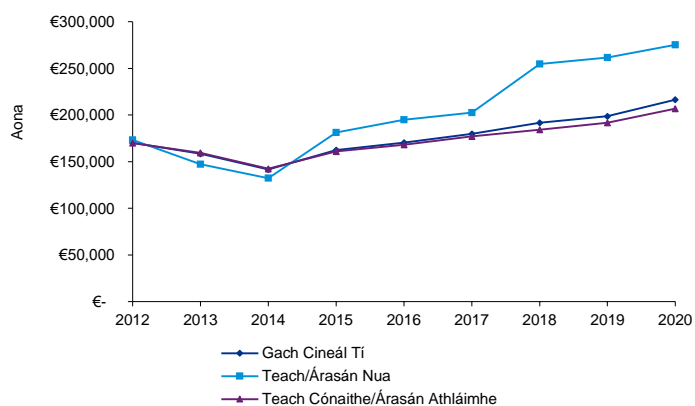
Léirítear in anailís ar an miondealú ar thithe nua i gcomparáid le tithe athláimhe gur tithe athláimhe a bhí i bhformhór mór na dtithe a díoladh i Luimneach sa tréimhse 2012-2020, arbh ionann iad agus 90% de na díolacháin thar an tréimhse seo. Tháinig ardú ar líon na dtithe nua a díoladh le linn na tréimhse, ag buaicphointe de 14.1% in 2020. Is gnách go mbíonn áitribh nua níos costasaí ná tithe athláimhe, agus chosain an meánáit chónaithe nua €275,200 in 2020 i gcomparáid le €206,707 do thithe athláimhe, mar a léirítear thíos.

Líon Idirbheart PPR Luimnigh (Iomlán), Nua v. Athláimhe



Comhairle Cathrach agus Contae Luimnigh
Straitéis Tithíochta agus HNDA Chontae agus Chathair Luimnigh

Meánphraghas PPR Luimnigh (iomlán), Nua v. Athlámhe



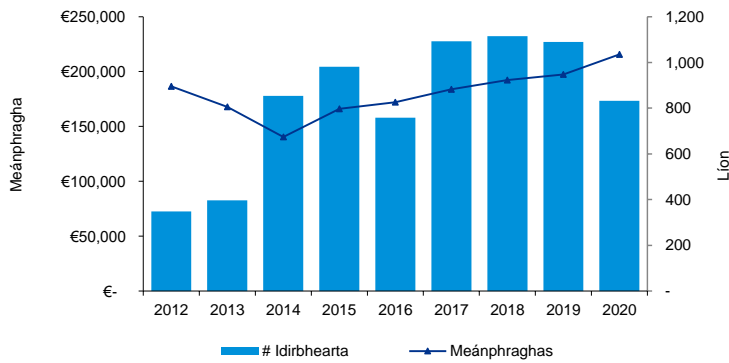
MD Luimnigh

Ina theannta sin, rinneadh an anailís chéanna chun méid na ndíolachán agus stair na bpragsanna i MD Luimnigh thar an tréimhse chéanna a mheas. Leagtar amach i dTábla 3.4 forbhreathnú ar na sonraí PPR do MD Luimnigh. Léiríonn na sonraí PPR seo méadú láidir ar chandam na n-idirbheart ó 2013 go 2014 agus méadú seasta ina dhiaidh sin le figiúirí an-ard le feiceáil le linn 2017-2019. Cé go bhfuil líon na n-idirbheart níos ísle in 2020, tá méadú seasta ar phraghsanna ó 2014 ag baint amach buaicpointe de €215,708 in 2020. I bhFigiúir 3.5 leagtar béim ar an meánphraghas (€180,214) agus ar leibhéal na n-idirbheart laistigh de MD Luimnigh idir 2012-2020. Cé gur gnách go raibh pragsanna tithe nuathógtha níos airde ná tithe athlámhe le blianta beaga anuas, is tithe athlámhe formhór mór na dtithe a díoladh ó 2012 i leith.

Tábla 3.4: Idirbhearta Pragsanna Maoine Cónaithe in MD Luimneach 2012-2020

Luimneach MD	# Tógáil Nua Idirbhearta	#		Meánphraghas Foriomlán	
		Ath-Láimhe	Iomlán # Idirbhearta	Tógáil Nua	Meán Pragas
2012	23	330	353	€146,519	€189,525
2013	37	372	409	€162,855	€169,888
2014	72	832	904	€147,365	€140,669
2015	71	953	1,024	€199,661	€166,693
2016	80	726	806	€203,447	€172,473
2017	157	1,061	1,218	€212,671	€184,101
2018	165	1,082	1,247	€267,295	€191,675
2019	147	1,073	1,220	€263,997	€197,341
2020	171	792	963	€260,670	€216,809
Iomlán	923	7,221	8,144	€207,164	€181,019

Comhairle Cathrach agus Contae Luimnigh
Straitéis Tithíochta agus HNDA Chontae agus Chathair Luimnigh



Figiuir 3.5 Idirbhearta PPR MD Luimnigh agus meánphraghas

3.2.3.1 Éagsúlacht Praghsanna

Rinneadh anailís ar idirbhearta PPR do Chontae Luimnigh. Sonraítear an meánphraghas idirbhirt in aghaidh na bliana in aghaidh an MD i dTábla 3.6.

Tábla 3.6: Meánphraghas PPR in aghaidh an Cheantair Bhardasaigh in aghaidh na bliana

€ Meánphraghas	MD Luimnigh	MD FAOÍ RÁTH CAOLA	MD FAOÍ SEAGHÁN MÓR	MD AN CHATHAIR NUA
2012	€189,525	€176,547	€134,052	€119,381
2013	€169,888	€173,091	€137,305	€119,119
2014	€140,669	€170,594	€153,458	€111,641
2015	€166,693	€185,085	€133,367	€126,412
2016	€172,473	€208,683	€138,325	€126,086
2017	€184,101	€219,888	€143,011	€122,905
2018	€191,675	€202,611	€161,154	€149,878
2019	€197,341	€222,795	€166,287	€158,303
2020	€216,809	€213,995	€183,208	€173,528
Meán	181,019	197,032	150,019	134,139
Meán 5 bhliain	192,480	213,594	158,397	146,140

Léiríonn na sonraí PPR idirbheartaíochta éagsúlacht shuntasach idir MDanna. In 2020, bhí an praghas ab airde i MD Luimnigh (€216,809) agus Áth Dara-Ráth Caola (€213,995) ina dhiaidh sin, agus

Comhairle Cathrach agus Contae Luimnigh
Straitéis Tithíochta agus HNDA Chontae agus Chathair Luimnigh

An Cheapach Mhór-Cill Mocheallóg (€183,208) agus An Caisleán Nua (€173,528). Tá éagsúlacht laistigh de MDanna thar an tréimhse ama arna anailísiú de réir comparáide stairiúla agus idir na MDanna eile. Go ginearálta, bhí an meánphraghas ab airde le sonrú i MD Áth Dara-Ráth Caola ina bhfuil go leor den chrios comaitéireachta agus bruachbhailte Chathair Luimnigh agus bhí an meánphraghas ab ísle ag MD an Chaisleáin Nua.

Léiríonn na sonraí PPR gurb é seo a leanas an meánfhás in aghaidh na bliana do gach MD (agus mar a léirítear i bhFigiuir 3-5):

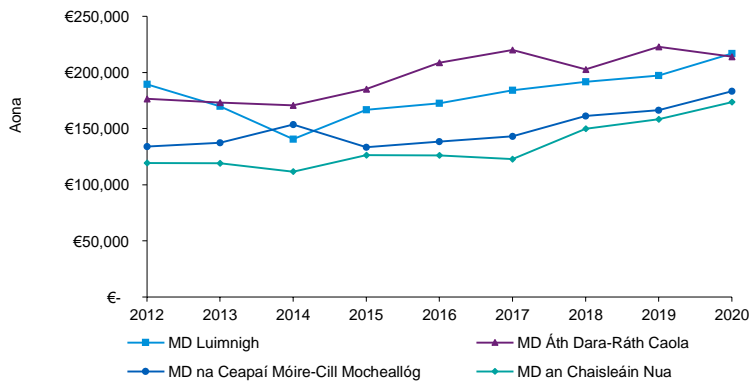
- ❖ MD Luimnigh le meánfhás de 2.3%.
- ❖ MD Áth Dara-Ráth Caola le meánfhás de 2.7%.
- ❖ MD na Ceapaí Móire-Cill Mocheallóg le meánfhás de 4.3%.
- ❖ MD an Chaisleáin Nua le meánfhás de 5.1%.

In anailís ar stair na bpragsanna le 5 bliana anuas (i.e. ó thús an téarnaimh i ndiaidh an chúilaithe) léirítear codarsnacht leis na treochtaí fadtéarmacha (i.e. mar atá thuas) leis an meánfhás in aghaidh na bliana do gach MD mar seo a leanas:

- ❖ MD Luimnigh le meánfhás 5 bliana de 5.4%.
- ❖ MD Áth Dara-Ráth Caola le meánfhás 5 bliana de 3.3%.
- ❖ MD na Ceapaí Móire-Cill Mocheallóg le meánfhás 5 bliana de 6.6%.
- ❖ MD an Chaisleáin Nua le meánfhás 5 bliana de 6.9%.

Tugann figiúirí dá leithéid le fios, cé go bhfuil an meánphraghas taifeadta is airde ag Áth Dara-Ráth Caola, go bhfuil fás measartha níos ísle le blianta beaga anuas i gcomparáid le gach MD eile. Tá léiriú ar athrú ar an meánphraghas de réir an PPR in aghaidh an MD ar fáil i bhFigiuir 3-5.

Comhairle Cathrach agus Contae Luimnigh
Straitéis Tithíochta agus HNDA Chontae agus Chathair Luimnigh



Figiúr 3.7 Meánphraghas PPR Luimnigh de réir Ceantair Bhardasaigh 2012-

2020 MD Luimnigh

Ag féachaint go sonrach ar MD Luimnigh tá an meánphraghas idirbirt in aghaidh na bliana sonraithe i dTábla 3-8.

Tábla 3.8: meánphraghas PPR Fo-limistéir MD Luimnigh in aghaidh na bliana

Meánphraghas	Cathair Luimnigh	An chuid eile de MD Luimnigh
2012	€184,503	€218,421
2013	€166,133	€186,675
2014	€131,299	€207,172
2015	€161,139	€208,404
2016	€165,736	€223,961
2017	€175,812	€252,959
2018	€185,872	€254,931
2019	€189,141	€274,565
2020	€210,584	€267,821
Meán	€174,469	€232,768
Meán 5 bhliain	€185,429	€254,847

Léiríonn na sonraí PPR gurb é seo a leanas an meánfhás in aghaidh na bliana do gach ceantar (agus mar a léirítear i bhFigiúr 3-6):

- ❖ Léirigh Cathair Luimnigh agus na bruachbhailte meánfhás de 2.4%.

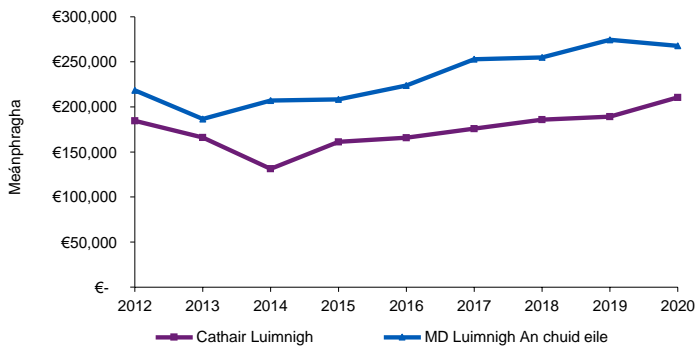
Comhairle Cathrach agus Contae Luimnigh
 Straitéis Tithíochta agus HNDA Chontae agus Chathair Luimnigh

- ❖ Léirigh fuílleach MD Luimnigh meánfhás de 2.9%.

In anailís ar stair na bpragsanna le 5 bliana anuas (i.e. ó thús an téarnaimh i ndiaidh an chúlaithe) léirítear codarsnacht leis na treochtaí fadtéarmacha (i.e. mar atá thuas) leis an meánfhás in aghaidh na bliana do gach ceantar mar seo a leanas:

- ❖ Léirigh Cathair Luimnigh agus na bruachbhailte meánfhás de 5.6%.
- ❖ Léirigh fuílleach MD Luimnigh meánfhás de 5.3%.

Léiríonn figiúirí dá leithéid, cé go bhfuil an meánphraghas taifeadta is airde ag an gcuid eile de MD Luimnigh, go bhfuil fás i bhfad níos airde i gCathair Luimnigh agus sna bruachbhailte le blianta beaga anuas mar chomparáid. Tá léiriú ar athrú ar an meánphraghas de réir an PPR in aghaidh an limistéir ar fáil i bhFigiúr 3-9.



Figiúr 3.9 Meánphraghas PPR Luimnigh de réir MD Luimnigh 2012-2020

3.2.3.2 Éagsúlacht Spásúlachta agus Comhchruinniú

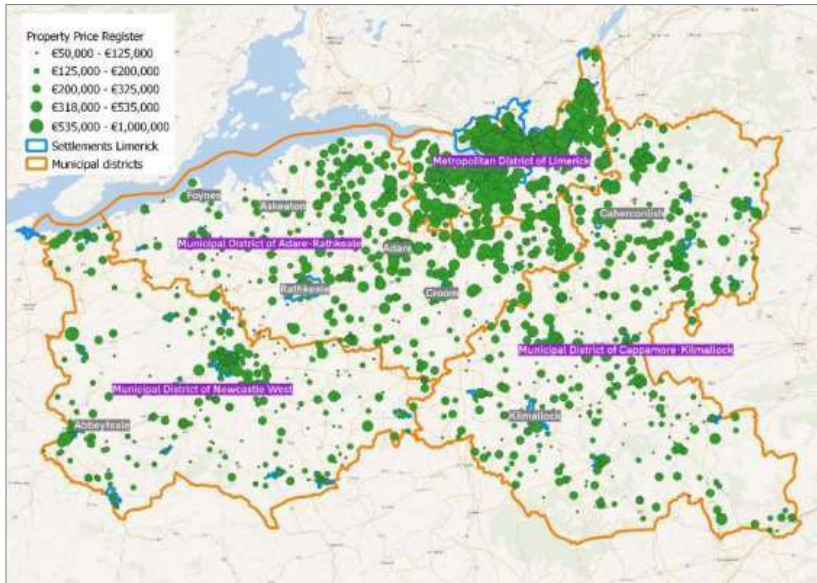
Tá dáileadh PPR dírithe go mór laistigh de MD Luimnigh mar a léirítear i bhfigiúir 3-7, ach tá comhchruinniú ard ag dul ón gcathair feadh an oirthuaiscirt (i.e. in MD Áth Dara-Ráth Caola) agus i gCathair Chinn Lis agus timpeall air thiar ó thuaidh de MD na Ceapaí Móire-Chill Mocheallóg. Tá dáileadh sonraí PPR i MD an Chaisleáin Nua dírithe go mór ar lonnaíocht an Chaisleáin Nua. Tá sé seo cosúil leis an gCeapach Mhór-Cill Mocheallóg láir agus theas le dáileadh cothrom de thithe tuaithe agus roinnt comhchruinnithe i lonnaíocht Chill Mocheallóg.

Den chuid is mó, is ionann teorainneacha gach MD agus leibhéal maith de shainiú nádúrtha maidir leis an gcomhchruinniú in idirbhearta. Léiríonn dáileadh na bpointí dinimic fhoriomlán an chontae agus is é MD Luimnigh an chathair agus an pointe fócasach, Áth Dara-

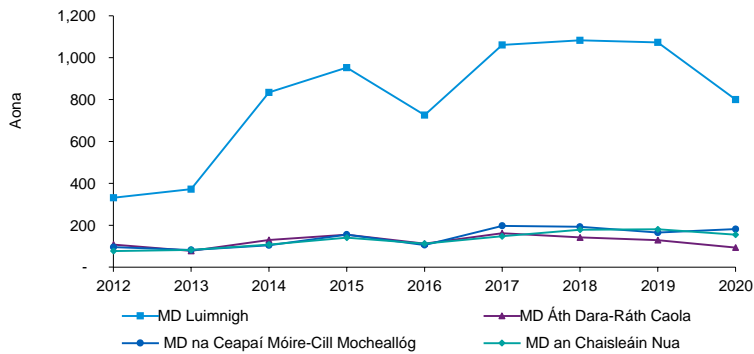
Comhairle Cathrach agus Contae Luimnigh
Straitéis Tithíochta agus HNDA Chontae agus Chathair Luimnigh

Ráth Caola ag feidhmiú mar chrios comaitéireachta agus an Chaisleáin Nua agus an Cheapach Mhór-Cill Mocheallóg mar limistéir thuaithe le lonnaithe níos mó mar mhoil.

Comhairle Cathrach agus Contae Luimnigh
Straitéis Tithíochta agus HNDA Chontae agus Chathair Luimnigh



Figiúr 3.10 Dáileadh PPR Luimnigh



Figiúr 3.11 Méid idirbhirt Luimnigh PPR de réir Ceantair Bhardasaigh 2012-2020

Comhairle Cathrach agus Contae Luimnigh
Straitéis Tithíochta agus HNDA Chontae agus Chathair Luimnigh

Léiríonn méideanna na n-idirbheart (léirithe i bhFigiuir 3-8 codarsnacht láidir idir na MDanna agus MD Luimnigh go soiléir ina bhfuil an líon is airde idirbheart (6,000+) thar an tréimhse ocht mbliana. I gcodarsnacht leis sin, tá dáileadh cothrom ag na MDanna eile ó 1,100 go 1,300 aonad thar an tréimhse chéanna. Ar mhaithe le comparáid a dhéanamh, is ionann MD Luimnigh agus breis is 800 idirbheart in aghaidh na bliana ar an meán nuair nach bhfuil ach 120-140 idirbheart in aghaidh na bliana sna MDanna eile.

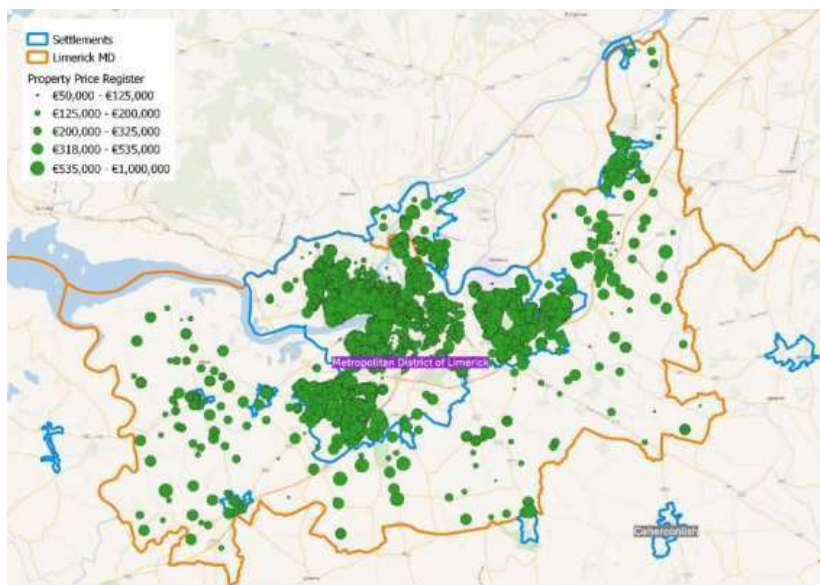
Léiríonn líon na n-idirbheart gur léir gur margadh tithíochta ar leith é MD Luimnigh ar bhonn toirte. Is beag idirdhealú a dhéantar idir na MDanna atá fágtha bunaithe ar éagsúlacht spásúlachta agus comhchruinniú amháin.

MD Luimnigh

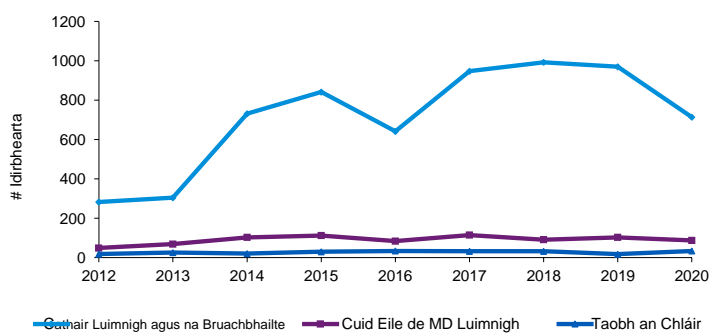
Imlíniú mionchóiriú breise ar na sonraí go bhfuil dáileadh na sonraí PPR dírithe go mór ar Chathair Luimnigh agus na bruachbhailte a léirítear i bhFigiuir 3-9 go háirithe i mbraislí sa lár (ar an dá thaobh den abhainn), thoir agus theas. Tá braislí eile sa chuid eile de MD Luimnigh feadh chonair an M7 suas go dtí agus lena n-áirítear Caisleán Uí Chonaill chomh maith san iardheisceart timpeall ar Thobar Phádraig agus ar Chlár Aidhne. Tá dáileadh measartha cothrom na n-idirbheart ar fud an chuid eile den MD, cé go bhfuil siad níos ísle ó thaobh candaim de ná laistigh de Chathair Luimnigh agus na bruachbhailte.

Den chuid is mó, is léiriú nádúrtha iad teorainneacha Chathair Luimnigh agus na bruachbhailte maidir leis an gcomhchruinniú in idirbhearta.

Comhairle Cathrach agus Contae Luimnigh
Straitéis Tithíochta agus HNDA Chontae agus Chathair Luimnigh



Figiúr 3.12 Dáileadh PPR MD Luimnigh



Figiúr 3.13 Méid idirbhirt PPR MD Luimnigh 2012-2020

Comhairle Cathrach agus Contae Luimnigh
Straitéis Tithíochta agus HNDA Chontae agus Chathair Luimnigh

Le méid na n-idirbheart (léirithe i bhFigiuir 3.13) léirítear codarsnacht láidir idir na ceantair ina bhfuil Cathair Luimnigh agus na Bruachbhailte ina bhfuil an líon is airde idirbheart (6,400+) thar an tréimhse ocht mbliana arb ionann iad agus 89.1% de na hidirbhearta go léir laistigh de MD Luimnigh thar an tréimhse, agus is ionann an chuid eile de MD Luimnigh agus 10.9% de na hidirbhearta go léir (811) thar an tréimhse chéanna.

3.2.4 Margadh na cíosa príobháidí

Tá anailís déanta ar shonraí an Bhoird um Thionóntachtaí Cónaithe (RTB), arna scaipeadh ag an bPríomh-Oifig Staidrimh, ag baint úsáide as faisnéis seoltaí ginearálta a bhaineann le gach MD. Níl na sonraí atá ar fáil maidir le praghas cíosa chomh gráinneach agus chomh cuimsitheach ná na sonraí praghais díola ón PPR agus níl ach meánphraghsanna aonaid de réir limistéir chomhiomlán ar fáil mar atá leagtha amach i dTábla 3-15. Bhain na meánphraghsanna (do gach cineál maoinne) le gach MD comhfhreagrach de réir seolta.

3.2.5 Praghsanna Cíosa

Tá an meánchíos in aghaidh an MD⁴ leagtha amach i dTábla 3-15. Tá sé tábhachtach a thabhairt faoi deara, mar gheall ar easpa sonraí leordhóthanacha chun staidreamh dian a chinneadh maidir le cíosa le haghaidh árasán, cineálacha aonaid leathscote, scoite nó sraithe, tá meánphraghas cíosa gach cineál maoinne curtha i bhfeidhm ina ionad.

Léiríonn anailís ar na praghsanna cíosa go bhfuil na MDanna ar leith i dtéarmaí praghais mhíosúla, le héagsúlacht shoiléir idir gach MD. Tá an chodarsnacht is airde le feiceáil idir na meánchíosanna i MD Luimnigh agus MD an Chaisleáin Nua. Tá gaol spásúlachta soiléir idir cóngarachacht do Chathair Luimnigh agus costais chíosa níos airde.

⁴ I gcás Cheantar Bardasach Chill Mocheallóg-na Ceapaí Móire, bhí baint spásúil aige seo le taifead amháin do Ionnaíocht Chill Mocheallóg. Níl a thuilleadh sonraí cíosa ar fáil d'aon Ionnaíochta eile sa cheantar.

Comhairle Cathrach agus Contae Luimnigh
Straitéis Tithíochta agus HNDA Chontae agus Chathair Luimnigh

Tábla 3.14: Meánchíos míosúil an Bhoird um Thionóntachtaí Cónaithe 2008-2020(H1) i Luimneach (gach cineál réadmhaoine)

Suíomh	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020H1
Cill Mocheallóg, Luimneach	€605	€581	€536	€525	€509	€500	€505	€519	€545	€596	€604	€623	€713
Áth an Choite, Luimneach	€923	€887	€777	€768	€766	€793	€805	€826	€891	€944	€1,074	€1,118	€1,161
Caisleán Uí Chonaill I, Luimneach	-	€1,010	€684	€673	€677	€664	€688	€712	€771	€786	€867	€933	€970
Caladh an Treoigh, Luimneach	€907	€913	€757	€753	€935	€694	€694	€725	€792	€860	€994	€1,086	€1,096
An Corbhaile, Luimneach	€791	€735	€673	€629	€612	€607	€623	€662	€693	€745	€849	€933	€981
Bóthar an Duga, Luimneach	€669	€585	€525	€485	€455	€451	€476	€507	€550	€605	€691	€778	€826
Tuar an Daill, Luimneach	€843	€766	€695	€682	€664	€657	€678	€716	€780	€847	€930	€1,014	€1,043
An Ráithín, Luimneach	€808	€725	€652	€641	€633	€654	€646	€698	€745	€824	€977	€1,033	€1,104
Mainistir na Féile, Luimneach	€527	€502	€484	€464	€468	€465	€447	€448	€508	€513	€528	€545	€577
An Caisleán Nua Iarthar Luimneach	€603	€544	€521	€510	€497	€492	€484	€504	€536	€552	€591	€629	€656
Sean Chreatalach Bóthar, Luimneach	€663	€457	€613	-	€671	€612	€679	€703	€760	-	-	-	-
Luimneach	€736	€697	€625	€608	€616	€577	€583	€606	€656	€720	€790	€863	€892
Cathair Luimnigh	€768	€703	€635	€619	€609	€590	€602	€629	€678	€745	€830	€916	€935

Comhairle Cathrach agus Contae Luimnigh

Straitéis Tithíochta agus HNDA Chontae agus Chathair Luimnigh

Tábla 3.15: Meánchíos míosúil an Bhoird um Thionóntachtaí Cónaithe 2008-2020(H1) i Luimneach (gach cineál réadmhaoine) de réir Ceantair Bhardasaigh, Cathair agus Contae a bhfuil baint spáis leo

Ceantar	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020H1
Contae Luimnigh	€736	€697	€625	€608	€616	€577	€583	€606	€656	€720	€790	€863	€892
Cathair Luimnigh	€768	€703	€635	€619	€609	€590	€602	€629	€678	€745	€830	€916	€935
Ceantar Bardasach													
An Cheapach Mhór-Cill Mocheallóg ¹	€605	€581	€536	€525	€509	€500	€505	€519	€545	€596	€604	€623	€713
Ceantar Bardasach Luimnigh	€824	€803	€680	€662	€677	€646	€659	€692	€746	€802	€912	€985	€1,026
An Caisleán Nua	€565	€523	€503	€487	€482	€479	€466	€476	€522	€533	€560	€587	€616
Áth Dara-Ráth Caola ²	€752	€700	€630	€613	€612	€584	€592	€618	€667	€732	€810	€890	€914

¹ Arna chinneadh ag taifid BTC do Ionáiocht Chill Mocheallóg amháin.

² Meán ionadach Contae-Cathrach in éagmais sonraí sainiúla don MD Áth Dara-Ráth Caola.

MD Luimnigh

Tá an meánchíos i MD Luimnigh leagtha amach i dTábla 3.16. Tá sé tábhachtach a thabhairt faoi deara, toisc nach bhfuil dóthain sonraí ann chun staidreamh dian a chinneadh ar chíosanna d'árasán, do chineálacha aonaid leathscoite, scoite nó sraithe, gur cuireadh meánphraghas cíosa na g cineálacha maoinne go léir i bhfeidhm ina ionad.

Tá an meánchíos do Chathair Luimnigh agus na bruachbhailte sainmhínithe ag baint úsáide as luachanna comhiomlána do na seoltaí seo a leanas: Cathair Luimnigh, Caladh an Treoigh, An Corrbhaile, Bóthar an Duga, Tuar an Daill agus an Ráithín. Tá an meánchíos don chuid eile de MD Luimnigh sainmhínithe ag baint úsáide as luachanna comhiomlána do na seoltaí seo a leanas: Áth an Choite, Caisleán Uí Chonaill agus Contae Luimnigh. Tá na luachanna comhiomlána seo leagtha amach i dTábla 3.17.

Léirítear in anailís ar phraghsanna cíosa go bhfuil na meánchíosanna cíosa in aghaidh na míosa i gCathair Luimnigh agus sna bruachbhailte cosúil leo siúd den chuid eile den MD. Bhí an meánchíos sa chuid eile de MD Luimnigh níos airde go stairiúil ná mar a bhí i gCathair Luimnigh agus sna bruachbhailte go dtí 2019 nuair a sháraigh fás na gcathracha an chuid eile de MD Luimnigh as ar tháinig praghsanna beagán níos airde. Choinnigh Cathair Luimnigh agus

Comhairle Cathrach agus Contae Luimnigh

Straitéis Tithíochta agus HNDA Chontae agus Chathair Luimnigh

na bruachbhailte meánfhás bliantúil de 8.9% thar an tréimhse, níos airde ná an meánfhás ar an gcuid eile den MD (7.1%).

Ba chóir a thabhairt faoi deara gur ainmníodh Cathair Luimnigh agus MD uile mar limistéar a thagann faoi Chriosanna Brú Cíosá (RPZanna) le linn 2019, rud a chuir teorainn le méaduithe cíosá i dtionóntachtaí nua agus reatha go 4% in aghaidh na bliana. Idir 2019 agus H1 2020, d'ardaigh cíosanna 4.2% i gCathair Luimnigh agus 3.8% sa chuid eile de MD Luimnigh, le harduithe níos airde i gceantair áirithe lena n-áirítear arduithe 6.9% sa Ráithín, 6.2% i mBóthar an Duga, agus 5.1% sa Chorrbaile. Tugtar le fios leis seo nach bhfuil srianta ar ardú cíosá go 4% ag rialacha RPZ i gceantair áirithe agus i gCathair Luimnigh ar an iomlán, is dócha mar gheall ar úsáid díolúintí do na rialacha (mar áitribh nua nó áitribh athraithe go substaintiúil).

Déantar na margáí cíosá sa MD a chomhghaolú bunaithe ar phraghas cíosá agus mar sin ní féidir iad a idirdhealú maidir le breithniú mar HMAnna ar leith ar an mbonn seo.

Tábla 3.16: Meánchíos míosúil an Bhoird um Thionóntachtaí Cónaithe 2008-2020(H1) i MD Luimnigh (gach cineál maoin)

Suíomh	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020H1
Áth an Choite, Luimneach	€923	€887	€777	€768	€766	€793	€805	€826	€891	€944	€1,074	€1,118	€1,161
Caisleán Uí Chonaill, Luimneach	-	€1,010	€684	€673	€677	€664	€688	€712	€771	€786	€867	€933	€970
Caladh an Treoigh, Luimneach	€907	€913	€757	€753	€935	€694	€694	€725	€792	€860	€994	€1,086	€1,096
An Corrbhaile, Luimneach	€791	€735	€673	€629	€612	€607	€623	€662	€693	€745	€849	€933	€981
Bóthar an Duga, Luimneach	€669	€585	€525	€485	€455	€451	€476	€507	€550	€605	€691	€778	€826
Tuar an Daill, Luimneach	€843	€766	€695	€682	€664	€657	€678	€716	€780	€847	€930	€1,014	€1,043
An Ráithín, Luimneach	€808	€725	€652	€641	€633	€654	€646	€698	€745	€824	€977	€1,033	€1,104
Contae Luimnigh	€736	€697	€625	€608	€616	€577	€583	€606	€656	€720	€790	€863	€892
Cathair Luimnigh	€768	€703	€635	€619	€609	€590	€602	€629	€678	€745	€830	€916	€935

Comhairle Cathrach agus Contae Luimnigh

Straitéis Tithíochta agus HNDA Chontae agus Chathair Luimnigh

Tábla 3.17: Meánchíos míosúil an Bhoird um Thionóntachtaí Cónaithe 2008-2020(H1) i MD Luimnigh (gach cineál maoin)

Ceantar	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020H1
An chuid eile de MD Luimnigh	€830	€865	€695	€683	€686	€678	€692	€715	€772	€817	€910	€971	€1,008
Cathair Luimnigh	€804	€745	€660	€638	€660	€613	€623	€661	€712	€776	€888	€969	€1,010

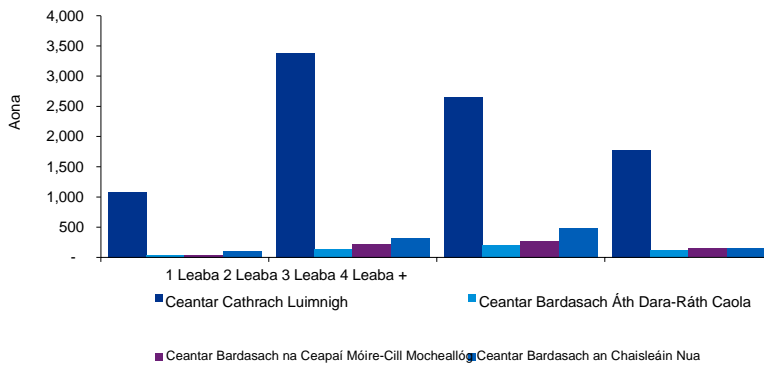
3.2.5.1 Tionóntachtaí RTB

Rinneadh anailís ar shonraí RTB chun toirt agus éileamh a mheas de réir méid na leapacha laistigh de Chontae Luimnigh. Mar is amhlaidh le sonraí PPR, rinneadh sonraí an RTB a gheochódú chun anailís spásúil a dhéanamh ar fhoirmiú nádúrtha margáí tithíochta. Rinneadh sonraí an chláir a athbhreithniú agus a chumrú⁵ chun ionadaíocht spásúil a dhéanamh ar dháileadh ar fud Luimnigh.

Leagtar amach i bhFigiúir 3.18 forbhreathnú ar na sonraí RTB do Luimnigh. Mar a bheifí ag súil leis, tá méid cíosa níos airde i MD Luimnigh ná suim gach MD eile. Ina theannta sin, tá codarsnacht shoiléir idir gach limistéar ní hamháin de réir toirte ach freisin de réir dáileadh méide mar a chuirtear i láthair i bhFigiúir 3.18.

⁵ Rinneadh measúnú spásúil ar sheoltaí geochódaithe, agus baineadh aon sonraí pointí earráideacha.

Comhairle Cathrach agus Contae Luimnigh
Straitéis Tithíochta agus HNDA Chontae agus Chathair Luimnigh

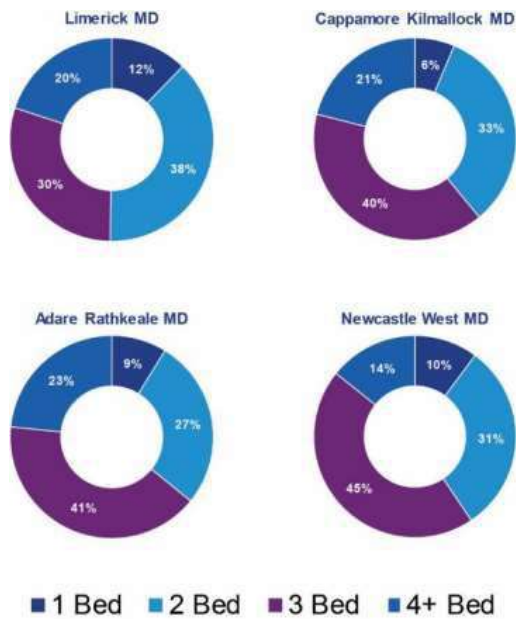


Taifeadann Figiúr 3.18 RTB de réir líon na leapacha in aghaidh an Cheantair Bhardais

Tábla 3.19: Tionóntachtaí RTB de réir mhéid an aonaid

Ceantar Bardasach	1 Sheomra Leapa	2 Sheomra Leapa	3 Sheomra Leapa	4 Sheomra Leapa +
MD Luimnigh	12.2%	38.0%	29.8%	20.0%
MD Áth Dara-Ráth Caola	8.8%	27.1%	40.7%	23.4%
MD na Ceapaí Móire-Cill Mocheallóg	6.3%	32.7%	39.9%	21.0%
MD an Chaisleáin Nua	10.1%	30.4%	45.2%	14.2%

Comhairle Cathrach agus Contae Luimnigh
Straitéis Tithíochta agus HNDA Chontae agus Chathair Luimnigh



Figiúr 3.20 Tionóntachtaí RTB de réir mhéid an aonaid

Léirítear le sonraí RTB go bhfuil an t-éileamh i MD Luimnigh ar mhéideanna aonaid níos lú (aonaid 1 agus 2 leaba) atá i gcodarsnacht leis na MDanna eile, a léiríonn go ginearálta éileamh níos airde ar mhéideanna aonad níos mó, rud a léiríonn aonaid teaghlaigh. Tá idirdhealú soiléir i ngach cineál leapacha idir gach MD mar atá leagtha amach i dTábla 3.19 agus a léirshamhláítear i Figiúr 3.20.

MD Luimnigh

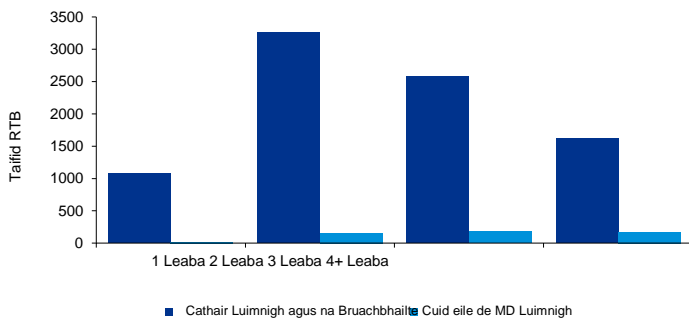
Rinneadh anailís ar shonraí RTB chun toirt agus éileamh a mheas de réir méid na leapacha laistigh de MD Luimnigh. Mar is amhlaidh le sonraí PPR, rinneadh geochódú ar shonraí RTB freisin (seoltaí a aistríodh go faisnéis chomhordaithe trí API) chun anailís spásúil a dhéanamh ar fhoirmiú nádúrtha na margai tithíochta. Rinneadh athbhreithniú agus cumrú ar shonraí RTB⁶ chun ionadaíocht spásúil a dhéanamh ar dháileadh ar fud MD Luimnigh.

Tá forbhreathnú ar shonraí BTC do MD Luimnigh leagtha amach i dTábla 3.22 do Chathair Luimnigh agus na bruaichbailte agus an chuid eile den MD. Mar is féidir a bheith ag súil, tá méid na cíosa

⁶ Rinneadh measúnú spásúil ar sheoltaí geochódaithe, agus baineadh aon sonraí pointí earráideacha.

Comhairle Cathrach agus Contae Luimnigh
Straitéis Tithíochta agus HNDA Chontae agus Chathair Luimnigh

níos airde i gCathair agus i mbruachbhailte Luimnigh ná an chuid eile den MD. Ina theannta sin, tá codarsnacht shoiléir idir gach limistéar ní hamháin de réir toirte ach freisin leis an éileamh in aghaidh an mhéid aonaid mar a chuirtear i láthair i bhFigiúir 3.21.

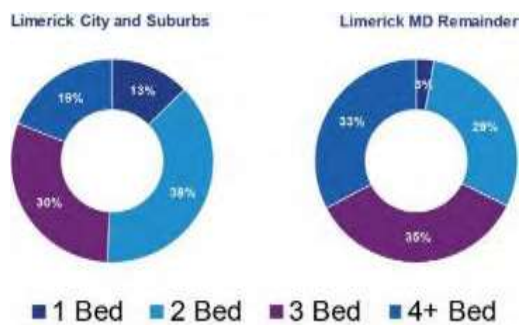


Taifeadann Figiúir 3.21 RTB de réir líon na leapacha i MD Luimnigh

Tábla 3.22: Tionóntachtaí RTB de réir mhéid an aonaid

Ceantar Bardasach	1 Sheomra Leapa	2 Sheomra Leapa	3 Sheomra Leapa	4 Sheomra Leapa +
Cathair Luimnigh agus na bruachbhailte	12.6%	38.1%	30.2%	19.0%
An chuid eile de MD Luimnigh	2.9%	29.5%	35.0%	32.7%

Comhairle Cathrach agus Contae Luimnigh
Straitéis Tithíochta agus HNDA Chontae agus Chathair Luimnigh



Figióir 3.23 Tionóntachtaí RTB de réir mhéid an aonaid

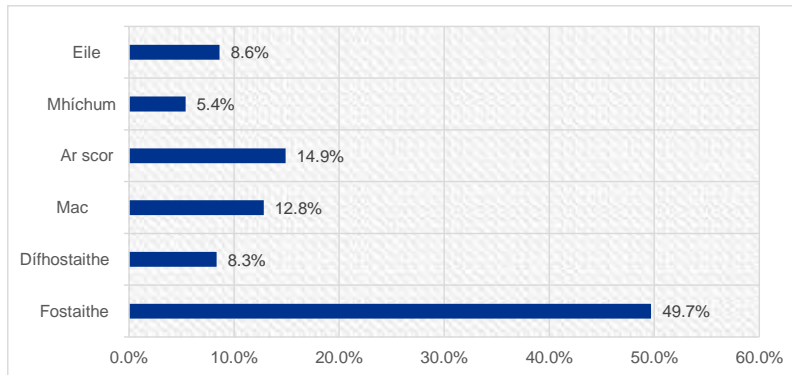
Léiríonn sonraí RTB go bhfuil an t-éileamh ar MD Luimnigh difriúil go mór idir Cathair Luimnigh agus na bruachbhailte agus an chuid eile den MD, ní amháin de réir toirte ach de réir méide. Tá éileamh i bhfad níos airde sa chathair agus sna bruachbhailte ar aonaid níos lú, is é sin cóiríocht de leaba amháin agus dhá leaba i gcomparáid leis an gcuid eile den MD.

3.3 Forbhreathnú eacnamaíoch agus iompair atá ann cheana féin

3.3.1 Fostaíocht agus dífhostaíocht

Déantar príomhstádas eacnamaíoch a thaifeadh sa Daonáireamh agus tugann sé forbhreathnú ar chomhdhéanamh an lucht saothair agus tugann sé léargas úsáideach ar an am don dífhostaíocht, chomh maith le léiriú ar chomhréir na mac léinn agus na bpinsinéirí. De réir an Daonáirimh 2016, tá 49.7% de dhaonra Chontae Luimnigh fostaíthe. Tá cuid shuntasach de seo ar scor nó mic léinn (27.7%). Bhí sé seo éagsúil laistigh de gach MD le pócaí fostaíochta sách ard i ngach MD mar laistear de Chathair Luimnigh agus ceantair thuaithe níos leithne mar atá léirithe i bhFigióir 3.25. I bhFigióir 3.24 tugtar miondealú ar an bpríomhstádas eacnamaíoch laistigh de chontae Luimnigh.

Comhairle Cathrach agus Contae Luimnigh
Straitéis Tithíochta agus HNDA Chontae agus Chathair Luimnigh

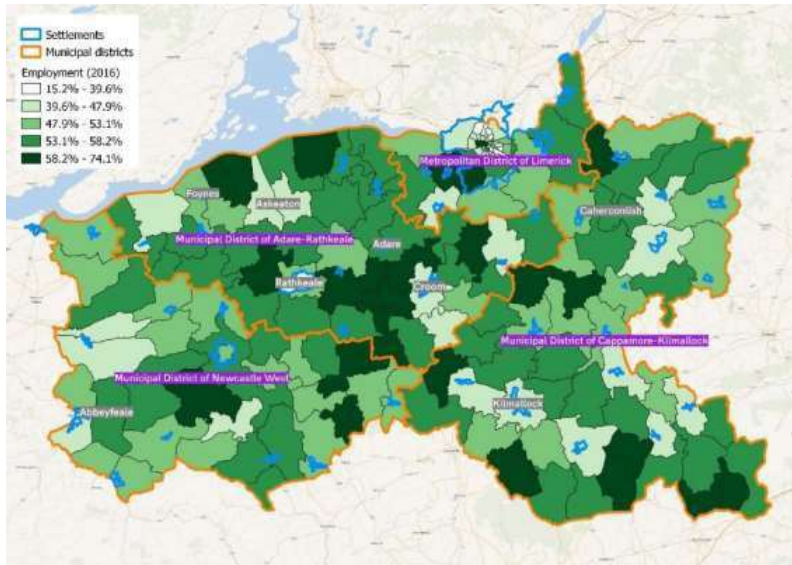


Figióir 3.24 Príomh-Stádas Eacnamaíoch laistigh de Chathair agus Chontae Luimnigh

Tá 8.3% eile den daonra dífhostaithe. Tá fostaíocht agus mar sin dífhostaíocht scaipthe go míchothrom ar fud Luimnigh. Bhí sé seo éagsúil laistigh de gach MD le pócaí de dhífhostaíocht measartha ard i ngach MD cosúil le tuaisceart Chathair Luimnigh agus mar atá léirithe i bhFigióir 3.26.

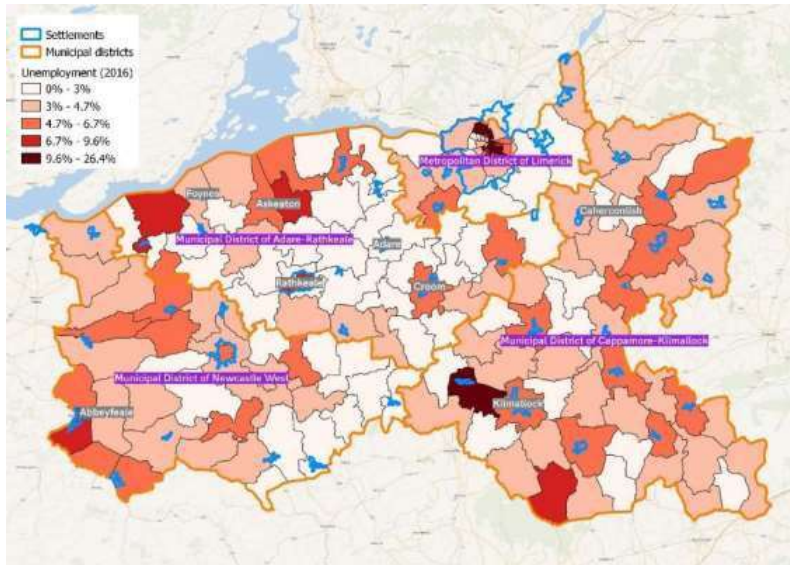
Níl aon fhachtóirí fostaíochta soiléire nó comhchruinnithe fostaíochta / dífhostaíochta a mbeadh athrú ag teastáil ó thaobh breithniú na MDanna mar HManna. Tá moil shuntasacha fostaíochta ag gach MD agus dáileadh éagsúil dífhostaíochta seachas lár na cathrach ina bhfuil dífhostaíocht níos airde.

Comhairle Cathrach agus Contae Luimnigh
Straitéis Tithíochta agus HNDA Chontae agus Chathair Luimnigh



Figiúr 3.25.
Dáileadh fostaíochta Luimnigh de réir Toghroinn (2016)

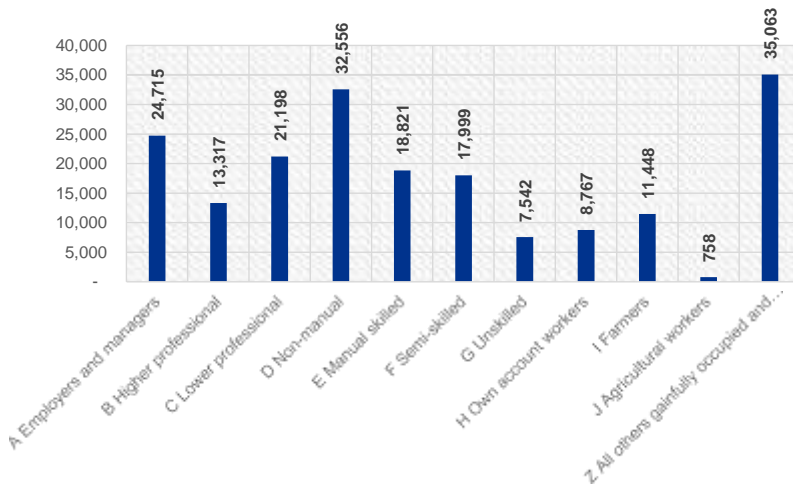
Comhairle Cathrach agus Contae Luimnigh
Straitéis Tithíochta agus HNDA Chontae agus Chathair Luimnigh



Figióir 3.26 Dáileadh dífhostaíochta Luimnigh de réir Toghroinn (2016)

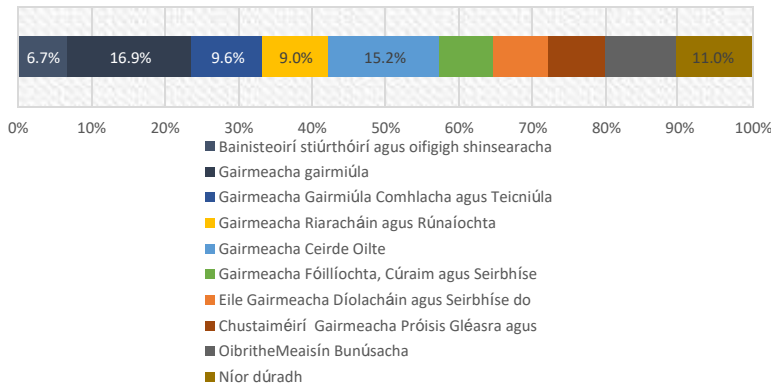
Úsáidtear grúpaí socheacnamaíocha chun daonraí a rangú agus tugtar le chéile daoine a bhfuil stádas sóisialta agus eacnamaíoch comhchosúil acu bunaithe ar an leibhéal scile nó oideachais a bhaintear amach. Níl na grúpálacha rangaithe de réir tábhachta, ní sholáthraíonn siad ach bealach chun cohóirt cosúla a rangú. Cé go bhfuil sé dodhéanta cumas tuillimh do ghrúpaí socheacnamaíocha a aithint, is féidir boinn tuisceana a ghlacadh. Mar shampla, ghlacfaí leis go bhfuil cumas tuillimh níos mó ag daoine sna catagóirí 'fostóirí agus bainisteoirí' nó 'gairmiúla níos airde' ná iad siúd sna catagóirí 'leathoilte' nó 'neamhoilte'. I bhFigióir 3-18, tugtar miondealú ar na grúpaí socheacnamaíocha laistigh de Chathair agus Chontae Luimnigh.

Comhairle Cathrach agus Contae Luimnigh
Straitéis Tithíochta agus HNDA Chontae agus Chathair Luimnigh



Figióir 3.27 Daoine i dteaghlaigh phríobháideacha de réir grúpa socheacnamaíoch

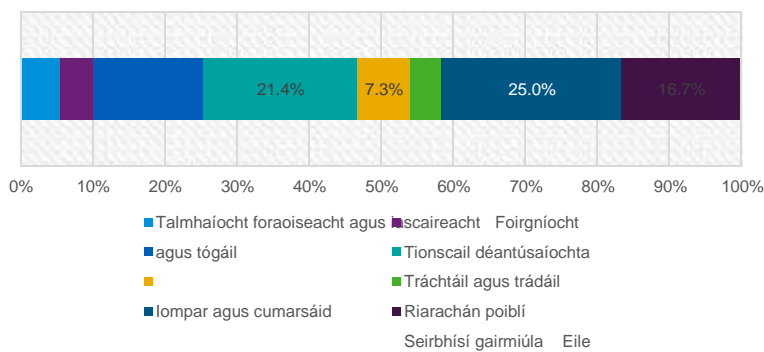
Chun tuilleadh iniúchta a dhéanamh ar an tatal seo, tá sé tábhachtach cineálacha gairm bheatha an fhórsa saothair i Luimneach a bhunú. Sonraítear i bhFigióir 3-19 gurb é ‘Slite Beatha Gairmiúla’ an chohórt is mó le 16.9% den daonra, agus ina dhiaidh sin tá ‘Slite Beatha Ceirde Oilte’ ag 15.2%.



Comhairle Cathrach agus Contae Luimnigh
Straitéis Tithíochta agus HNDA Chontae agus Chathair Luimnigh

Figiúr 3.28 Stádas Socheacnamaíoch

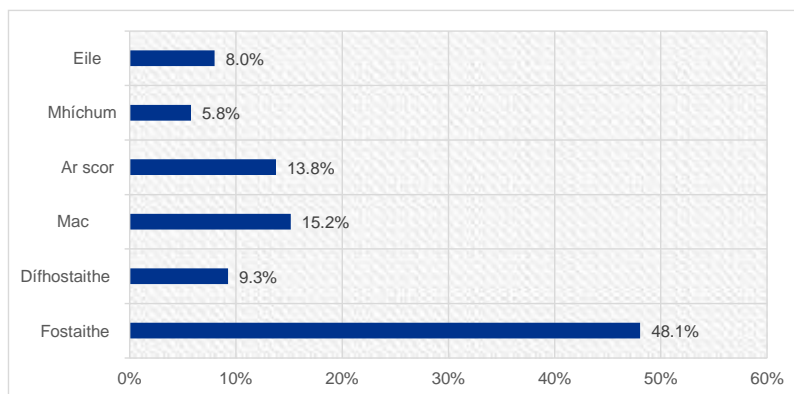
Ar deireadh, is fiú a thabhairt faoi deara na cineálacha tionscail ina bhfuil cónaitheoirí Chathair agus Chontae Luimnigh fostaithe. Is é 'seirbhísí gairmiúla' an tionscal is mó agus 'Tráchtáil agus trádáil' ina dhiaidh sin.



Figiúr 3.29 Daoine ag obair de réir tionscail

MD Luimnigh

De réir Dhaonáireamh 2016, tá 48.1% de dhaonra MD Luimnigh fostaithe. Tá cuid shuntasach eile ar scor nó ina mic léinn (29%). Bhí éagsúlacht aige seo laistigh de MD Luimnigh le pócaí d'fhostaíocht measartha ard i láthair sa MD níos leithne mar laisteas de Chathair Luimnigh mar a léirítear i bhFigiúr 3.32. I bhFigiúr 3.30 tugtar miondealú foriomlán ar phríomhstádas eacnamaíoch laistigh de MD Luimnigh.



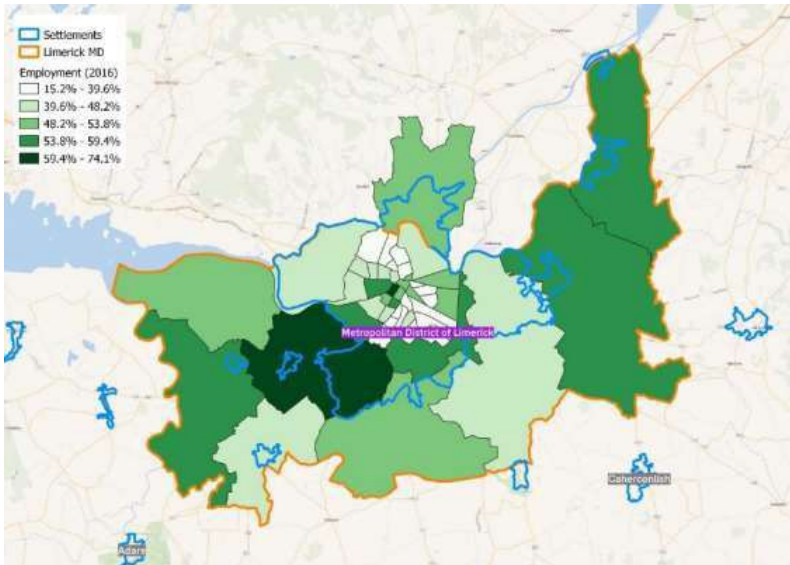
Comhairle Cathrach agus Contae Luimnigh
Straitéis Tithíochta agus HNDA Chontae agus Chathair Luimnigh

Figiúr 3.30 Príomhstádas eacnamaíoch laistigh de chathair agus bruachbhailte Luimnigh

Tá 9.3% eile den daonra dífhostaithe. Tá fostaíocht agus mar sin dífhostaíocht scaipthe go míchothrom ar fud MD Luimnigh. Tá comhchruinniú ard dífhostaíochta laistigh den ionchathair mar a léirítear i bhFigiúr 3.32.

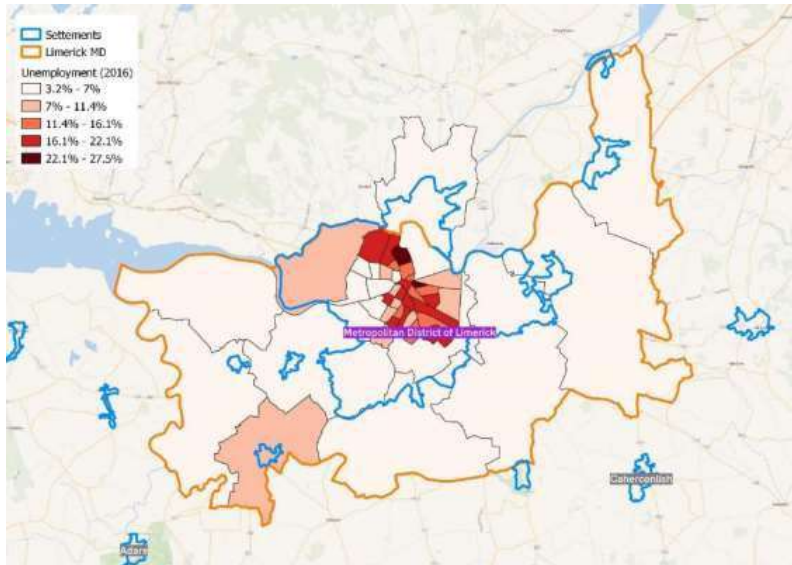
Tá fachtóirí fostaíochta soiléire nó comhchruinnithe fostaíochta / dífhostaíochta a dhéanann idirdhealú idir ceantair laistigh de MD Luimnigh. Mar sin, ní bheadh sé praiticiúil MD Luimnigh a mheas mar HMA amháin i bhfianaise an athraithe sin. Léiríonn na difríochtaí idir Cathair Luimnigh agus an chuid eile den MD próifílí fostaíochta codarsnacha le suntas ar leith do na leibhéil dífhostaíochta i lár na cathrach, go háirithe i gcomparáid leis na bruachbhailte sa chuid eile den MD.

Comhairle Cathrach agus Contae Luimnigh
Straitéis Tithíochta agus HNDA Chontae agus Chathair Luimnigh



Figiúr 3.31 Dáileadh fostaíochta MD Luimnigh in aghaidh na Toghroinne (2016)

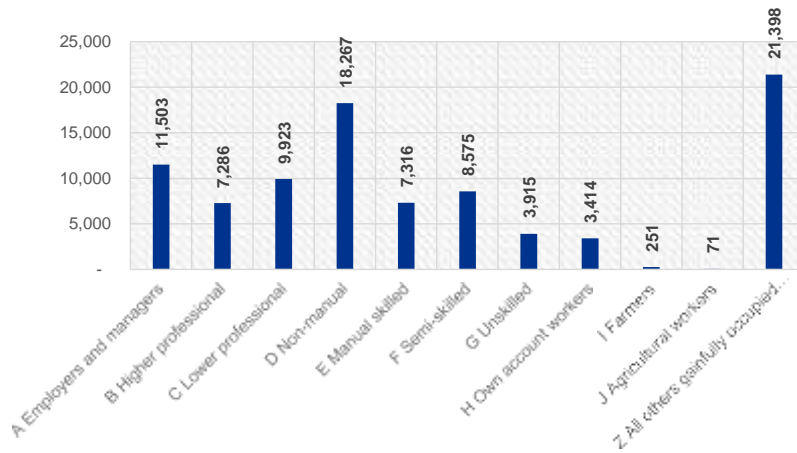
Comhairle Cathrach agus Contae Luimnigh
Straitéis Tithíochta agus HNDA Chontae agus Chathair Luimnigh



Figióir 3.32 Dáileadh dífhostaíochta MD Luimnigh in aghaidh na Toghrinne (2016)

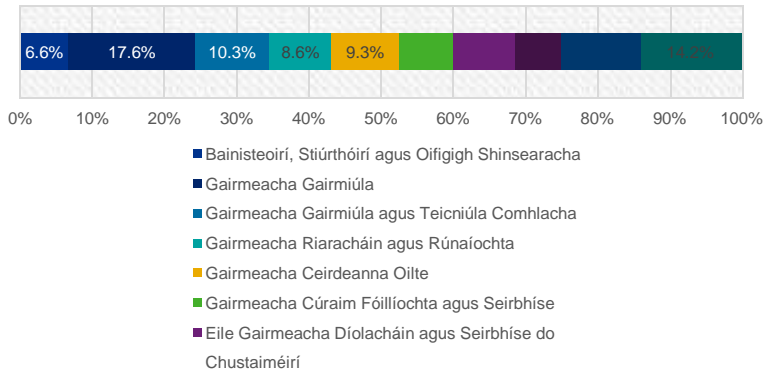
I bhFigióir 3-24, tugtar miondealú ar dhaoine i dteaghlaigh phríobháideacha de réir grúpa socheachnamaíoch laistigh de Chathair Luimnigh agus na bruachbhailte. Léirítear san fhigióir líon íseal daoine a rangáítear mar oibrithe talmhaíochta/feirmeoirí.

Comhairle Cathrach agus Contae Luimnigh
Straitéis Tithíochta agus HNDA Chontae agus Chathair Luimnigh



Figiúr 3.33 Daoine i dteaghligh phríobháideacha de réir grúpa socheacnamaíoch

Tá sé tábhachtach cineálacha gairm bheatha an lucht saothair a bhunú laistigh de Chathair agus Chontae Luimnigh. Luaitear i bhFigiúr 3-25 gurb é 'Slite Beatha Gairmiúla' an chohórt is mó le 17.6% den daonra.

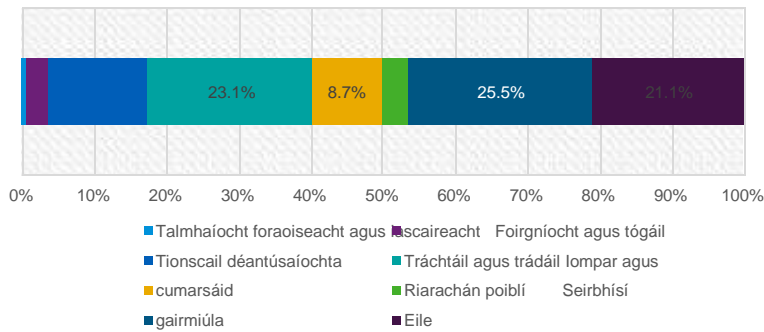


Figiúr 3.34 Stádas Socheacnamaíoch

I bhFigiúr 3-26, tugtar faoi deara na cineálacha tionscail ina bhfuil cónaitheoirí Chathair Luimnigh agus na bruachbhailte fostaithe. Is é 'seirbhísí gairmiúla' an tionscal is mó tar éis

Comhairle Cathrach agus Contae Luimnigh
Straitéis Tithíochta agus HNDA Chontae agus Chathair Luimnigh

'Tráchtáil agus trádáil'. Is léir gur suíomh tarraingteach é MD Luimnigh do ghairmithe chun cónaí ann agus má tá sé seo le leanúint ar aghaidh tá gá le tuilleadh forbartha cónaithe chun riachtanais an chohórt proifisiúnta seo a shásamh.



Figiúr 3.35 Daoine ag obair de réir tionscail

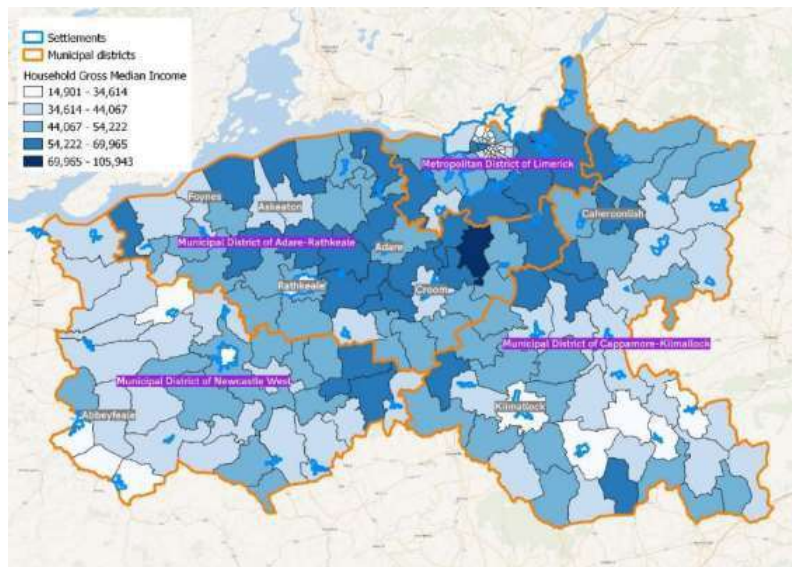
3.3.2 Ioncaim reatha

Is táscaire suntasach é ioncam ar dhálaí eacnamaíocha agus tá sé ríthábhachtach chun inacmhainneacht a chinneadh in aon mhargadh tithíochta. Tá ollioncam teaghlaigh ar cheann de na t-aon tacair sonraí um ioncam spásúil gráinneach atá ar fáil agus measadh go bhfuil sé seo ionadaíoch ar ioncam níos leithne.

Léirítear le hanailís gheografach ar ioncam comhlán i bhFigiúr 3.36 thíos éagsúlacht ar fud na Cathrach agus an Chontae. Tá formhór na dteaghlach ar ioncam níos airde lonnaithe i MDanna Luimnigh agus Áth Dara-Ráth Caola agus bhí ioncaim níos ísle ag MDanna na Ceapaí Móire-Cill Mocheallóg agus an Chaisleáin Nua go ginearálta. Laistigh de MD Luimnigh, tá formhór na dteaghlach ar ioncam ard suite feadh imeall Chathair Luimnigh agus na bruachbhailte agus lasmuigh de. Tá comhchruinniú ard de theaghlaigh ar ioncam íseal sa lárchathair, rud a léiríonn comhghaol le fostaíocht níos ísle agus rátaí dífhostaíochta níos airde sa cheantar.

Comhairle Cathrach agus Contae Luimnigh
Straitéis Tithíochta agus HNDA Chontae agus Chathair Luimnigh

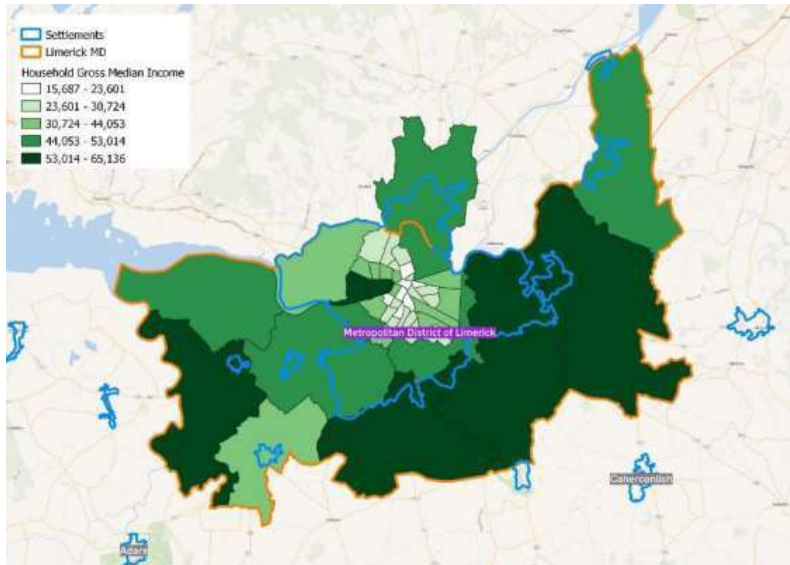
Figiúr 3.36: Ioncam meánach comhlán teaghlaigh Luimnigh (Ranna Toghcháin, 2016)



MD Luimnigh

Tá na difríochtaí in ioncam meánach comhlán teaghlaigh míchothrom ar fud MD Luimnigh. Tá formhór na dteaghlach ar ioncam níos airde suite feadh imeall de Chathair Luimnigh agus na bruachbhailte agus lasmuigh de. Tá comhchruinniú ard de theaghlaigh ar ioncam íseal sa lárchathair, rud a thugann le fios go bhfuil comhghaol idir na rátaí fostaíochta níos ísle agus na rátaí dífhostaíochta níos airde sa cheantar mar atá leagtha amach i rannáin roimhe seo. Tá dáileadh meánioncam teaghlaigh comhlán mapáilte i bhFigiúr 3-28.

Comhairle Cathrach agus Contae Luimnigh
Straitéis Tithíochta agus HNDA Chontae agus Chathair Luimnigh

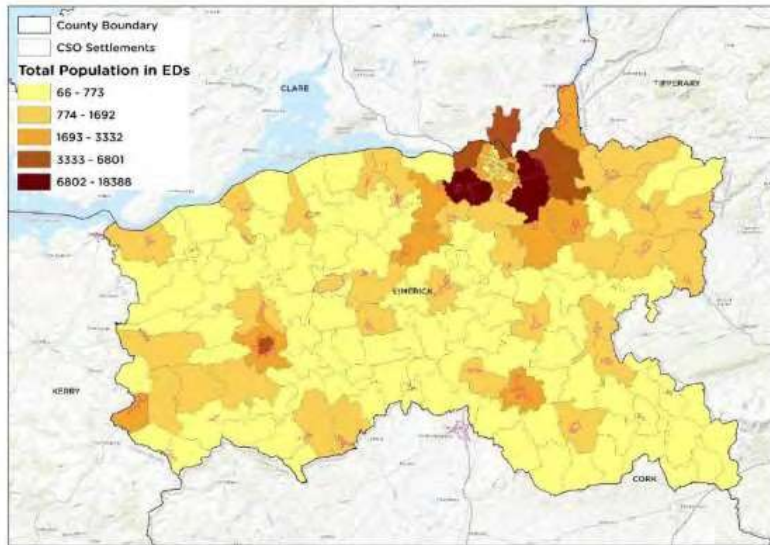


Figiúr 3.37 Ioncam meánach comhlán MD teaghlaigh Luimnigh (Ranna Togcháin, 2016)

3.4 Forbhreathnú ar an daonra reatha

De réir an Daonáirimh is déanaí, b'ionann daonra na hÉireann agus 4,761,865 i mí Aibreáin 2016, méadú de 173,613 (3.8%) ó Aibreán 2011. Bhí 200 lonnaitheoir uirbeach ar fud na tíre, a d'fhreastail le chéile ar 63% de dhaonra na hÉireann. Ba é daonra Chathair agus Chontae Luimnigh ná 194,899, méadú de 1.6% ó 2011. Imlínítear i bhFigiúr 3-29 dlús daonra laistigh de Chathair agus Chontae Luimnigh. Léirítear sa léarscáil go bhfuil dlús éagsúil ag Cathair Luimnigh agus sna bruachbhailte le toranna éagsúla sa cheantar lena léirítear dlús idir 773 agus 18,388.

Comhairle Cathrach agus Contae Luimnigh
Straitéis Tithíochta agus HNDA Chontae agus Chathair Luimnigh



Figióir 3.38 Dlús daonra Luimnigh

Athraíonn próifíl aoise na Cathrach agus an Chontae ar fud na HMAAnna. Tá an céatadán is airde den daonra atá d’aois oibre (idir 15-64 bliana d’aois), ag 68.4%, i gCathair agus i mbuachbhailte Luimnigh, agus tá an céatadán is ísle díobh siúd idir 0-14 bliana d’aois (19.1%) agus 65 agus os a chionn (12.6%). Tá an céatadán is airde de dhaoine scothaosta ag MD an Chaisleáin Nua (le 16.8% den daonra 65 bliain d’aois agus níos sine) agus tá an céatadán is airde díobh siúd idir 0-14 bliana d’aois (22.3%) ag an gCuid Éile de MD Luimnigh.

I dtéarmaí athraithe daonra, tháinig méadú de 1.6% ar an gCathair agus ar an gContae idir 2011 agus 2016 – ráta níos ísle ná an Stát ina iomláine (3.8%). Mar sin féin, bhí difríochtaí suntasacha laistigh den Chathair agus den Chontae, le Cathair Luimnigh agus na Bruachbhailte ag fás 3% i gcomparáid le laghdú imeallach daonra de -0.2% in Áth Dara-Ráth Caola.

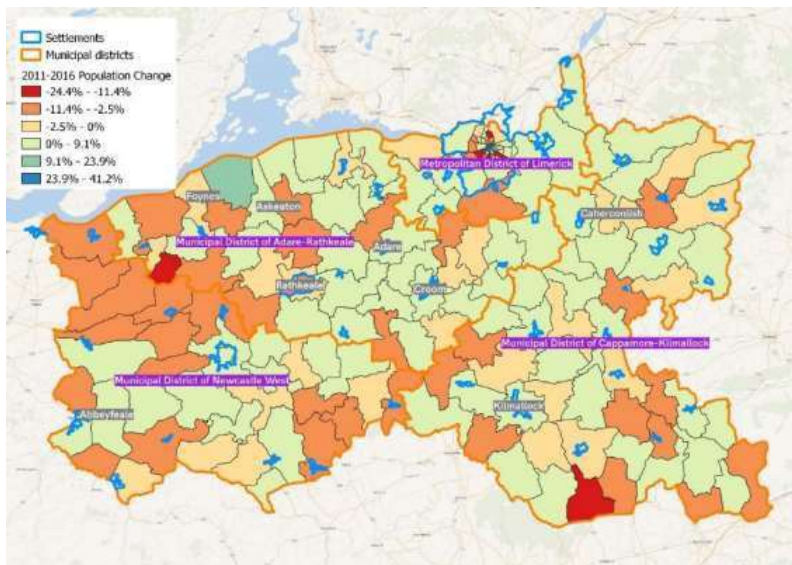
Tábla 3.39: Daonra agus Aois, 2016

Ceantar	Daonra 2016	Athrú daonra	0-14	15-64	65+
Cathair Luimnigh agus Contae	194,899	3,090 (1.6%)	39,594 (20.3%)	127,887 (65.6%)	27,418 (14.1%)
Cathair Luimnigh agus Bruachbhailte	94,192	2,738 (3.0%)	17,953 (19.1%)	64,416 (68.4%)	11,823 (12.6%)

Comhairle Cathrach agus Contae Luimnigh
Straitéis Tithíochta agus HNDA Chontae agus Chathair Luimnigh

MD Luimnigh (An chuid eile)	15,307		3,413 (22.3%)	9,816 (64.1%)	2,078 (13.6%)
Áth Dara- Ráth Caola MD	27,710	- 45 (- 0.2%)	5,933 (21.4%)	17,580 (63.4%)	4,197 (15.1%)
MD an Chaisleáin Nua	27,416	59 (0.2%)	5,550 (20.2%)	17,263 (63.0%)	4,603 (16.8%)
MD na Ceapáí Móire-Chill Mocheallóg MD	34,821	285 (0.8%)	7,739 (22.2%)	21,760 (62.5%)	5,322 (15.3%)

Léirítear i bhFigiúr 3-30 thíos an t-athrú daonra seo ag leibhéal áitiúil, rud a léiríonn difríochtaí suntasacha ar fud na Cathrach agus an Chontae. Tháinig laghdú ar an daonra i gceantair thuaithe in iarthar an chontae go háirithe, go háirithe in MD Áth Dara-Ráth Caola. Mar sin féin, tháinig laghdú ar an daonra i roinnt codanna de chuid laistigh den fho-uirbeacha de Chathair Luimnigh mar Pháirc Uí Mháille agus Pháirc Mhuire, in ainneoin fáis iomláin sa Chathair agus sna Bruachbhailte.

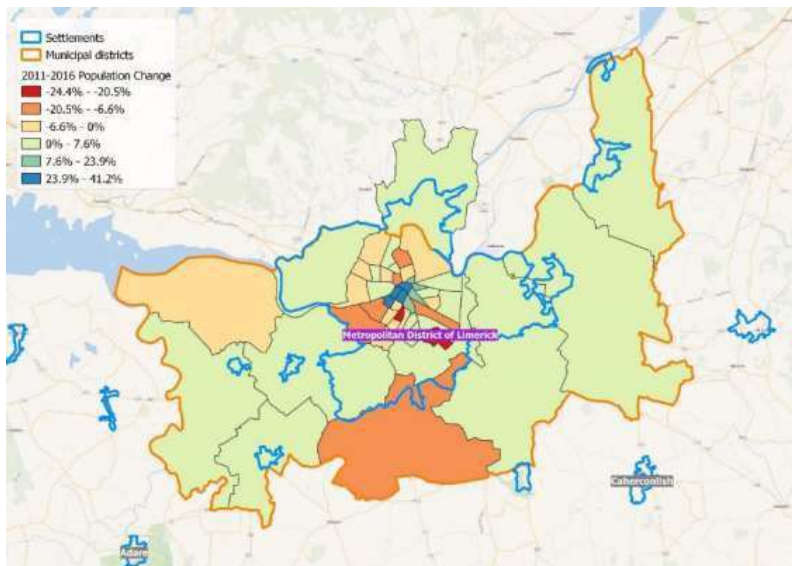


Figióir 3.40: Athrú ar an daonra, 2011-2016 (leibhéal ED)

Tháinig méadú de 2.7% (2,791) ar dhaonra MD Luimnigh ó 2011 go 2016. Tharla an chuid is mó den fhás daonra i MD Luimnigh i gCathair Luimnigh agus sna bruachbhailte in aice láimhe, cé go raibh roinnt áiteanna ina tharla laghdú daonra laistigh den chathair freisin.

Comhairle Cathrach agus Contae Luimnigh
Straitéis Tithíochta agus HNDA Chontae agus Chathair Luimnigh

Tá na ceantair leis an méid is airde fáis cnuasaithe i lár na cathrach i dToghanna na Sionainne A agus na Sionainne B, Dugaí A agus Theach an Chustaim. Tháinig laghdú ar an daonra ar imeall lár na cathrach agus na bruachbhailte amuigh i dtreo imeall na heispéiris MD le linn 2011 - 2016. Tá difríochtaí suntasacha sa chomhchruinniú daonra le tromlach i gCathair Luimnigh agus sna bruachbhailte agus céatadán níos airde de chohóirt aois oibre sa chuid eile MD Luimnigh (cé go bhfuil daonra i bhfad níos lú).



Figiúr 3.41 Athrú ar Dhaonra MD Luimnigh, 2011-2016 (leibhéal ED)

Tá mic léinn ina gcuid thábhachtach de thírdhreach na tithíochta i Luimneach, go háirithe i gCathair Luimnigh. De réir Dhaonáireamh 2016, thuiriscigh 11,703 cónaitheoir i gCathair Luimnigh a bpríomhstádas eacnamaíoch mar mhic léinn (15.4% díobh siúd ar fad 15 bliana d'aois agus níos sine) cosúil le 8,454 cónaitheoir i gContae Luimnigh (5.4%); áirítear leis seo roinnt scoláirí meánscoile. Is iad na príomhinstitiúidí tríú leibhéal i Luimneach ná Ollscoil Luimnigh, Institiúid Teicneolaíochta Luimnigh (TF), agus Coláiste Mhuire gan Smál. Tá méadú tagtha ar líon na mac léinn sna trí institiúid seo le blianta beaga anuas agus bhí 25,726 mac léinn á n-iontógáil le chéile sa bhliain acadúil 2018/2019, i gcomparáid le 23,822 in 2014/2015. Tá na hinstitiúidí seo le leathnú amach anseo freisin, agus Ollscoil Luimnigh ag pleanáil méadú de 25% ar chláirúcháin mac léinn go 19,416 mac léinn faoi 2023/2024.⁷ Tá ardú de 21% á pleanáil ag IT Luimnigh go 7,500 mac léinn faoi

⁷ Plean straitéiseach Ollscoil Luimnigh 2019-2024 [Ar Líne: https://www.ul.ie/UL_Strategic_Plan_2019-2024_Web.pdf]

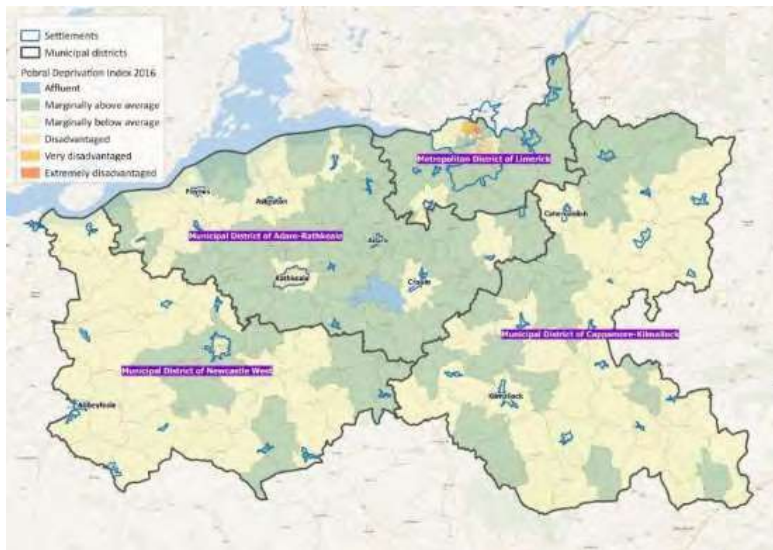
Comhairle Cathrach agus Contae Luimnigh
Straitéis Tithíochta agus HNDA Chontae agus Chathair Luimnigh

2022,⁸ agus Coláiste Mhuire gan Smál ag tuar daonra mac léinn suas le 6,000 faoi 2025.⁹ Mar thoradh air sin, beifear ag súil go dtiocfaidh méadú dá réir ar an éileamh ar thithíocht mac léinn i gCathair Luimnigh suas go dtí na blianta seo agus ina dhiaidh sin.

3.4.1.1 Innéacs Díothachta

Is éard atá san Innéacs Díothachta Pobal HP¹⁰ ná tomhas ar dhíothacht choibhneasta na limistéar geografach a úsáideann sonraí thar raon beart lena gcumhdaítear déimeagrafaic, aicme sóisialta, agus an margadh saothair a tiomsaíodh ón Daonáireamh. Sannann TF scóir do cheantair atá bunaithe ar mheán náisiúnta de náid agus a théann ó -40 (na ceantair is mó faoi mhíbhuntáiste) go 40 (na ceantair is saibhre).

Léirítear in anailís ar leibhéal na Toghroinne do Chontae Luimnigh go rangaítear an formhór mar beagán os cionn an mheáin nó beagán faoi bhun an mheáin. Tugadh faoi deara go raibh Toghroinn amháin saibhir i gContae Luimnigh. Tá an Toghcheantar seo suite laistigh de MD Áth Dara-Ráth Caola lastoir de Chromadh. Ba í lonnaitheacht Ráth Caola an t-aon lonnaitheacht a rangaíodh mar faoi mhíbhuntáiste laistigh de Chontae Luimnigh. Níor rangaíodh aon Toghroinn i gContae Luimnigh mar cheantar faoi go leor mhíbhuntáiste ná thar a bheith faoi mhíbhuntáiste.



⁸ Plean Straitéiseach IT Luimnigh 2018-2022 [Ar Líne: <https://lit.ie/getmedia/1c35e9a1-974f-4125-b6fb-d075511249ec/LIT-Strategic-Plan-2018-2022.pdf>]

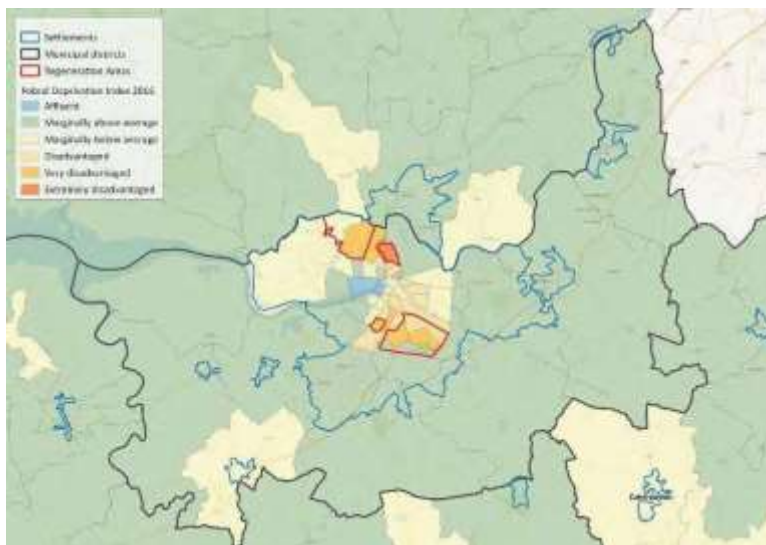
⁹ Plean Straitéiseach Choláiste Mhuire gan Smál 2023, lch. 20 [Ar líne: <https://www.mic.ul.ie/about-mic/office-of-the-president/strategic-plan>]

¹⁰ Haase agus Prasthchke thar ceann Pobal (2017) 2016 HP Innéacsanna Díothachta de réir Limistéir Bheaga. Ar fáil ó: <https://maps.pobal.ie/WebApps/DeprivationIndices/index.html>

Comhairle Cathrach agus Contae Luimnigh
Straitéis Tithíochta agus HNDA Chontae agus Chathair Luimnigh

Figiúr 3.42: Innéacs Díothachta Pobal, 2016

Rangaítear MD Luimnigh go príomha mar cheantar beagáinín os cionn an mheáin. Laistigh de lonnaíocht chathair agus bhruachbhailte Luimnigh, aicmítear go leor toghroinn mar faoi mhíbhuntáiste nó thar bheith faoi mhíbhuntáiste. Is í an Toghroinn 'John's A' an t-aon Toghroinne i Luimneach a rangaítear mar cheantar atá thar a bheith faoi mhíbhuntáiste. Tugadh faoi deara go raibh Toghroinn amháin in iarthar na cathrach saibhir. Léirítear an t-innéacs éagsúil díothachta do MD Luimnigh i bhFigiúr 3-33. Léirítear leis seo go háirithe an comhchruinniú díothachta i gceithre limistéar athnuachana reachtúla Chathair Luimnigh, rud a léiríonn an tábhacht a bhaineann le beartas athghiniúna chun dul i ngleic le díothacht sa Chathair.



Figiúr 3.43: Innéacs Díothachta Pobal, 2016 - Cathair Luimnigh agus na Bruachbhailte/MD Luimnigh

3.5 Próifíl na dteaghlach agus na tithíochta reatha

3.5.1 Stoc Tithíochta agus Áitreabh Folaigh

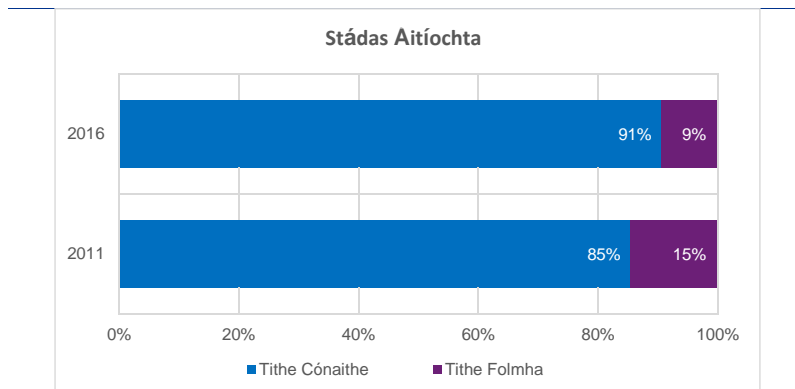
Léirítear le torthaí Dhaonáireamh 2016 stoc tithíochta iomlán de 82,112 i gCathair agus i gContae Luimnigh. As na 82,112 teach, bhí 71,494 áitiú agus 2,434 as láthair go sealadach. Rangaíodh 7,752 mar áitribh fholmha eile. Bhí an ráta d'áitribh fholmha ab ísle ag 7.3% i gcathair agus i mbruachbhailte Luimnigh agus bhí ráta d'áitribh fholmha ag MD an Chaisleáin Nua agus

Comhairle Cathrach agus Contae Luimnigh
Straitéis Tithíochta agus HNDA Chontae agus Chathair Luimnigh

Áth Dara-Ráth Caola os cionn 12%. Léirítear le Figiúr 3-34 gur laghdaigh an ráta d'áitribh fholmha ó 15% in 2011 go 9% in 2016 laistigh de Chathair agus Chontae Luimnigh.

Tábla 3.44: Stoc Tithíochta agus áitribh fholmha, 2016

Achar Iomlán	Teaghaisí	Glactha	As láthair go sealadach	Tithe Saoire	Áitribh fholmha eile	Ráta d'áitribh fholmha ¹¹
Cathair Luimnigh agus Contae	82,112	71,494	2,434	432	7,752	9.4%
Cathair Luimnigh agus Bruachbhailte	40,085	35,520	1,585	35	2,945	7.3%
MD Luimnigh (An Chuid eile)	5,749	5,188	158	16	387	6.7%
MD Áth Dara-Ráth Caola	11,293	9,615	235	68	1,375	12.2%
MD an Chaisleáin Nua	12,251	10,307	228	148	1,568	12.8%
MD na Ceapaí Móire-Chill Mocheallóg	14,371	12,397	250	169	1,555	10.8%



Figiúr 3.45 Athrú ar áitíocht agus áitribh fholmha i gCathair agus i gContae Luimnigh

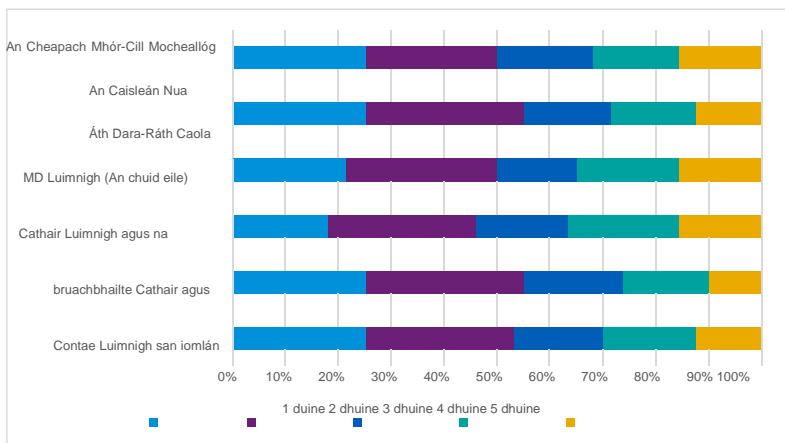
3.5.2 Comhdhéanamh teaghlaigh

Luaitear i Daonáireamh 2016 go bhfuil 71,224 teaghlach príobháideach i gCathair agus i gContae Luimnigh. Ba é meánmhéid an teaghlaigh ná 2.70 duine in aghaidh an teaghlaigh. Mar sin féin, tá éagsúlacht shuntasach trasna na HMAnna. Bhí cathair agus bruachbhailte Luimnigh ab airde

¹¹ Tá an ráta céatadánach d'áitribh fholmha a sholáthraítear bunaithe ar an gcatagóir 'Áitribh Fholmha Eile' mar chéatadán den stoc iomlán tithíochta agus ní áirítear tithe saoire atá folamh agus iad siúd atá as láthair go sealadach.

Comhairle Cathrach agus Contae Luimnigh
Straitéis Tithíochta agus HNDA Chontae agus Chathair Luimnigh

céatadán na dteaghlach 1 duine ag 26.1% agus MD Luimnigh an chuid is ísle ag 18.2%. Bhí teaghlaigh de bheirt duine is coitianta ar fud na MDanna go léir agus b'ionann an meán do chathair agus contae Luimnigh agus 28.6%. Bhí an céatadán is ísle de theaghlaigh 5 daoine ag cathair agus bruachbhailte Luimnigh ag 10.7%, le cathair agus contae Luimnigh ag taifead 12.7%.



Figiúr 3.46: Cohóirt Méid Teaghlaigh, 2016

Ar an leibhéal náisiúnta, bhí 12% de na teaghlaigh áitithe in Éirinn ina gcónaí in árasáin in 2016. Athraíonn sé seo go mór laistigh de Chathair agus Chontae Luimnigh, le 9.9% de na teaghlaigh i gCathair agus sna Bruachbhailte Luimnigh ina gcónaí in árasáin i gcomparáid le 17.5% de theaghlaigh sa Chathair agus sa Chontae san iomlán. Tugtar faoi deara sa NPF, cé go bhfuil méadú ag teacht ar chomhréir iomlán na dteaghlach a chónaíonn in árasáin, go bhfuil Éire i bhfad níos ísle ná na meáin Eorpacha. Mar sin, luaitear sa NPF nach mór d'árasáin a bheith ina gcineál tithíochta níos forleithne, go háirithe i gcathracha na hÉireann chun aghaidh a thabhairt ar bhealach níos éifeachtaí ar an dúshlán a bhaineann le freastal ar riachtanais tithíochta daonra atá ag fás agus teaghlaigh níos lú i gceantair uirbeacha.

3.5.3 Tionacht Teaghlaigh

Maidir leis na cineálacha teaghlach príobháideach ar fud Chomhairle Cathrach agus Contae Luimnigh, léirítear le hanailís ar Dhaonáireamh 2016 gur tithe/bungaló 88.4% de na teaghlaigh príobháideacha (71,224) agus gur árasáin iad 9.9% eile. Bhí éagsúlacht, áfach, ar fud Luimnigh agus próifíl an chineáil teaghlaigh i ngach MD mar atá leagtha amach i dTábla 3.47.

Comhairle Cathrach agus Contae Luimnigh
Straitéis Tithíochta agus HNDA Chontae agus Chathair Luimnigh

Tábla 3.47: Contae Luimnigh agus cineál teaghlaigh MD príobháideach

Teaghlaigh	Contae Luimnigh	MD Luimnigh	MD Áth Dara-Ráth Caola	MD an Chaisleáin Nua	MD na Ceapaí Móire-Chill Mocheallóg
Teach / Bungaló	88.4%	81.9%	96.7%	94.7%	97.1%
Árasán	9.9%	16.2%	1.8%	3.8%	1.6%
Seomra sui is leapa	0.1%	0.2%	0.0%	0.0%	0.0%
Carbhán / Teach Soghluaiste	0.3%	0.2%	0.5%	0.3%	0.5%
Níor dúradh	1.3%	1.5%	1.0%	1.3%	0.9%
Iomlán	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

Léirítear le próifil na tionachta ar fud Luimnigh go bhfuil formhór na dteaghlach úinéir-áitithe (le morgáiste agus gan morgáiste - 67.9%) agus céatadán ard de theaghlaigh ar cíos príobháideach (18%). B'ionann tithíocht shóisialta agus 9.2% eile agus níor sonraíodh na cineálacha tionachta teaghlaigh ar fad a bhí fágtha nó níor áitíodh iad saor ó chíos. Léirítear le próifil na tionachta in aghaidh an MD idirdhealú suntasach mar atá leagtha amach i dTábla 3.48.

Tábla 3.48: Tionacht teaghlaigh Chontae agus MD Luimnigh

Teaghlaigh	Luimneach MD Luimnigh Contae	MD Áth Dara-Ráth Caola	MD an Chaisleáin	MD na Ceapaí Móire-Chill Mocheallóg
Tithíocht Shóisialta	9.2%	10.9%	6.2%	7.0%
Ar Cíos (Go Príobháideach)	18.0%	24.3%	8.4%	9.1%
Úinéir Áitithe (Gach)	67.9%	59.4%	81.3%	79.7%

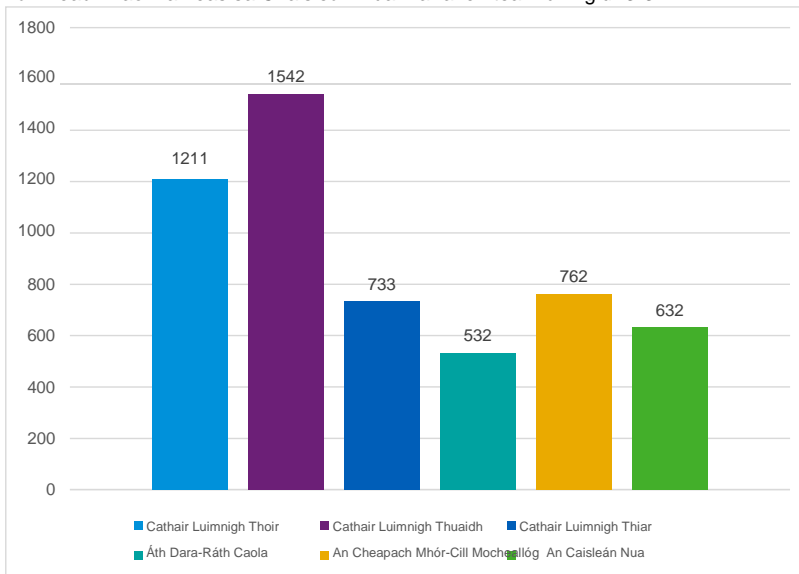
Tá comhghaol láidir cineálacha tí idir MDanna Áth Dara-Ráth Caola, an Chaisleáin Nua agus na Ceapaí Móire-Chill Mocheallóg agus is tithe agus bungalónna formhór mór na dteaghlach (95%). Tá comhghaol breise maidir le tionacht teaghlaigh idir MDanna Áth Dara-Ráth Caola, an Chaisleáin Nua agus na Ceapaí Móire-Chill Mocheallóg agus formhór na dteaghlach ina n-úinéirí áitithe (73.4% - 81.3%), cé go bhfuil níos mó éagsúlachta ann ná an comhghaol i gcineál tí. Mar a bheifí ag súil leis, tá líon tí ar cíos príobháideach níos airde i MD Luimnigh ag 24.3%. Go háirithe is cineál tionachta suntasach é cíos príobháideach i MD an Chaisleáin Nua. Cé go bhfuil úinéireacht tí fós ar an bpríomhthionacht in Éirinn, tá laghdú tagtha uirthi mar chéatadán de na teaghlaigh go léir ar bhonn náisiúnta le blianta beaga anuas, ag titim ó 69.7% in 2011 go 67.6% in 2016. Léirítear an titim choibhneasta seo i gCathair agus i gContae Luimnigh, agus thit céatadán na n-úinéirí-áititheoirí ó 70.9% in 2011 go 67.9% in 2016.

3.5.4 Stoc Tithíochta Sóisialta

Léiríonn sonraí do R4 2020 go bhfuil úinéireacht dhíreach ag Comhairle Cathrach agus Contae Luimnigh ar 5,525 aonad, a bhfuil 113 acu ar léas. Tá an líon maoinne is mó faoi úinéireacht Chomhairle Cathrach agus Contae Luimnigh i gCathair Luimnigh Thuaidh ag 1,542. Bhí an chainníocht ab ísle ag 532 sa Chaisleán Nua. As na 113 réadmhaoin ar léas tá an líon is mó i gCathair Luimnigh Thuaidh le 32, agus Cathair Luimnigh Thiar go dlúth ina dhiaidh ag 27.

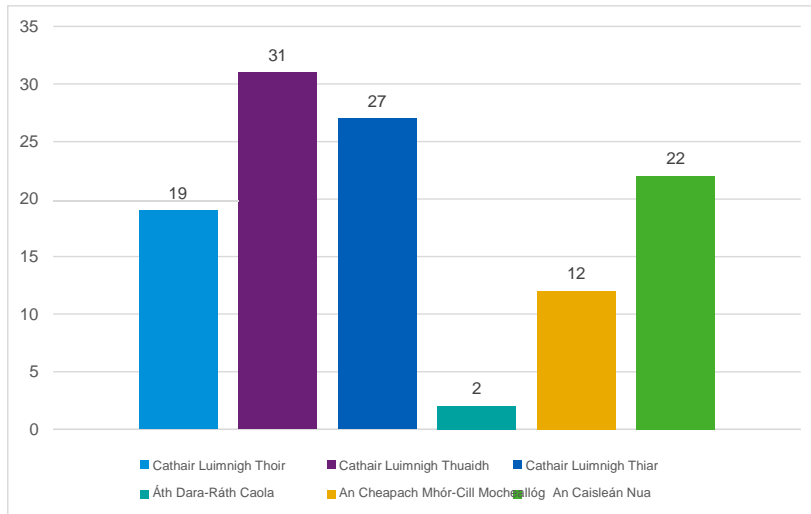
Comhairle Cathrach agus Contae Luimnigh
Straitéis Tithíochta agus HNDA Chontae agus Chathair Luimnigh

Tá 2 réadmhaoin ar léas sa Chaisleán Nua mar a léirítear i bhFigiúr 3-37.



Figiúr 3.49 Líon iomlán na maoine LCCC de réir Toghcheantar gan maoín ar léas a áireamh

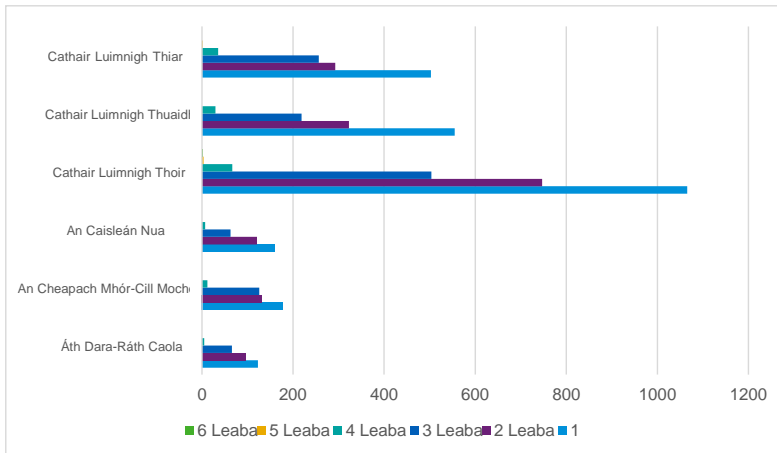
Comhairle Cathrach agus Contae Luimnigh
Straitéis Tithíochta agus HNDA Chontae agus Chathair Luimnigh



Figiúr 3.50 Líon iomlán na maoin ar léas de réir Toghcheantair

Ina theannta sin, i bhFigiúr 3-38 thíos, tugtar breac-chuntas ar éileamh reatha an liosta feithimh ar thithíocht shóisialta de réir cineáil aonaid. Tá an t-éileamh is airde ar an iomlán ag Cathair Luimnigh Thoir le haonaid 1 agus 2 leaba is mó a bhfuil éileamh orthu i ngach limistéar a ndearnadh anailís orthu. Ar an iomlán is beag éileamh atá ar chineálacha aonad de 4+ leaba laistigh de Chathair agus Chontae Luimnigh.

Comhairle Cathrach agus Contae Luimnigh
Straitéis Tithíochta agus HNDA Chontae agus Chathair Luimnigh



Figiúr 3.51 Éileamh ar liostaí feithimh tithíochta de réir cineáil aonaid

4 Tithíocht sa todhchaí: riachtanas tithíochta réamh-mheasta agus soláthar

4.1 Réamhrá

Déantar sa chaibidil seo achoimre ar an Measúnú ar Éileamh ar Riachtanas Tithíochta (HNDA) a rinneadh don Straitéis Tithíochta seo. Sa chaibidil seo, déantar cur síos ar na hionchuir dhéimeagrafacha, eacnamaíocha agus shóisialta do mhúnla an HNDA agus déantar measúnú ar an daonra réamh-mheasta, ar theaghlaigh agus ar na riachtanais tithíochta a bhaineann leo le linn thréimhse na straitéise. Rinneadh é seo ar aon dul leis an modheolaíocht a bhfuil cur síos uirthi i gCuid 1.3.

Leagtar amach sa chaibidil seo breithniú agus cur i bhfeidhm na bhfachtóirí déimeagrafacha agus margaidh mar chuid den mheasúnú ar riachtanais agus éilimh tithíochta sa todhchaí ar fud Luimnigh. Rinneadh an anailís seo do na Limistéir Mhargaidh Tithíochta (HMAanna) a bhfuil cur síos mionsonraithe orthu i gCuid 3. Dá bhrí sin cuirtear an anailís ar fad sa chaibidil seo i láthair ag na leibhéil seo a leanas:

- Cathair agus Bruachbhailte Luimnigh (gan an chuid a shainaithean an Phríomh-Oifig Staidrimh a bheith laistigh de limistéar riaracháin Chomhairle Contae an Chláir a áireamh) dá dtagraítear mar Chathair Luimnigh ina dhiaidh seo;
- An chuid eile de Cheantar Cathrach Luimnigh dá dtagraítear Meitreo Luimnigh ina dhiaidh seo;
- HMA an Chaisleáin Nua a dtagraítear dó mar Chaisleán Nua anseo;
- HMA Áth Dara-Ráth Caola dá ngairtear Áth Dara-Ráth Caola anseo feasta;
- HMA na Ceapaí Móire-Chill Mocheallóg dá dtagraítear mar an Cheapach Mhór-Cill Mocheallóg ina dhiaidh seo.

Cumhdaítear san anailís a chuirtear i láthair an thréimhse don Straitéis Tithíochta, is é sin, 2022 H2 - 2028 H1. Sainaitheodh faisnéis chuí do bhlianta breise sna aguisíní ábhartha freisin chun an dul chun cinn ón mbunlíne (i.e. 2016) ag gach leibhéal spáis ábhartha a mhionsonrú.

Ós rud é go bhfuil na Treoirínte Alt 28 mar a shainaitheodh i gCodanna 1.4 agus 2.1.9 éileamh ar thithíocht a ríomh don cheathrú thréimhse plean sonrath mar atá leagtha amach i gCuid 1, ina dtagraítear do 2022 agus 2028 anseo baineann sé seo leis an dara leath de 2022 agus leis an gcéad leath de 2028 amháin (seachas na blianta féilire iomlána agus cuireadh in iúl é seo le Réiltín (*) ar fud na caibidle seo).

Níl na réamh-mheastacháin ar mhéid na dteaghlach sa HNDA beartaithe mar sprioc, ach is réamh-mheastachán déimeagrafach iad bunaithe ar threochtaí stairiúla agus reatha a sholáthraíonn bonn fianaise don Phlean Forbartha in éagmais sonraí Daonáirimh ar leith ar sheomraí leapa. Níl sé i gceist iad seo a bheith mar spriocanna saintreoracha maidir le meascán tithíochta, ná teacht salach ar threoirínte náisiúnta um chaighdeán tithíochta ar bhealach ar bith.

Comhairle Cathrach agus Contae Luimnigh
 Straitéis Tithíochta agus HNDA Chontae agus Chathair Luimnigh

4.1.1 Cur Chuige

Tugtar forbheathnú ar an bpróiseas do shamhaltú HNDA agus do na rannóga ábhartha sa chaibidil seo i dTábla 4.1.

Tábla 4.1: Cur Chuige don Mheasúnú Inacmhainneachta

Céim	Cuspóir	Modh	Cuid Ábhartha
1	Réamh-mheastacháin Bhliantúla Daonra a Chinneadh	Daonra bliantúil a chinneadh le linn thréimhse na straitéise bunaithe ar spriocanna réamh-mheastacháin seanbhunaithe (an dara ceann sa chás seo).	Cuid 4.2.1
2	Spriocanna Soláthair Tithíochta agus Éileamh Teaghlaigh a Chinneadh	Spriocanna soláthair tithíochta tréimhse an phlean (HST) agus an t-éileamh bliantúil ar thithíocht mar thoradh air a chinneadh bunaithe ar Threoirlínte Alt 28.	Cuid 4.2.2
3	Dáileadh Measta na nIoncam Indiúscartha Teaghlaigh a Ríomh	Dáileadh measta ioncaim indiúscartha teaghlaigh do na deicil bhunaithe (ag an bPríomh-Oifig Staidrimh) a ríomh bunaithe ar na hioncaim indiúscartha seachtainiúla agus bliantúlaithe ar leibhéal náisiúnta agus arna choigeartú don Chathair bunaithe ar ráta "boilscitheach" nó "díbhóilscitheach" a chur i bhfeidhm.	Cuid 4.2.3 agus Cuid 4.2.4
4	Meán-Dháileadh Ioncaim Indiúscartha Teaghlaigh Bhliantúil a Ríomh	Dáileadh measta ioncaim bhliantúla indiúscartha teaghlaigh in aghaidh na deicile a ríomh le linn thréimhse na straitéise bunaithe ar an gcéim roimhe sin agus ráta fáis OTI réamhaisnéise a chur i bhfeidhm.	
5	Meán-Dháileadh Ioncaim Indiúscartha Teaghlaigh Mhíosúil a Ríomh	Dáileadh measta ioncaim indiúscartha teaghlaigh mhíosúil in aghaidh na deicile a ríomh le linn thréimhse na straitéise bunaithe ar an gcéim roimhe sin agus ráta fáis OTI réamhaisnéise a chur i bhfeidhm.	
6	Dáileadh na dTeaghlach Iomlán Réamh-mheasta a Chinneadh	Dáileadh measta na n-aonad tí do gach deicil le linn thréimhse na straitéise a ríomh chomh maith le dáileadh na n-aonad tithíochta sa Stát ón Suirbhé ar Bhuiséad Teaghlaigh (ag an bPríomh-Oifig Staidrimh).	
7	Dáileadh Teaghlaigh Breise Réamh-mheasta a Chinneadh	Dáileadh measta na dteaghlach breise réamh-mheasta a ríomh ar bhonn bliantúil le linn thréimhse na straitéise chomh maith le dáileadh na n-aonad tithíochta sa Stát ón Suirbhé ar Bhuiséad Teaghlaigh (ag an bPríomh-Oifig Staidrimh).	
8	Bannaí Praghsanna Tí Réamh-mheasta a ríomh	Bannaí praghsanna tí réamh-mheasta a ríomh bunaithe ar scoilt chéatadáin na n-ocht mbanda praghsanna seanbhunaithe (ag an DHPLG) agus méadú nó laghdú réamh-mheasta bliantúil ar phraghsanna.	Cuid 4.2.6
9	Cumas Morgáiste Teaghlaigh a Ríomh	Ríomh an neasphraghas tí inacmhainne in aghaidh na deicile in aghaidh na bliana bunaithe ar chur i bhfeidhm na "Foirmle Blianaachta". Tá sé seo bunaithe ar chinneadh "Tairseach Inacmhainneachta",	Cuid 4.2.6

Comhairle Cathrach agus Contae Luimnigh
Straitéis Tithíochta agus HNDA Chontae agus Chathair Luimnigh

Céim	Cuspóir	Modh	Cuid Ábhartha
		"Cóimheas Iasachta le Luach", "Ráta Céatadán Bliantúil (APR) - Ráta Úis", "Ráta Céatadán Miosúil (MPR) - Ráta Úis", agus an cinneadh de "Théarma Iasachta (Blianta/Míonna)".	
10	Riachtanais Réamh-Mheasta Úinéireachta a Ríomh	Bunaithe ar chur i bhfeidhm na "Foirmle Blianaigh", inacmhainneacht tithíochta do gach ceann den 10 deicíl tí a ríomh.	
11	Riachtanais Réamh-mheasta ar Cíos Priobháideach a Ríomh	Ríomh na dteaghlach nach gcomhlíonfaidh na critéir inacmhainneachta chun teach a ligean ar cíos go príobháideach le linn thréimhse an phlean maidir le líon na dteaghlach nach féidir leo cáiliú le haghaidh morgáiste.	Cuid 4.2.7
12	Riachtanas Tí Sóisialta (agus Inacmhainne) Réamh-mheasta a ríomh	Bunaithe ar chinneadh na dteaghlach breise a theastaíonn, ríomh na bandaí réamh-mheasta praghsanna tithíochta agus inacmhainneacht tithíochta, líon na dteaghlach nach gcomhlíonann na "Critéir Inacmhainneachta". Cuireann sé seo bonn eolais faoin soláthar riachtanach d'aonaid tithíochta sóisialta (agus inacmhainne) laistigh den údarás áitiúil.	Cuid 4.3.1 agus Cuid 0
13	Anailís Sonraí Stairiúla agus Réamh-mheastachán Tionachta, Méid Cohóirt, agus Cineál Áitribh.	Athrú stairiúil idir-dhaonáirimh a ríomh do thionacht teaghlaigh príobháideach, méideanna cohóirt agus cineál teaghaise chun athrú bliantúil a chinneadh. Cuireann sé seo bonn eolais faoi bhonn ráta athraithe bliantúil ar féidir teaghlaigh bhreise réamh-mheasta a thuar go garbh maidir le tionacht teaghlaigh, méideanna cohóirt agus cineál teaghaise.	Cuid 4.4.1, 4.4.2 agus 4.4.3.
14	Anailís ar Theaghaisí Aonair Tuaithe	Anailís ar shonraí Ceadanna a Deonaíodh ón bPríomh-Oifig Staidrimh chun dáileadh teaghaisí aonuire tuaithe a chinneadh.	Cuid 4.4.4
15	Anailís ar Sholáthar Speisialtóra	Anailís ar sholáthar speisialtóra Chathair agus Contae Luimnigh ag baint úsáide as liostaí feithimh reatha agus stairiúla de réir 'bhonn riachtanais' chun an t-athrú ar threochtaí laistigh de na catagóirí riachtanas airgeadais, míchumais, gan dídean nó riachtanas eile a léiriú.	Cuid 4.4.5

4.2 Príomhionchuir: measúnú inacmhainneachta agus HNDA

4.2.1 Daonra na todhchaí

Tá daonra Chathair agus Chontae Luimnigh sa todhchaí díorthaithe maidir le spriocanna atá leagtha amach faoi Treochlár Forfheidhmithe an NPF (Iúil 2018) agus RSES Thionól Réigiúnach an Deiscirt (Eanáir 2020).

Comhairle Cathrach agus Contae Luimnigh
Straitéis Tithíochta agus HNDA Chontae agus Chathair Luimnigh

Rinneadh na spriocanna a idirshuiteáil chun meastacháin bhliantúla a tháirgeadh don limistéar iomlán Cathrach agus Contae agus tá siad logánaithe go leibhéal HMA freisin chun gráinneacht measúnaithe a fheabhsú.¹² Baineadh é seo amach trí úsáid a bhaint as leithdháilítí a d'ullmhaigh Comhairle Cathrach agus Contae Luimnigh mar chuid d'ullmhú Phlean Forbartha Luimnigh 2022-2028. Tabhair faoi deara go bhfuil na spriocanna daonra bliantúla sa chéad bhliain agus sa bhliain dheireanach de thréimhse an phlean leathnaithe chun dátaí tosaigh agus deiridh lár na bliana 2022 H2 – 2028 H1 a chur san áireamh agus go bhfuil siad curtha in iúl le Réiltín (*). Tá na réamh-mheastacháin daonra do gach ceantar thar thréimhse an phlean léirithe thíos

Tábla 4.2: Daonra réamh-mheasta thar thréimhse an phlean

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Cathair Luimnigh	95,305	99,674	104,044	108,414	112,784	117,153	121,523
Meitreo Luimneach	19,126	19,279	19,433	19,587	19,741	19,894	20,048
An Caisleán Nua	28,673	29,201	29,728	30,255	30,782	31,310	31,837
An Cheapach Mhór-Cill Mocheallóg	36,290	36,800	37,311	37,822	38,333	38,843	39,354
Áth Dara-Ráth Caola	29,017	29,407	29,797	30,188	30,578	30,968	31,358
Cathair Luimnigh agus Contae	208,411	214,362	220,314	226,265	232,217	238,168	244,120

Foinse: KPMG-FA bunaithe ar Phlean Forbartha Luimnigh 2022-2028 atá ag teacht chun cinn, Treochlár Forheidhmithe an NPF, agus RSES an Deiscirt.

Cuirtear an t-athrú daonra in aghaidh na bliana laistigh de gach ceantar thar thréimhse na straitéise i láthair i dTábla 4.3 thíos.

Tábla 4.3: Athrú daonra bliantúil thar thréimhse an phlean

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Cathair Luimnigh	4,580	4,370	4,370	4,370	4,370	4,370	4,370
Meitreo Luimneach	769	154	154	154	154	154	154
An Caisleán Nua	649	527	527	527	527	527	527
An Cheapach Mhór-Cill Mocheallóg	670	511	511	511	511	511	511
Áth Dara-Ráth Caola	543	390	390	390	390	390	390
Cathair Luimnigh agus Contae	7,212	5,952	5,952	5,952	5,952	5,952	5,952

Foinse: KPMG-FA bunaithe ar Phlean Forbartha Luimnigh 2022-2028 atá ag teacht chun cinn, Treochlár Forheidhmithe an NPF, agus RSES an Deiscirt.

4.2.2 Éileamh Tithíochta

Léirítear sa chuid seo an chaoi ar breithníodh na Treoirínte Alt 28 a sholáthraíonn an DHLGH mar chuid den mheasúnú ar riachtanais agus éilimh tithíochta sa toadhcháil, mar atá mínithe i gCodanna 1.4 agus 2.1.9. Soláthraítear sna treoirínte modheolaíocht chun spriocanna soláthair tithíochta a ríomh do thréimhse na straitéise. Tá ríomh na spriocanna seo curtha ar fáil ag Comhairle Cathrach agus Contae Luimnigh dá réir do Chathair agus Chontae Luimnigh agus dá cuid

¹² Ba chóir a thabhairt faoi deara go bhfuil na figiúirí go léir a chuirtear i láthair sa chaibidil seo slánaithe ón tús chun aon deachúlacha a bhaint de dhaoine agus/nó de theaghlach.

Comhairle Cathrach agus Contae Luimnigh
Straitéis Tithíochta agus HNDA Chontae agus Chathair Luimnigh

limistéir riaracháin ábhartha (Ceantair Bhardasacha agus HMAanna) le cur i bhfeidhm sa HNDA ag KPMG FA.

Go sonrach, breithníodh éileamh na dteaghlach le linn thréimhse an phlean i rith thréimhse feidhme an phlean do Luimneach. I dTreoirínte Alt 28, déantar scrúdú ar an Sprioc Soláthar Tithíochta chun éileamh na dteaghlach a fháil amach le linn thréimhse an phlean. Athraíodh é seo chun thréimhse an phlean a léiriú go sonrach mar a chuirtear i láthair in Aguisín 4.1 i dTábla 4.1.

Léirítear leis an ríomh seo éileamh tithíochta thar thréimhse sé bliana an phlean a chinntear a bheith mar 15,591 teaghlach nó 2,598 teaghlach in aghaidh na bliana.

Ina theannta sin, rinneadh dí-chomhbhailiú ar éileamh teaghlaigh do Luimneach chun éileamh ag leibhéal HMA a aithint. Tá an t-éileamh seo leithdháilte ag Comhairle Cathrach agus Contae Luimnigh go leibhéal HMA bunaithe ar bhreithnithe beartais phleanála agus saintréithe daonra agus teaghlaigh reatha agus sa todhchaí mar a shonraítear i gCroi-Straitéis Phlean Forbartha Luimnigh 2022-2028.

Tá an t-éileamh iomlán agus bliantúil ar thithíocht i gCathair agus i gContae Luimnigh agus i ngach HMA faoi seach mar a bunaíodh i ríomh agus dí-chomhbhailiú Alt 28 leagtha amach i dTábla

4.4. Mar a dúradh ag an tús, léirítear leis na figiúirí in 2022* agus 2028* a leathbhlianta faoi seach i bhfianaise dátaí thréimhse an phlean (2022 H2 – 2028 H1)¹³.

Tábla 4.4 Forbhreathnú ar Éileamh Iomlán agus Bliantúil Tithíochta i gContae Luimnigh le linn Thréimhse an Phlean

Margadh Tithíochta Ceantar	2022*	2023	2024	2025	2026	2027	2028*
Cathair Luimnigh	955	1,909	1,909	1,909	1,909	1,909	955
Meitro Luimnigh	34	67	67	67	67	67	34
An Caisleán Nua	115	230	230	230	230	230	115
An Cheapach Mhór-Cill Mocheallóg	111	222	222	222	222	222	111
Áth Dara-Ráth Caola	85	170	170	170	170	170	85
Iomlán	1,299	2,599	2,599	2,599	2,599	2,599	1,299

Foinse: KPMG-FA bunaithe ar Phlean Forbartha Luimnigh 2022-2028 atá ag teacht chun cinn, Treochlár Forheidhmithe an NPF, agus RSES an Deiscirt.

4.2.3 Anailís ar ioncam

Is é ioncam indiúscartha (nó glan) an méid ioncaim, tar éis cáin a asbhaint, atá ar fáil le caitheamh agus le coigilt. Feidhmíonn sé mar thomhas tábhachtach ar chumas teaghlaigh a dteach féin a cheannach (i.e. inacmhainneacht tithíochta). Coigeartaíodh na hioncaim indiúscartha seachtainiúla, míosúla agus bliantúla ar leibhéal náisiúnta ó Shuirbhé Buiséid Teaghlaigh na Príomh-Oifige Staidrimh go leibhéal údaráis áitiúil agus do leibhéal HMA bunaithe ar ráta “boilscithe/díbhailscithe” a chur i bhfeidhm.

¹³ B'fhéidir nach mbeidh suim cheart sna figiúirí mar gheall ar shlánú agus nádúr scoilte na chéad bhliana agus na bliana seo caite

¹⁴ Suirbhé Buiséid Teaghlaigh an POS 2015-2016 chun ailíniú le Daonáireamh 2016. <https://www.cso.ie/en/methods/housingandhouseholds/householdbudgetsurvey/>

Comhairle Cathrach agus Contae Luimnigh
Straitéis Tithíochta agus HNDA Chontae agus Chathair Luimnigh

Is é ollioncam (nó iomlán) an méid ioncaim roimh asbhaintí cánach a thuilleann duine aonair nó teaghlach. Rinneadh ioncam comhlán (nó iomlán) agus ioncaim indiúscartha a ríomh do gach leibhéal spásúil ábhartha mar atá leagtha amach i dTábla 4.5.

Maidir le hioncam measta in aghaidh na deicile, tá ollioncam foilsithe (2018) agus ioncam indiúscartha ón POS (2018 sealadach) curtha i bhfeidhm. Sa dá chás rinneadh iad seo a oiriúnú le himeacht ama ag úsáid rátaí OTI feidhmiúla do na blianta ábhartha. Rinneadh na figiúirí ioncaim a dhí-chomhbhailiú tuilleadh i ndeich mír ioncaim nó 'deicil' atá beagnach cothrom le chéile trí chion na dteaghlach a chur i bhfeidhm ó Shuirbhé Buiséid Teaghlaigh na Príomh-Oifige Staidrimh. Rinneadh é seo chun dáileadh ioncaim ó theaghlaigh in aghaidh na deicile a léiriú, le húsáid sa mheasúnú inacmhainneachta. Tá tuilleadh sonraí ar ioncam de réir deicil (bliantúil agus míosúil) do gach HMA curtha i láthair in Aguisíní 4.2 go 4.4.

Tábla 4-5: Ioncam comhlán agus indiúscartha díorthaithe ag gach leibhéal spáis

Ioncam	Ioncam comhlán in aghaidh an duine (2017)	Cuibheoir Indiúscartha Indiúscartha in aghaidh an Duine curtha i bhfeidhm (2018*)		
Cathair Luimnigh	€30,261	1.035	€22,271	1.036
Meitro Luimnigh	€35,439	1.212	€26,082	1.213
An Caisleán Nua	€28,959	0.990	€21,313	0.992
An Cheapach	€30,424	1.041	€22,392	1.042
Mhór-Chomhcheallóg	€35,283	1.207	€25,967	1.208

*Sealadach
Foinse: Anailís KPMG-FA.

4.2.4 Dearcadh eacnamaíoch

Is gné lárnach den mhargadh tithíochta an geilleagar áitiúil agus réigiúnach. Go sonrach, is féidir le dálaí eacnamaíocha tionchar a imirt ar riachtanais tithíochta agus ar ioncam teaghlaigh a d'fhéadfadh dul i bhfeidhm ar éileamh agus ar sholáthar laistigh den mhargadh. D'fhonn an t-ionchas eacnamaíoch níos fadtéarmaí do Chathair agus do Chontae Luimnigh a léiriú, tá rátaí agus fáis tuartha don Olltáirgeacht Intíre chun athrú ioncaim teaghlaigh a mheas le himeacht ama.

Ullmhaíodh an Straitéis Tithíochta seo le linn na paindéime COVID-19, atá fós ar bun tráth ullmhúcháin agus foilsithe. Chruthaigh sé seo neamhchainteacht nach beag maidir le réamhaisnéisí eacnamaíocha agus is beag tuairisc a thugann rialtais agus comhlachtaí tionscail ar réamhaisnéisí amach anseo. Sa réamhaisnéis eacnamaíoch a cuireadh i bhfeidhm, breithníodh roinnt foinsí sonraí a léiríonn an fhianaise is déanaí atá ar fáil agus an paindéim COVID-19 á mheas.

Tugadh faoi athbhreithniú ar fhás stairiúil OTI chun rátaí fáis a bhunú ón mbunlíne (i.e. 2017 d'ioncam comhlán agus 2018 d'ioncam indiúscartha). Léiríonn sonraí arna bhfoilsíú ag na foinsí a úsáideadh gurb ionann fás náisiúnta OTI agus 8.1% in 2017, agus 8.2% in

¹⁵ Ollioncam CSO 2017 agus Ioncam Indiúscartha 2018 (sealadach): <https://www.cso.ie/en/releasesandpublications/er/cirgdp/countyincomesandregionalgdp2017/>

Comhairle Cathrach agus Contae Luimnigh
Straitéis Tithíochta agus HNDA Chontae agus Chathair Luimnigh

2018 agus 5.5% in 2019 faoi seach agus mar sin cuireadh na rátaí fáis OTI seo i bhfeidhm sa HNDA.

Bunaithe ar athbhreithniú ar na réamhaisnéisí eacnamaíocha is déanaí a bhí ar fáil tráth scríofa (curtha i láthair in Aguisín 4.5), cuireadh na rátaí fáis OTI seo a leanas i bhfeidhm sa HNDA chun an fás réamh-mheasta in ioncam teaghlaigh a léiriú:

- **2020:** Fás OTI 2.8%;
- **2021:** Fás OTI 4.3%;
- **2022:** Fás OTI 3.8%;
- **2023:** Fás OTI 3.5%;
- **2024:** Fás OTI 2.8%; agus
- **2025 agus ar aghaidh:** Fás OTI 2.6% in aghaidh na bliana.

4.2.5 Rialacha an Bhainc Cheannais

Tá bearta curtha i bhfeidhm ag Banc Ceannais na hÉireann ar mhorgáistí chun an méid is féidir le tomhaltóirí a fháil ar iasacht chun teach a cheannach a bhainistiú, chun athléimneacht agus cobhsaíocht an mhargaidh tithíochta a neartú. Cuirtear na bearta seo i bhfeidhm trí na teorainneacha iasachta-go-luach (LTV)¹⁶ agus iasacht-go-ioncam (LTI)¹⁷ do mhorgáistí. Mar sin rinne an HNDA anailís ar cibé an bhféadfadh teaghlaigh cáiliú le haghaidh morgáiste a chuirfeadh ar a gcumas teach a cheannach sa bhanda praghsanna is ísle faoi na rialacha seo.

Is iad na príomh-athrúga a úsáidtear chun a chinneadh an féidir le teaghlaigh i ndeicil cáiliú le haghaidh morgáiste chun teach a cheannach laistigh de bhliain ar leith:

- Cóimheas Iasachta-go-Luach (LTV) de 0.90;
- cóimheas uasta Iasachta-go-Ioncam (LTI) de 3.5; agus
- luach uachtarach an chéad bhanda praghsanna tí don bhliain sin.

Mar sin, mura bhfuil ioncam leordhóthanach ag teaghlach chun rialacha an Bhainc Ceannais a chomhlíonadh (i.e. 3.5 oiread a n-ollioncaim níos lú ná 90% de luach tí a cheannach sa bhanda praghsanna réamh-mheasta is ísle don bhliain sin), ní bheidh siad cáilithe le haghaidh morgáiste a chuirfeadh ar a gcumas teach a cheannach ina gceantar ábhartha.

¹⁶ Ceanglaítear leis an teorainn LTV go mbeadh éarlais íosta ag iasachtaíthe sular féidir leo morgáiste a fháil. Ceadáitear suas le 90% LTV do cheannaitheoirí céaduaire, rud a chiallaíonn go gceanglaítear orthu íosmhéid éarlais 10% a sholáthar roimh ré d'aon mhaoín.

¹⁷ Cuireann an teorainn LTI srian ar an méid airgid a fhéadfaidh tú a fháil ar iasacht go dtí 3.5 oiread ioncam comhlán an iasachtaí.

Comhairle Cathrach agus Contae Luimnigh
Straitéis Tithíochta agus HNDA Chontae agus Chathair Luimnigh

Sa mhéid seo a leanas, tugtar achoimre ar an gcáilíocht ghinearálta do theaghlach bhreise a bhfuiltear ag súil leo ar leibhéal na ndeicíle tháirimhse na straitéise bunaithe ar na leibhéal spásúlachta ábhartha do mhorgáistí, agus i dTábla 4.6 go Tábla 4.10 leagtar amach an toilleadh morgáiste sonracha in aghaidh an deicíl agus inacmhainneacht a ríomh ag na leibhéal spáis éagsúla (ceantar bardasach agus cathair).

- I gCathair Luimnigh ní cháilíonn an chéad deicíl agus an dara deicíl le linn thréimhse na straitéise.
- I Meitro Luimnigh ní cháilíonn an chéad dheicíl agus an dara deicíl le linn thréimhse na straitéise.
- I HMA an Chaisleáin Nua ní cháilíonn an chéad dheicíl agus an dara deicíl le linn thréimhse na straitéise, agus aní cháilíonn an chéad dheicíl, an dara deicíl agus an tríú deicíl le linn 2026-2028.
- I HMA na Ceapaí Móire-Chill Mocheallóg ní cháilíonn an chéad dheicíl agus an dara deicíl le linn thréimhse na straitéise.
- I HMA Áth Dara-Ráth Caola ní cháilíonn an chéad dheicíl agus an dara deicíl don tréimhse 2022-2027, ach ní cháilíonn ach an chéad deicíl do 2028.

Tábla 4.6 Cumas Morgáiste Teaghlach in aghaidh na Deicíle i gCathair Luimnigh

Bliain	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
<i>An chéad Dheicíl</i>	€47,801	€49,474	€50,860	€52,182	€53,539	€54,931	€56,359
<i>An Dara Deicíl</i>	€79,968	€82,767	€85,084	€87,296	€89,566	€91,895	€94,284
<i>3ú Deicíl</i>	€116,004	€120,065	€123,426	€126,635	€129,928	€133,306	€136,772
<i>4ú Deicíl</i>	€151,801	€157,114	€161,513	€165,713	€170,021	€174,442	€178,977
<i>5ú Deicíl</i>	€192,949	€199,703	€205,294	€210,632	€216,108	€221,727	€227,492
<i>6ú Deicíl</i>	€238,556	€246,905	€253,818	€260,418	€267,189	€274,135	€281,263
<i>7ú Deicíl</i>	€291,423	€301,623	€310,068	€318,130	€326,401	€334,888	€343,595
<i>8ú Deicíl</i>	€355,370	€367,808	€378,107	€387,938	€398,024	€408,373	€418,990
<i>9ú Deicíl</i>	€453,248	€469,112	€482,247	€494,785	€507,650	€520,849	€534,391
<i>10ú Deicíl</i>	€742,693	€768,687	€790,210	€810,756	€831,835	€853,463	€875,653

Tábla 4.7 Cumas Morgáiste Teaghlach in aghaidh na Deicíle i MD Luimnigh

Bliain	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
<i>An chéad Dheicíl</i>	€55,981	€57,941	€59,563	€61,112	€62,701	€64,331	€66,003
<i>An Dara Deicíl</i>	€93,652	€96,930	€99,644	€102,235	€104,893	€107,620	€110,418
<i>3ú Deicíl</i>	€135,855	€140,610	€144,547	€148,306	€152,162	€156,118	€160,177
<i>4ú Deicíl</i>	€177,778	€184,000	€189,152	€194,070	€199,116	€204,293	€209,604
<i>5ú Deicíl</i>	€225,968	€233,876	€240,425	€246,676	€253,090	€259,670	€266,421
<i>6ú Deicíl</i>	€279,378	€289,156	€297,253	€304,981	€312,911	€321,046	€329,394
<i>7ú Deicíl</i>	€341,292	€353,237	€363,128	€372,569	€382,256	€392,195	€402,392
<i>8ú Deicíl</i>	€416,182	€430,749	€442,810	€454,323	€466,135	€478,255	€490,689

Comhairle Cathrach agus Contae Luimnigh
Straitéis Tithíochta agus HNDA Chontae agus Chathair Luimnigh

9ú Deicil:	€530,809	€549,388	€564,771	€579,455	€594,520	€609,978	€625,837
10ú Deicil:	€869,785	€900,227	€925,434	€949,495	€974,182	€999,510	€1,025,498

Tábla 4.7 Cumas Morgáiste Teaghlaigh in aghaidh na Deicíle i MD an Chaisleáin Nua

Bliain	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
An chéad Dheicil	€45,746	€47,347	€48,673	€49,939	€51,237	€52,569	€53,936
An Dara Deicil	€76,530	€79,208	€81,426	€83,543	€85,715	€87,944	€90,230
3ú Deicil	€111,017	€114,902	€118,120	€121,191	€124,342	€127,575	€130,892
4ú Deicil	€145,274	€150,359	€154,569	€158,588	€162,711	€166,942	€171,282
5ú Deicil	€184,654	€191,117	€196,468	€201,576	€206,817	€212,194	€217,711
6ú Deicil	€228,299	€236,290	€242,906	€249,221	€255,701	€262,349	€269,170
7ú Deicil	€278,893	€288,655	€296,737	€304,452	€312,368	€320,489	€328,822
8ú Deicil	€340,091	€351,994	€361,850	€371,258	€380,911	€390,815	€400,976
9ú Deicil	€433,761	€448,942	€461,513	€473,512	€485,824	€498,455	€511,415
10ú Deicil	€710,761	€735,638	€756,235	€775,898	€796,071	€816,769	€838,005

Tábla 4.7 Cumas Morgáiste Teaghlaigh in aghaidh na Deicíle i MD na Ceapaí Móire-Chill Mocheallóg

Bliain	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
An chéad Dheicil	€48,060	€49,742	€51,135	€52,465	€53,829	€55,228	€56,664
An Dara Deicil	€80,401	€83,215	€85,545	€87,769	€90,051	€92,392	€94,794
3ú Deicil	€116,632	€120,714	€124,095	€127,321	€130,631	€134,028	€137,512
4ú Deicil	€152,623	€157,965	€162,388	€166,610	€170,942	€175,386	€179,946
5ú Deicil	€193,994	€200,784	€206,406	€211,772	€217,278	€222,928	€228,724
6ú Deicil	€239,847	€248,242	€255,193	€261,828	€268,635	€275,620	€282,786
7ú Deicil	€293,000	€303,255	€311,747	€319,852	€328,168	€336,701	€345,455
8ú Deicil	€357,294	€369,799	€380,154	€390,038	€400,179	€410,583	€421,259
9ú Deicil	€455,702	€471,651	€484,858	€497,464	€510,398	€523,668	€537,284
10ú Deicil	€746,713	€772,848	€794,488	€815,145	€836,339	€858,083	€880,393

Tábla 4.7 Cumas Morgáiste Teaghlaigh in aghaidh na Deicíle i MD Áth Dara-Ráth Caola

Bliain	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
An chéad Dheicil	€55,735	€57,685	€59,300	€60,842	€62,424	€64,047	€65,712
An Dara Deicil	€93,239	€96,503	€99,205	€101,784	€104,431	€107,146	€109,932
3ú Deicil	€135,257	€139,991	€143,910	€147,652	€151,491	€155,430	€159,471
4ú Deicil	€176,994	€183,189	€188,318	€193,214	€198,238	€203,392	€208,680
5ú Deicil	€224,971	€232,845	€239,365	€245,589	€251,974	€258,525	€265,247
6ú Deicil	€278,147	€287,882	€295,942	€303,637	€311,531	€319,631	€327,942
7ú Deicil	€339,788	€351,680	€361,527	€370,927	€380,571	€390,466	€400,618
8ú Deicil	€414,348	€428,850	€440,858	€452,320	€464,080	€476,147	€488,526
9ú Deicil	€528,470	€546,966	€562,281	€576,900	€591,900	€607,289	€623,079
10ú Deicil	€865,951	€896,259	€921,354	€945,309	€969,888	€995,105	€1,020,977

Comhairle Cathrach agus Contae Luimnigh
Straitéis Tithíochta agus HNDA Chontae agus Chathair Luimnigh

4.2.6 Anailís ar úinéireacht

Leagtar amach sa chuid seo faisnéis chúlra ar threochtaí praghsanna tithe sa mhargadh reatha ag na leibhéil spásúlachta ábhartha. Chun an comhthéacs margaidh is déanaí a chinntiú, roghnaíodh sonraí go dtí 2020 (deireadh na bliana) chun an anailís bhonnline a fhoirmiú agus úsáideadh idirbhearta maoinne mar a thaifeadtar ar an gClár Praghsanna Maoinne Cónaithe (PPR) le linn na tréimhse sin chun praghsanna tithe a thuiscint, chomh maith le dáileadh na n-aonad tithíochta in aghaidh an bhanda praghaís.

Tá anailís déanta mar sin ar shonraí ar idirbhearta ó 2012 go 2020 chun miondealú na maoinne a díoladh de réir bandaí praghaís ar fud Luimnigh a thuiscint.

Tábla 4.11: Díolacháin maoinne a dháileadh

Praghas banda (€)	Cathair Luimnigh	Meitro Luimnigh	An Caisleán Nua	An Cheapach Mhór-Cill Mocheallóg	Áth Dara-Ráth Caola
€0-100,000	20.54%	4.56%	26.70%	30.94%	19.73%
€100,000-150,000	19.91%	11.14%	30.47%	22.66%	17.65%
€150,000-200,000	22.81%	19.24%	24.13%	20.35%	15.75%
€200,000-250,000	18.25%	20.00%	9.95%	11.80%	14.04%
€250,000-300,000	8.72%	14.94%	5.58%	7.46%	16.32%
€300,000-350,000	3.64%	9.62%	2.41%	2.99%	5.50%
€350,000-400,000	2.13%	8.86%	0.30%	2.04%	3.42%
€400,000+	4.00%	11.65%	0.45%	1.76%	7.59%
Iomlán	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

Foinse: Clár Praghsanna Maoinne Cónaithe, anailís KPMG-FA.

Tá sé tábhachtach breathnú ar an gcaoi a bhféadfadh praghsanna tithe athrú le himeacht ama, go háirithe luaineachtaí le linn thréimhse na straitéise. Ar an ábhar sin, tá iniúchadh déanta ar phraghsanna tithe stairiúla i ngach ceantar trí anailís a dhéanamh ar an gClár Praghsanna do Mhain Chónaithe ó 2012 ar aghaidh chun anailís a dhéanamh ar threochtaí ginearálta agus ar an tionchar ar an margadh.

I bhfianaise chomhthéacs an chúlaithe le déanaí agus tréimhsí fáis ina dhiaidh sin, baineadh úsáid as an meánathrú ar phraghas tithe le cúig bliana anuas (2016-2020) mar bhonn le haghaidh athruithe sa todhchaí ar mheánphraghas tithe ó 2021 ar aghaidh (i.e. an bonnlíne amach anseo). Léiriú é seo ar an bhfeabhas ginearálta a bhfuiltear ag súil leis ar dhálaí eacnamaíocha, ar sholáthar tithíochta agus ar thionchar dearfach gaolmhar ar an margadh tithíochta.

Meastar, dá bhrí sin, go bhféadfadh meánphraghsanna tí athrú le himeacht ama mar a thuairiscítear i dTábla 4.12 thíos.

Comhairle Cathrach agus Contae Luimnigh
Straitéis Tithíochta agus HNDA Chontae agus Chathair Luimnigh

Tábla 4.12: Athrú stairiúil agus réamh-mheasta ar mheánphraghsanna sa mhargadh tithíochta

	Cathair Luimnigh	Meitro Luimnigh	An Caisleán Nua	An Cheapach Mhór-Cill Mocheallóg	Áth Dara-Ráth Caola
2013	-9.57%	-14.53%	-0.22%	2.43%	-1.96%
2014	-19.96%	10.98%	-6.28%	11.76%	-1.44%
2015	22.38%	0.59%	13.23%	-13.09%	8.49%
2016	3.14%	7.46%	-0.26%	3.72%	12.75%
2017	6.08%	12.95%	-2.52%	3.39%	5.37%
2018	6.19%	0.78%	21.95%	12.69%	-7.86%
2019	1.40%	7.70%	5.62%	3.19%	9.96%
2020	10.78%	-2.46%	9.62%	10.18%	-3.95%
2021	5.52%	5.29%	6.88%	6.63%	3.25%
2022	5.00%	5.00%	6.50%	6.50%	3.00%
2023	4.50%	4.50%	6.00%	6.00%	2.75%
2024	4.00%	4.00%	5.50%	5.50%	2.50%
2025	3.50%	3.50%	5.00%	5.00%	2.25%
2026	3.00%	3.00%	4.50%	4.50%	2.00%
2027	2.50%	2.50%	4.00%	4.00%	2.00%
2028	2.00%	2.00%	3.50%	3.50%	2.00%
2029	2.00%	2.00%	3.00%	3.00%	2.00%
2030	2.00%	2.00%	2.50%	2.50%	2.00%
2031	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%

Foinse: Clár Praghsanna Maoine Cónaithe, anailís KPMG-FA.

4.2.7 Anailís ar chúis

Leagtar amach sa chuid seo faisnéis chúlra ar phraghas cíosa agus éileamh de réir cineáil aonaid sa mhargadh reatha. Foilsíonn an Bord um Thionóntachtaí Cónaithe éileamh de réir cineáil aonaid agus rinneadh anailís air ag na leibhéil spásúlachta ábhartha chun éileamh de réir cineáil aonaid sa mhargadh cíosa príobháideach a thuiscint le himeacht ama. Leagtar amach i dTábla 4.13 an t-éileamh éagsúil ar chineálacha aonaid aonair de réir na dtionóntachtaí cláraithe atá ann faoi láthair agus meastar go léiríonn sé an t-éileamh foriomlán in aghaidh an chineáil aonaid laistigh de na leibhéil spásúlachta ábhartha. Mar sin, úsáideadh an fhaisnéis seo chun éileamh sa todhchái in aghaidh an chineáil aonaid a thuiscint.

Tábla 4.13: Éileamh in aghaidh an chineáil aonaid arna thaifeadadh ag an BTC

Ceantar	Aonad le 1 Sheomra Leapa	Aonad le 2 Sheomra Leapa	Aonad le 3 Sheomra Leapa	Aonad le 4+ Sheomra Leapa
Cathair Luimnigh	12.64%	38.15%	30.21%	19.00%
Meitro Luimnigh	2.85%	29.47%	34.98%	32.70%

Comhairle Cathrach agus Contae Luimnigh
Straitéis Tithíochta agus HNDA Chontae agus Chathair Luimnigh

Ceantar	Aonad le 1 Sheomra Leapa	Aonad le 2 Sheomra Leapa	Aonad le 3 Sheomra Leapa	Aonad le 4+ Sheomra Leapa
An Caisleán Nua	10.15%	30.45%	45.16%	14.25%
An Cheapach Mhór-Cill Mocheallóg	6.34%	32.71%	39.91%	21.04%
Áth Dara-Ráth Caola	8.77%	27.10%	40.74%	23.39%

Foinse: Bord um Thionóntachtaí Cónaithe 2021.

D'fhoill tuiscint láidir ar bhonn líne an mhargaidh cíosa a chinntiú, scrúdaíodh treochtaí stairiúla i gcíosanna arna dtaifeadh ag an mBord um Thionóntachtaí Cónaithe (RTB, arna óstáil ag an bPríomh-Oifig Staidrimh) ó 2015 go 2020¹⁸ (na sonraí is déanaí atá ar fáil). I dTábla 4.14 léirítear na meánphraghsanna cíosa stairiúil (meán) do gach ceann de na HMAanna i gCathair agus i gContae Luimnigh do gach aonad (gach seomra codlata), agus i dTábla 4.15 léirítear an meánathrú bliain ar bhliain do gach aonad thar an tréimhse a scrúdaíodh.

Tábla 4.14: Praghsanna cíosa margaidh stairiúla mar a thaifeadh ar an BTC (gach seomra leapa, €)

	Cathair Luimnigh	Meitreo Luimnigh	An Caisleán Nua	An Cheapach Mhór-Cill Mocheallóg	Áth Dara-Ráth Caola
2020 H1	€1,010	€1,008	€616	€713	€914
2019	€969	€971	€587	€623	€890
2018	€888	€910	€560	€604	€810
2017	€776	€817	€533	€596	€732
2016	€712	€772	€522	€545	€667
Meán	€ 956	€ 963	€ 588	€ 647	€ 871

Foinse: Bord um Thionóntachtaí Cónaithe 2021.

Tábla 4.15: Athrú bliain ar bhliain ar phraghsanna cíosa margaidh stairiúil mar a thaifeadh ar an BTC (gach seomra leapa, €)

	Cathair Luimnigh	Meitreo Luimnigh	An Caisleán Nua	An Cheapach Mhór-Cill Mocheallóg	Áth Dara-Ráth Caola
2020 H1	7.64%	8.04%	9.63%	4.98%	7.98%
2019	6.10%	3.32%	2.16%	2.78%	4.27%
2018	1.75%	1.99%	-2.68%	1.05%	1.51%
2017	-7.13%	-1.16%	-0.77%	-1.76%	-4.69%
2016	3.41%	0.47%	-0.88%	-3.19%	-0.19%
Meán (3 bhliana)	5.16%	4.45%	3.03%	2.94%	4.59%

Foinse: Bord um Thionóntachtaí Cónaithe 2021.

18

[https://statbank.cso.ie/px/pxeirestat/Database/eirestat/Residential%20Tenancies%20Board%20\(RTB\)/Residential%20Tenancies%20Board%20\(RTB\)_statbank.asp?sp=Residential%20Tenancies%20Board%20\(RTB\)&Planguage=0&ProductID=DB_RI](https://statbank.cso.ie/px/pxeirestat/Database/eirestat/Residential%20Tenancies%20Board%20(RTB)/Residential%20Tenancies%20Board%20(RTB)_statbank.asp?sp=Residential%20Tenancies%20Board%20(RTB)&Planguage=0&ProductID=DB_RI)

Tráth na hanailíse, ba iad sonraí R3 2020 RTB na sonraí is déanaí a bhí ar fáil.

Comhairle Cathrach agus Contae Luimnigh
Straitéis Tithíochta agus HNDA Chontae agus Chathair Luimnigh

Mar i gcéanna leis an anailís ar phraghsanna réadmhaoine, rinneadh faisnéis stairiúil a réamh-mheas chun athruithe sa todhchaí i gcíosanna margaidh de réir cineáil aonaid a thuar. Baineadh úsáid as anailís ar an athrú ar mheánphraghas cíosa do gach aonad seomra leapa thar an tréimhse 2015-2020 in éagmais aon chásanna atá láidir go staitistiúil chun cuntas a thabhairt ar thionchar COVID-19 agus mar sin na cuireadh na toimhdí céanna leo siúd maidir le praghsanna tithe san anailís úinéireachta i bhfeidhm chun cíosanna margaidh a thuar. I dTábla 4.16 léirítear an t-athrú bliantúil tuartha i bpraghsanna margaidh do chíos príobháideach thar na scálaí spásúla ábhartha.

Tábla 4.16: Athrú cíosa margaidh bliain ar bhliain réamh-mheasta (gach seomra codlata, athrú %)

	Cathair Luimnigh	Meitro Luimnigh	An Caisleán Nua	An Cheapach Mhór-Cill Mocheallóg	Áth Dara-Ráth Caola
2021	5.16%	4.45%	3.03%	2.94%	4.59%
2022	5.00%	4.00%	3.00%	2.75%	4.50%
2023	4.50%	3.50%	2.75%	2.50%	4.00%
2024	4.00%	3.00%	2.50%	2.25%	3.50%
2025	3.50%	2.50%	2.25%	2.00%	3.00%
2026	3.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.50%
2027	2.50%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%
2028	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%

Foinse: Anailís KPMG FA.

4.3 Measúnú Inacmhainneachta

4.3.1 Measúnú Úinéireachta

Tá inacmhainneacht tithíochta ceangailte le hioncam indíuscartha teaghlaigh, a socraíodh do Chathair agus Contae Luimnigh mar a thuairiscítear go mion i gCuid 4.2.3.

In alt 93 den Acht Pleanála agus Forbartha 2000 (mar a achtaíodh i dtosach é) sainmhínítear inacmhainneacht trí na paraiméadair do 'dhuine incháilithe' a shocrú mar:

"Duine a bhfuil cóiríocht de dhíth air agus nach mbeadh a ioncam leordhóthanach chun íocaíochtaí morgáiste a íoc dá cheannach tí chun freastal ar a riachtanais chóiríochta toisc go mbeadh na hiocaíochtaí a ríomhtar thar thréimhse bliana níos mó ná 35% d'ioncam bliantúil an duine sin glan ó cháin ioncaim agus árachas sóisialta pá choibhneasa... "

Cé gur leasaíodh an chuid seo den Acht leis an Acht Tithíochta (Forálacha Ighnéitheacha) 2009, áiríodh í sa 'Samhail Lú' trí fhoirmle blianachta Straitéis Tithíochta Shamhail DoECLG mar shainmhíniú ar inacmhainneacht. De réir an tsainmhíne seo, má sháraíonn costais tithíochta 35 faoin gcéad d'ioncam indíuscartha teaghlaigh, meastar go bhfuil tithíocht neamh-inúsáidte toisc go n-ídiann costais tithíochta méid ard

Comhairle Cathrach agus Contae Luimnigh
Straitéis Tithíochta agus HNDA Chontae agus Chathair Luimnigh

díríreach ioncain. Bunaithe ar an bhfaisnéis seo, ríomhamar líon na dteaghlach nach gcomhlíonann na 'Critéir Inacmhainneachta' (i.e. na teaghlaigh sin ina mbeadh costais teaghlaigh níos mó ná 35 faoin gcéad d'ioncam indiúscartha teaghlaigh).

Cuirtear na réamh-mheastacháin ar ioncam teaghlaigh le linn thréimhse an phlean a thuairiscítear thuas i bhfeidhm ar fhoirmle blianachta Straitéis Tithíochta Shamhail DoECLG do na scálaí spásúla ábhartha sna táblaí seo a leanas. Cinneann an fhoirmle seo an t-uasphraghas inacmhainne tithe do gach ceann de na deich ndeicil ioncain bunaithe ar roinnt athróg bunaithe ar fhianaise a bunaíodh trí anailís a dhéanamh ar shonraí morgáiste stairiúla ó Bhanc Ceannais na hÉireann.¹⁹ Áirítear ar na príomh-athróa a úsáidtear san fhoirmle blianachta tairseach inacmhainneachta de uasmhéid de 35% de chaiteachas ioncam teaghlaigh ar chostais mhorgáiste, cóimheas iasachta le luach 0.90, ráta úis bliantúil (APR) de 3%, agus téarma iasachta de 29 bliain.²⁰

Bunaithe ar chinneadh na dteaghlach breise a bheidh riachtanach, na bandaí réamh-mheasta praghsanna tithe agus ríomh inacmhainneachta tithíochta; tá líon na dteaghlach atá in ann cáiliú le haghaidh morgáiste, agus an barrachas / easnamh tithíochta²¹ in aghaidh an bhanda praghsanna leagtha amach do gach limistéar.

Le hanailís ar acmhainneacht úinéireachta a ndearnadh meastóireacht uirthi trí na hathróa thuas (a bhfuil athróa uathúil dóibh mar gheall ar dhinimic inacmhainneachta éagsúil mar ioncam agus costais) cuireadh ar chumas inacmhainneachta agus barrachas tithíochta agus easnamh in aghaidh an bhanda praghsanna a chinneadh. Laistigh den anailís seo, rinneadh tairseacha inacmhainneachta deicile a thagarmharcáil i gcoinne bandaí praghsanna chun an t-éileamh teoriciúil a chinneadh agus seachadadh réamh-mheasta a chur i gcomparáid laistigh de gach banda praghsais.

Ullmhaíodh an anailís seo sna céimeanna seo a leanas:

- Céim 1: Inacmhainneacht phraghasa tí faoi gach deicil a chinneadh don bhliain anailíse
- Céim 2: Suíomh an bhanda tí a chinneadh (i.e. An chéad bhanda, 2ú banda, srl.)
- Céim 3: Banda phraghasa tí a chinneadh don bhliain anailíse
- Céim 4: Líon na dtithe a bheidh riachtanach laistigh de gach banda a ríomh
- Céim 5: Céatadán na n-aonad tithíochta a mheastar a chuirfear ar fáil laistigh de gach banda a chinneadh

¹⁹ Tuarascálacha an Bhainc Ceannais: <https://www.centralbank.ie/financial-system/financial-stability/macro-prudential-policy/mortgage-measures/new-mortgage-lending-data-and-commentary>

²⁰ Léiriú LTV, APR agus téarma na meáin tuairiscithe ó mheán Tuarascálacha an Bhainc Ceannais, 2018, 2019 agus 2020H1

²¹ Tá barrachas laistigh de bhanda praghsanna nuair a mheastar go bhfuil líon na n-aonad tithíochta níos mó ná líon na dteaghlach a cháilíonn do mhorgáiste agus a bhfuil ar a gcumas teach a cheannach ag luach uachtarach an bhanda praghsanna tithe sin. Tá easnamh ann nuair a mheastar go bhfuil níos lú teaghlach ann i gcomparáid le líon na dteaghlach a cháilíonn do mhorgáiste agus a bhfuil ar a gcumas teach a cheannach ag luach uachtarach an bhanda praghsanna tithe sin.

Comhairle Cathrach agus Contae Luimnigh
Straitéis Tithíochta agus HNDA Chontae agus Chathair Luimnigh

- Céim 6: Líon na n-aonad tithíochta a mheastar a chuirfear ar fáil laistigh de gach banda a ríomh
- Céim 7: An barrachas / easnamh tithíochta (difríocht idir Céim 4 agus Céim 6) a chinneadh

Nuair a bhí seachadadh (bunaithe ar dháileadh stairiúil an mhargaidh) níos airde ná an t-éileamh laistigh de bhanda praghais ar leith sainaithníodh barrachas agus dá bhrí sin má sháraigh an t-éileamh a rabhthas ag súil leis an soláthar réamh-mheasta, aithníodh easnamh. Le linn an mheasúnaithe seo cuireadh loighic sháraitheach i bhfeidhm trína gcuirfeadh cásanna nach raibh aon acmhainn airgeadais ag deicil laistigh de bhanda praghais, chuirfeadh an deicil a bhí ag dul ar aghaidh brú anuas agus aonad a cheannach laistigh den bhanda seo (m.sh. mura mbeadh sé de chumas ag an 5ú deicil teach a íoc sa 3ú banda praghais, glactar leis go gceannódh na teaghlaigh sa 6ú deicil laistigh den bhanda seo). Cuireadh é seo i bhfeidhm ar fud an chaidrimh idir ioncam deicil agus bandaí praghais i ngach bliain i ngach limistéar.

Déanann an tábla seo a leanas achoimre ar thoradh an mheasúnaithe úinéireachta fud gach limistéir. Tá táblaí comhlánaithe mionsonraithe don mheasúnú úinéireachta thar na réimsí go léir curtha i láthair in Aguisín 4.9 (Táblaí 4-29 go 4-33)

Tábla 4.17: Líon na dteaghlach breise réamh-mheasta nach gcáilíonn do mhorgáiste

	2022*	2023	2024	2025	2026	2027	2028*	Iomlán
Luimneach Cath	195	389	389	389	389	389	195	2,337
Luimneach air	7	14	14	14	14	14	7	82
An Caisleán Nua Metro	23	47	47	47	71	71	35	342
An Cheapach Mhór-23 Cill Mocheallóg		45	45	45	45	45	23	272
Áth Dara-Ráth Caola	17	35	35	35	35	35	8	199
Iomlán	265	530	530	530	554	554	268	3,231

Foinse: Anailís KPMG FA.

4.3.2 Measúnú ar chíos príobháideach

Rinneadh anailís ar inacmhainneacht maidir leis an margadh cíosa príobháideach chun tuiscint chuimsitheach ar an margadh tithíochta a chinntiú de réir riachtanais an NPF. Ní bhreathnaítear san anailís seo ach ar theaghlaigh nach gcáilíonn do mhorgáiste. Is iad na príomh-athróga a úsáidtear chun a chinneadh an féidir le teaghlaigh i ndeicil cáiliú do chíos príobháideach le haghaidh aonad ar leith:

- Ioncam indiúscartha in aghaidh na deicile in aghaidh na bliana (míosúil) mar a thuiriscítear i gCuid 4.2.3;

Comhairle Cathrach agus Contae Luimnigh
Straitéis Tithíochta agus HNDA Chontae agus Chathair Luimnigh

- Cíosanna margaidh réamh-mheasta in aghaidh an chineáil aonaid in aghaidh na bliana mar atá leagtha amach i gCuid 4.2.7;
- Ina theannta sin, tá an t-éileamh ar chineál aonaid ar leith (mar atá leagtha amach i gCuid 4.2.7) curtha san áireamh chun meastachán a dhéanamh ar an gcineál aonaid ar dócha gur fearr le tithe breise a ligean ar cíos.

Léiríonn anailís ar na fachtóirí thuas má tá ioncam dóthanach ag teaghlach chun na rátaí cíos príobháidí d'aonad a chomhlíonadh i mbliain ar leith (i.e. tá an meánchíos margaidh níos lú ná 35% dá n-ioncam indíúscartha míosúil), go mbeid siad in ann an cíos a íoc. Tá forbheathnú sna táblaí seo a leanas orthu siúd nach bhfuil na hacmhainní acu cíos príobháideach a fháil ag na leibhéil spásúlachta ábhartha. Ba cheart a thabhairt faoi deara freisin nach bhfuil ann ach na teaghlaigh bhreise sin a bhfuiltear ag súil leo nach gcáilíonn do mhorgáiste a mheas mar chuid den mheasúnú ar chíos príobháideach.

Tábla 4.18: Líon na dteaghlach breise réamh-mheasta nach gcáilíonn do mhorgáiste agus nach féidir leo íoc as cíos príobháideach le linn thréimhse an bhliain

	2022*	2023	2024	2025	2026	2027	2028*	Iomlán
Luimneach	195	389	389	389	389	389	195	2,337
Cathneach	7	14	14	14	14	14	7	82
Ain Caisleán Nua	22	37	37	37	37	37	19	226
Meiriceapach Mhór	22	44	44	44	44	44	22	263
Áth Mhaseallóg	17	35	35	35	35	35	8	199
Rátaí Caola	263	519	519	519	519	519	251	3,107

Foinse: Anailís KPMG FA.

Tábla 4.19: Líon na dteaghlach breise réamh-mheasta nach gcáilíonn do mhorgáiste agus nach féidir leo íoc as cíos príobháideach (bunaithe ar leithdháileadh tionóntachta BTC de réir cineáil aonaid) i gCathair Luimnigh

Bliain	2022*	2023	2024	2025	2026	2027	2028*
1 Sheomra Leapa	25	49	49	49	49	49	25
2 Sheomra Leapa	74	149	149	149	149	149	74
3 Sheomra Leapa	59	118	118	118	118	118	59
4 Sheomra Leapa +	37	74	74	74	74	74	37

Foinse: Anailís KPMG FA.

Comhairle Cathrach agus Contae Luimnigh
Straitéis Tithíochta agus HNDA Chontae agus Chathair Luimnigh

Tábla 4.20: Líon na dteaghlach breise réamh-mheasta nach gcáilíonn do mhorgáiste agus nach féidir leo íoc as cíos príobháideach (bunaithe ar leithdháileadh tionóntachta BTC de réir cineáil aonaid) i Meitreo Luimnigh

Bliain	2022*	2023	2024	2025	2026	2027	2028*
1 Sheomra Leapa	0	0	0	0	0	0	0
2 Sheomra Leapa	2	4	4	4	4	4	2
3 Sheomra Leapa	2	5	5	5	5	5	2
4 Sheomra Leapa +	2	4	4	4	4	4	2

Foinse: Anailís KPMG FA.

Tábla 4.21: Líon na dteaghlach breise réamh-mheasta nach gcáilíonn do mhorgáiste agus nach féidir leo íoc as cíos príobháideach (bunaithe ar leithdháileadh tionóntachta BTC de réir cineáil aonaid) sa Chaisleán Nua Thiar

Bliain	2022*	2023	2024	2025	2026	2027	2028*
1 Sheomra Leapa	1	2	2	2	2	2	1
2 Sheomra Leapa	7	7	7	7	7	7	3
3 Sheomra Leapa	11	21	21	21	21	21	11
4 Sheomra Leapa +	3	7	7	7	7	7	3

Foinse: Anailís KPMG FA.

Tábla 4.22: Líon na dteaghlach breise réamh-mheasta nach gcáilíonn do mhorgáiste agus nach féidir leo íoc as cíos príobháideach (bunaithe ar leithdháileadh tionóntachta BTC de réir cineáil aonaid) sa Cheapach Mhór-Cill Mocheallóg

Bliain	2022*	2023	2024	2025	2026	2027	2028*
1 Sheomra Leapa	1	1	1	1	1	1	1
2 Sheomra Leapa	7	15	15	15	15	15	7
3 Sheomra Leapa	9	18	18	18	18	18	9
4 Sheomra Leapa +	5	10	10	10	10	10	5

Foinse: Anailís KPMG FA.

Tábla 4.23: Líon na dteaghlach breise réamh-mheasta nach gcáilíonn do mhorgáiste agus nach féidir leo íoc as cíos príobháideach (bunaithe ar leithdháileadh tionóntachta BTC de réir cineáil aonaid) in Áth Dara-Ráth Caola

Bliain	2022*	2023	2024	2025	2026	2027	2028*
1 Sheomra Leapa	2	3	3	3	3	3	1
2 Sheomra Leapa	5	9	9	9	9	9	2
3 Sheomra Leapa	7	14	14	14	14	14	3
4 Sheomra Leapa +	4	8	8	8	8	8	2

Foinse: Anailís KPMG FA.

Comhairle Cathrach agus Contae Luimnigh
Straitéis Tithíochta agus HNDA Chontae agus Chathair Luimnigh

4.3.3 Achoimre ar na riachtanais tithíochta sóisialta (agus inacmhainne) réamh-mheasta

Bunaithe ar chur i bhfeidhm shamhail an HNDA do gach limistéar spáis, tá achoimre ar na riachtanais tithíochta sóisialta (agus inacmhainne) do Chathair agus do Chontae Luimnigh thar thréimhse an phlean 2022-2028 ar fáil i dTábla 4.24 agus dTábla 4.25 thíos.

Léiríonn na Riachtanais Shóisialta (agus Inacmhainne) méid réamh-mheasta an 'riachtanas tithíochta' le linn thréimhse na straitéise. Ní bhaineann sé seo ach leis na teaghlaigh bhreise réamh-mheasta don am sin agus mar sin tá sé sa bhreis ar an méid riachtanas atá ann faoi láthair nach bhfuiltear ag freastal air de réir an liosta feithimh tithíochta sóisialta. Is iad na haonaid teaghlach seo an glanmhéadú bliantúil réamh-mheasta do thithíocht shóisialta agus mar sin tá siad léirithe mar chomhréir den líon iomlán teaghlach breise a bhfuiltear ag súil leo ag na leibhéil spásúlachta ábhartha.

Tábla 4.24: Forbhreathnú ar riachtanais tithíochta shóisialta (agus inacmhainne)

	2022*	2023	2024	2025	2026	2027	2028*	Iomlán
Luimneach Cath	195	389	389	389	389	389	195	2,337
Luimneach air	7	14	14	14	14	14	7	82
An Caisleán Nua Metro	22	37	37	37	37	37	19	226
An Cheapach Mhór-Cill Mocheallóg	22	44	44	44	44	44	22	263
Áth Dara-Ráth Caola	17	35	35	35	35	35	8	199

Foinse: Anailís KPMG FA.

Tábla 4.25: Forbhreathnú ar riachtanais tithíochta sóisialta (agus inacmhainne) mar chéatadán den líon iomlán teaghlach breise réamh-mheasta le linn thréimhse an phlean

	2022*	2023	2024	2025	2026	2027	2028*	Tréimhse Meán
Cathair Luimnigh	20.4%	20.4%	20.4%	20.4%	20.4%	20.4%	20.4%	20.4%
Meitreo Luimnigh	20.4%	20.4%	20.4%	20.4%	20.4%	20.4%	20.4%	20.4%
An Caisleán Nua	19.3%	16.1%	16.1%	16.1%	16.1%	16.1%	16.1%	16.4%
An Cheapach Mhór-Cill Mocheallóg	19.7%	19.7%	19.7%	19.7%	19.7%	19.7%	19.7%	19.7%
Áth Dara-Ráth Caola	20.4%	20.4%	20.4%	20.4%	20.4%	20.4%	9.8%	19.5%

Foinse: Anailís KPMG FA.

4.4 Comhpháirteanna HNDA

Chomh maith leis an HNDA, mar atá leagtha amach i gcéim 13 i dTábla 4.1, rinneadh anailís stairiúil ar chomhdhéanamh na dteaghlach, tionacht agus cineál áitribh agus múnlaíodh réamhaisnéisí mar bhonn eolais ó shonraí stairiúla. Ina theannta sin, rinneadh anailís ar áitribh aonair tuaithe agus ar sholáthar speisialtóra mar a leagtar amach i gcéimeanna 14 agus 15 i dTábla 4.1. Níl sonraí ar líon na seomraí codlata in aghaidh an teaghlaigh ar fáil ó Dhaonáirimh le déanaí, agus ní féidir é seo a thuar go díreach dá bharr. Tá na sonraí a chuirtear i láthair ceaptha mar bhonn fianaise léiritheach agus comhthéacsúil don Phlean Forbartha, seachas mar spriocanna do mheascáin aonad ar leith.

4.4.1 Comhdhéanamh teaghlaigh

Rinneadh anailís ar shonraí Daonáirimh stairiúla maidir le comhdhéanamh na dteaghlach ag na leibhéil spásúlachta ábhartha chun na dinimic seo a thuiscint agus chun meastachán a dhéanamh ar conas a d'fhéadfadh siad athrú le himeacht ama.²² Baineadh úsáid as an meán idirdhaonáireamh chun meánathrú bliantúil treochta ar chomhdhéanamh teaghlaigh a chinneadh ag na leibhéil spásúlachta ábhartha mar atá leagtha amach i dTábla 4.26 thíos. Is ionann na réamhaisnéisí seo agus leanúint ar aghaidh leis na treochtaí stairiúla atá ann cheana féin agus níl siad ceaptha chun spriocanna a léiriú. Ní gá go n-aistríonn méideanna tí go díreach chuig méideanna áirithe áitribh/meascán aonad.

Tábla 4.26: Athrú bliantúil réamh-mheasta i gcóhoirt méid teaghlaigh

	Teaghlach 1 dhuine	Teaghlach 2 dhuine	Teaghlach 3 dhuine	Teaghlach 4 dhuine	Teaghlach 5 dhuine+
Cathair Luim	-0.03%	-0.15%	-0.12%	0.19%	0.11%
Meitreo nigh	0.03%	0.02%	-0.23%	0.17%	0.01%
An Caisleán Nua Luim	0.15%	0.10%	-0.19%	0.04%	-0.11%
An Cheapach Mhór-nigh	0.15%	-0.06%	-0.20%	0.03%	0.08%
Áth Dara-Cill Mocheallóg	0.09%	0.27%	-0.28%	-0.01%	-0.06%

Ráth Caola

Foinse: Anailís KPMG FA.

Tá forbheathnú ar dháileadh na gcóhoirt líon na dteaghlach do na teaghlaigh bhreise a bhfuiltear ag súil leo ag gach leibhéal spásúlachta ábhartha ar fáil sna táblaí seo a leanas.

Tábla 4.27: Cohórt méid an teaghlaigh do theaghlaigh bhreise réamh-mheasta i gCathair Luimnigh

Bliain	2022*	2023	2024	2025	2026	2027	2028*
Teaghlach 1 dhuine	248	495	494	494	493	492	246
Teaghlach 2 dhuine	275	547	544	541	538	535	266

²² Ba chóir a thabhairt faoi deara go bhfuil na figiúirí go léir a chuirtear i láthair sa chaibidil seo slánaithe ón tús chun aon deachúlacha a bhaint de dhaoine agus/nó de theaghlaigh.

Comhairle Cathrach agus Contae Luimnigh
Straitéis Tithíochta agus HNDA Chontae agus Chathair Luimnigh

Teaghlach 3 dhuine	168	333	330	328	326	323	161
Teaghlach 4 dhuine	158	319	323	326	330	334	169
Teaghlach 5 dhuine+	107	216	218	220	222	224	113
Iomlán	955	1,909	1,909	1,909	1,909	1,909	955

Tábla 4.28: Cohórt méid an teaghlaigh do theaghlaigh bhreise a bhfuiltear ag súil leo i Meitreo Luimnigh

Bliain	2022*	2023	2024	2025	2026	2027	2028*
Teaghlach 1 dhuine	6	12	12	12	13	13	6
Teaghlach 2 dhuine	10	19	19	19	19	19	10
Teaghlach 3 dhuine	5	11	10	10	10	10	5
Teaghlach 4 dhuine	7	14	14	14	15	15	8
Teaghlach 5 dhuine+	6	11	11	11	11	11	6
Iomlán	34	67	67	67	67	67	34

Tábla 4.29: Cohórt líon tí do theaghlaigh bhreise a bhfuiltear ag súil leo sa Chaisleán Nua

Bliain	2022*	2023	2024	2025	2026	2027	2028*
Teaghlach 1 dhuine	31	62	63	63	63	64	32
Teaghlach 2 dhuine	34	68	68	68	68	68	34
Teaghlach 3 dhuine	18	36	35	35	35	34	17
Teaghlach 4 dhuine	19	38	38	38	38	38	19
Teaghlach 5 dhuine+	13	26	26	26	26	25	13
Iomlán	115	230	230	230	230	230	115

Tábla 4.30: Cohórt líon tí do theaghlaigh bhreise a bhfuiltear ag súil leo sa Cheapach Mhór-Cill Mocheallóg

Bliain	2022*	2023	2024	2025	2026	2027	2028*
Teaghlach 1 dhuine	28	56	56	56	57	57	29
Teaghlach 2 dhuine	30	59	59	59	59	59	29
Teaghlach 3 dhuine	18	35	35	34	34	33	16
Teaghlach 4 dhuine	19	38	38	38	38	39	19
Teaghlach 5 dhuine+	17	34	34	34	34	35	17
Iomlán	111	222	222	222	222	222	111

Comhairle Cathrach agus Contae Luimnigh
Straitéis Tithíochta agus HNDA Chontae agus Chathair Luimnigh

Tábla 4.31: Cohórt líon tí do theaghlai bhreise a bhfuiltear ag súil leo in Áth Dara-Ráth Caola

Bliain	2022*	2023	2024	2025	2026	2027	2028*
Teaghlach 1 dhuine	19	37	38	38	38	38	19
Teaghlach 2 dhuine	25	50	51	51	52	52	26
Teaghlach 3 dhuine	12	24	24	23	23	22	11
Teaghlach 4 dhuine	16	32	32	32	32	32	16
Teaghlach 5 dhuine+	13	26	26	26	26	26	13
Iomlán	85	170	170	170	170	170	85

4.4.2 Tionacht Teaghlai

Rinneadh anailís ar fhaisnéis stairiúil Daonáirimh maidir le tionacht teaghlai ag na leibhéil spásúlachta ábhartha chun na dinimic seo a thuiscint agus chun meastachán a dhéanamh ar an gcaoi a bhféadfadh siad athrú le himeacht ama. Go sonrach, baineadh úsáid as an meán idirdhaonáireamh chun meánathrú bliantúil treochta ar thionacht teaghlai ag na leibhéil spásúlachta éagsúla a chinneadh. Réamh-mheastar é seo go leanfar leis an treocht i dtreo laghdú ar leibhéil úinéara-áitíochta thar gach réimse mar atá leagtha amach i dTábla 4.32. Is ionann na réamhaisnéisí seo agus leanúint ar aghaidh leis na treochtaí stairiúla atá ann cheana féin agus níl siad ceaptha chun spriocanna a léiriú.

Tábla 4.32: Athrú réamh-mheasta ar chomhdhéanamh tionachta na dteaghlach thar thréimhse an phlean

	Úinéir Áitithe	Cíos Priobháideach	Cíos Sóisialta
Cathair Luimnigh	0.41%	0.01%	-0.42%
Meitro Luimnigh	0.09%	0.21%	-0.30%
An Caisleán Nua	0.24%	0.16%	-0.40%
An Cheapach Mhór-Cill Mocheallóg	0.11%	0.23%	-0.34%
Áth Dara-Ráth Caola	0.07%	0.08%	-0.15%

Foinse: Anailís KPMG FA.

Tá forbheathnú ar dháileadh na tionachta teaghlai do na teaghlai bhreise a bhfuiltear ag súil leo ag gach leibhéal spásúlachta ábhartha ar fáil sna táblaí thíos.

Tábla 4.33: Tionacht na dteaghlach breise réamh-mheasta i gCathair Luimnigh

	2022*	2023	2024	2025	2026	2027	2028*
Úinéir áitithe	555	1,101	1,093	1,085	1,077	1,069	531

Comhairle Cathrach agus Contae Luimnigh
Straitéis Tithíochta agus HNDA Chontae agus Chathair Luimnigh

	2022*	2023	2024	2025	2026	2027	2028*
<i>Phríobháideach</i>							
<i>Cíos</i>	258	515	516	516	516	516	258
<i>Eile</i>	142	292	300	308	316	324	166
<i>Cíos</i>							
Iomlán	955	1,909	1,909	1,909	1,909	1,909	955

Foinse: Anailís KPMG FA.

Tábla 4.34: Tionacht na dteaghlach breise réamh-mheasta i Meitreo Luimnigh

	2022*	2023	2024	2025	2026	2027	2028*
<i>Úinéir Áitithe</i>	28	54	54	54	54	54	27
<i>Cíos</i>	5	10	10	10	10	11	5
<i>Príobháideach</i>							
<i>Cíos Eile</i>	1	3	3	3	3	3	1
Iomlán	34	67	67	67	67	67	34

Foinse: Anailís KPMG FA.

Tábla 4.35: Tionacht na dteaghlach breise a bhfuiltear ag súil leo sa Chaisleán Nua

	2022*	2023	2024	2025	2026	2027	2028*
<i>Úinéir Áitithe</i>	85	170	169	168	167	166	83
<i>Cíos</i>	18	36	36	37	37	37	19
<i>Príobháideach</i>							
<i>Cíos Eile</i>	12	24	25	25	26	26	13

Foinse: Anailís KPMG FA.

Tábla 4.36: Tionacht na dteaghlach breise a bhfuiltear ag súil leo sa Cheapach Mhór - Cill Mocheallóg

	2022*	2023	2024	2025	2026	2027	2028*
<i>Úinéir Áitithe</i>	90	179	179	178	177	176	88
<i>Cíos</i>	12	25	25	26	26	27	14
<i>Príobháideach</i>							
<i>Cíos Eile</i>	9	18	18	18	19	19	10
Iomlán	111	222	222	222	222	222	111

Foinse: Anailís KPMG FA.

Tábla 4.37: Tionacht na dteaghlach breise réamh-mheasta in Áth Dara-Ráth Caola

	2022*	2023	2024	2025	2026	2027	2028*
<i>Úinéir Áitithe</i>	71	142	142	142	142	141	71
<i>Cíos</i>	8	16	16	16	16	16	8
<i>Príobháideach</i>							
<i>Cíos Eile</i>	6	12	12	12	12	12	6

Comhairle Cathrach agus Contae Luimnigh
Straitéis Tithíochta agus HNDA Chontae agus Chathair Luimnigh

	2022*	2023	2024	2025	2026	2027	2028*
Iomlán	85	170	170	170	170	170	85

Foinse: Anailís KPMG FA.

4.4.3 Cineál Áitribh

Rinneadh scrúdú ar shonraí stairiúla maidir leis an gcineál áitribh ag na leibhéil spásúlachta ábhartha chun dinimic mheascáin aonad a thuiscint agus chun meastachán a dhéanamh ar an gcaoi a bhféadfadh siad athrú le himeacht ama. Go sonrach, baineadh úsáid as an meán idirdhaonáireamh chun meánathrú bliantúil treochta i meascán cineálacha áitribh ag na leibhéil spásúlachta éagsúla a chinneadh. Ba chóir a thabhairt faoi deara nach dtugann treochtaí measta cuntas ar chineálacha teaghaisí 'sheomra suí is leapa' ná 'nár sonraíodh' mar atá catagóiríthe ag an Daonáireamh. Mar sin, leagtar amach réamhaisnéisí do thithe tí/bungaló, árasán agus carbhán/tithe soghluaiste ó 2022 go 2028 agus úsáidtear an meán idirdhaonáireamh chun meánathrú bliantúil treochta a chinneadh ag na leibhéil spásúlachta ábhartha mar atá leagtha amach i dTábla 4.38.

Tábla 4.38: Athrú tuartha sa chineál áitribh in aghaidh na bliana thar thréimhse na straitéise

	Teach / Bungaló	Árasán	Carbhán / Teach Soghluaiste
Cathair Luimnigh	-0.54%	0.55%	-0.01%
Meitro Luimnigh	0.03%	0.00%	-0.03%
An Caisleán Nua	-0.04%	0.03%	0.00%
An Cheapach Mhór-Cill Mocheallóg	0.01%	-0.01%	0.00%
Áth Dara-Ráth Caola	-0.01%	0.02%	-0.02%

Foinse: Anailís KPMG FA.

Tugtar forbheathnú thíos ar dháileadh na gcineálacha teaghaisí do na teaghlach bhreise a bhfuiltear ag súil leo ag gach leibhéal spásúlachta ábhartha. Ba cheart a thabhairt faoi deara gur leanúint ar aghaidh é seo de na treochtaí a breathnaíodh mar a raibh tionchar ag dinimic an mhargaidh orthu le linn na tréimhse sin agus tugtar faoi deara gur féidir le fachtóirí margaidh seachtracha tionchar a imirt ar dhinimic na todhchaí maidir le meascán aonad agus cineál áitribh le linn thréimhse an phlean. Tá na táblaí a chuirtear i láthair bunaithe ar leanúint de threochtaí stairiúla le déanaí a sannadh do na teaghlach bhreise a bhfuiltear ag súil leo agus níl siad beartaithe mar spriocanna. Is 'neamhbheartas' iad seo agus b'fhéidir nach léiríonn siad coinníollacha an mhargaidh nó an bheartais phleanála amach anseo, lena n-áirítear freagairtí ar an bhfás a bhfuiltear ag súil leis i dteaghlach aon-duine agus beirte thar thréimhse an phlean.

Tábla 4.39: Comhdhéanamh cónaithe na dteaghlach breise réamh-mheasta i gCathair Luimnigh

	2022*	2023	2024	2025	2026	2027	2028*
Teach / Bungaló	757	1,503	1,493	1,483	1,473	1,462	726

Comhairle Cathrach agus Contae Luimnigh
Straitéis Tithíochta agus HNDA Chontae agus Chathair Luimnigh

	2022*	2023	2024	2025	2026	2027	2028*
Árasán	196	403	413	424	434	445	228
Carbhán/Soghluaiste Baile	1	3	2	2	2	2	1
Iomlán	955	1,909	1,909	1,909	1,909	1,909	955

Foinse: Anailís KPMG FA.

Tábla 4.40: Comhdhéanamh cónaithe na dteaghlach breise réamh-mheasta i Meitreo Luimnigh

	2022*	2023	2024	2025	2026	2027	2028*
Teach/Bungaló	33	65	65	65	65	65	33
Árasán	1	2	2	2	2	2	1
Carbhán/Soghluaiste Baile	0	0	0	0	0	0	0
Iomlán	34	67	67	67	67	67	34

Foinse: Anailís KPMG FA.

Tábla 4.41: Comhdhéanamh cónaithe na dteaghlach breise a bhfuiltear ag súil leo sa Chaisleán Nua

	2022*	2023	2024	2025	2026	2027	2028*
Teach/Bungaló	110	220	220	220	220	220	110
Árasán	5	9	9	9	9	9	5
Carbhán/Soghluaiste Baile	0	1	1	1	1	1	0
Iomlán	115	230	230	230	230	230	115

Foinse: Anailís KPMG FA.

Tábla 4.42: Comhdhéanamh cónaithe na dteaghlach breise a bhfuiltear ag súil leo sa Cheapach Mhór-Cill Mocheallóg

	2022*	2023	2024	2025	2026	2027	2028*
Teach/Bungaló	109	218	218	218	218	218	109
Árasán	2	3	3	3	3	3	2
Carbhán/Soghluaiste Baile	1	1	1	1	1	1	1
Iomlán	111	222	222	222	222	222	111

Foinse: Anailís KPMG FA.

Tábla 4.43: Comhdhéanamh cónaithe na dteaghlach breise a bhfuiltear ag súil leo in Áth Dara-Ráth Caola

	2022*	2023	2024	2025	2026	2027	2028*
Teach/Bungaló	83	166	166	166	166	166	83
Árasán	2	3	3	3	4	4	2
Carbhán/Soghluaiسته Baile	0	1	1	1	1	0	0
Iomlán	85	170	170	170	170	170	85

Foinse: Anailís KPMG FA.

4.4.4 Tithe aonair faoin tuath

Rinneadh anailís ar fhaisnéis stairiúil (i.e. le linn 2006 – 2020) ar iarratais phleanála a deonaíodh (de réir líon na n-aonad) i gCathair agus i gContae Luimnigh. Cuidíonn sé seo le tuiscint a fháil ar chomhréir na n-aonad tithíochta ar áiteanna cónaithe aonair tuaithe iad a ceadaíodh le linn na tréimhse sin agus tugann sé léiriú ar an dinimic idir an margadh tithíochta uirbeach agus tuaithe laistigh den chontae. Rangaíonn na sonraí seo aonaid tithíochta nua mar árasáin/árasáin, tithe a tógadh mar chuid de scéim, agus tithe aonair nó tithe aonuaire (tuaithe den chuid is mó, cé go bhfuil roinnt tithe tógtha laistigh de lonnaíochtaí san áireamh).

Mar atá leagtha amach i dTábla 4.45, ba le tithe aonuaire thart ar 29.2% de na haonaid a deonaíodh le linn na tréimhse sin. Is ionann é seo agus 39.8% ar an meán in aghaidh na bliana, ach ba léir luaineachtaí móra i rith na mblianta mar a léirítear i dTábla 4.44. Dá bhrí sin, ba cheart an bealach d'iarratais sa todhchaí a mhaolú agus é seo san áireamh. Ba chóir a thabhairt faoi deara, cé go gceadaítear iarratais phleanála (de réir aonaid) dóibh seo, **ní hionann é seo agus aonad tithíochta a tógadh.**

D'fhéadfadh baint a bheith ag na luaineachtaí seo leis an gcomhthéacs eacnamaíoch níos leithne, éilimh ghaolmhara ar chineál áirithe áitribh nó roghanna suímh laistigh den mhargadh tithíochta chomh maith le hathróa mar infhaighteacht talún, infhaighteacht acmhainní agus/nó éilimh in aon bhliain ar leith. Go ginearálta, aithnítear go bhfuil áit chónaithe aonair tuaithe de mhéid ag na hiarratasóirí a bhfuil na hacmhainní acu áitreabh a thógáil mar aon lena riachtanais iarbhir. Deimhníodh san anailís go bhfuil anailís déanta freisin ar an meánmhéid urláir do thithe aonuaire le haghaidh comhthéacs mar atá leagtha amach i dTábla 4.46 agus cinneadh a bheith 225.6 m² le linn na tréimhse sin.

Tá sonraí ar thithe nua a críochnaíodh idir 2011 agus 2020²³ ar fáil freisin ón bPríomh-Oifig Staidrimh.²⁴ Léiríonn sé seo go bhfuil athrú mór tagtha ar líon na dtithe aonuaire a críochnaíodh i gCathair agus i gContae Luimnigh le deich mbliana anuas ach go bhfuil laghdú suntasach tagtha freisin, ó ardleibhéal 83% (210 teach) in 2011 go hiseal de 30% (164 teach) i

²³ CSO, Áitreabh Nua Críochnaithe [Arna rochtain 31 Márta 2021: <https://data.cso.ie/table/NDQ06>]

²⁴ Tá na sonraí seo bunaithe ar naisc leictreachais BSL. Tá sé rangaithe freisin i dtéarmaí tithe aonair, tithe scéime, agus árasáin. Ar leibhéal údarais áitiúil, áirítear ar na sonraí ar thithe aonair a críochnaíodh tithe a tógadh laistigh de lonnaíochtaí freisin. Mar sin féin, tá sé tugtha le fios ag an bPríomh-Oifig Staidrimh gur faoin tuath breis is 80% de na tithe aonair seo ag an leibhéal náisiúnta.

Comhairle Cathrach agus Contae Luimnigh

Straitéis Tithíochta agus HNDA Chontae agus Chathair Luimnigh

2019. San iomlán, rangaiodh 45% de na tithe a críochnaíodh thar an tréimhse mar thithe aonuaire. Mhéadaigh céatadán na dtithe aonuaire a tógadh go 39% in 2020. Mar sin féin, d'fhéadfadh sé seo tionchar na paidéime COVID-19 a léiriú, agus d'fhéadfadh forbairtí ilaonad a bheith níos mó faoi réir cur isteach ná tithe aonuaire. Is ionann críochnúithe freisin agus aga moille i gcomparáid le ceadanna pleanála, mar gheall ar an am a thógann sé tithe nua a thógáil agus tithe scéime go háirithe. Ina theannta sin, léiríonn na nithe seo a tugadh chun críche treochtaí ó bhlianta nuair a bhí soláthar tithíochta réasúnta íseal freisin. Mar sin, is féidir le sonraí le déanaí ar cheadanna seachadadh féideartha a léiriú sa mheántearma de réir mar a thagann ceadanna chuig cur i gcrích. Is féidir leis, mar sin, bonn níos láidre a léiriú chun conair fhéideartha amach anseo a mheas.

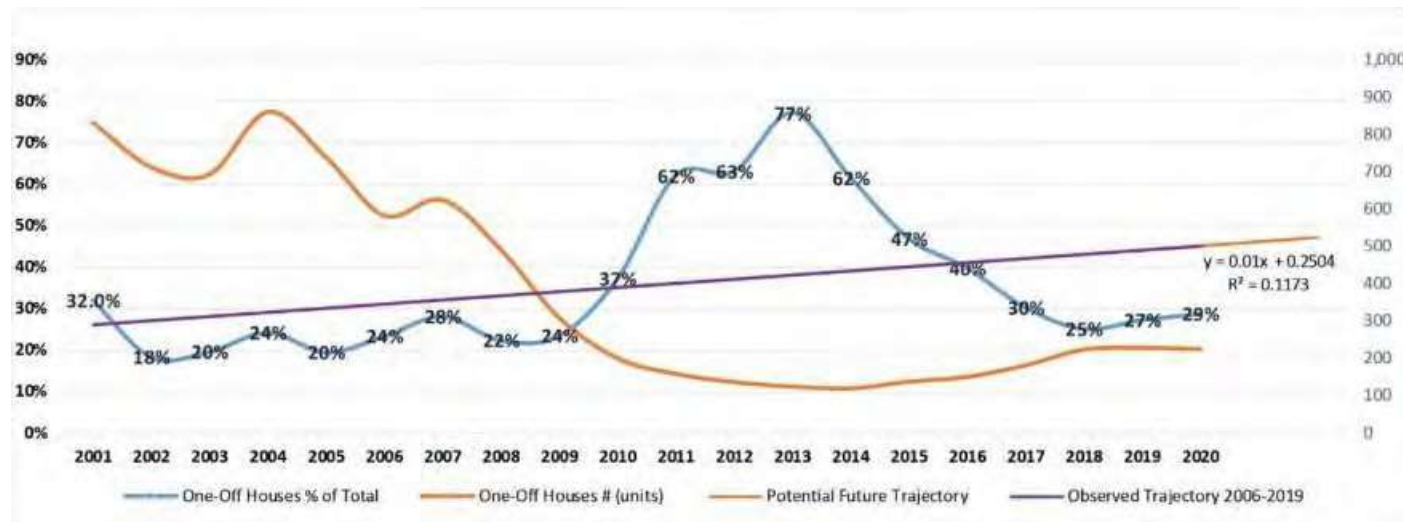
Ní mór a thabhairt faoi deara, áfach, gur réamh-mheastachán é seo atá bunaithe ar threochtaí stairiúla agus ar na coinníollacha agus ar na fachtóirí bonnlíne a chuir ar ár gcumas áitribh aonair tuaithe a sholáthar le déanaí. Is réamhaisnéis 'neamhbheartas' é a d'fhéadfadh nach léireodh cinntí beartais amach anseo ar an leibhéal náisiúnta agus áitiúil nó ar dhálaí an mhargaidh amach anseo. Tá sé bunaithe freisin ar shonraí ó roinnt blianta nuair a bhí an margadh tithíochta ag feidhmiú go neamhghnách go minic agus tar éis timthriallta neamh-inbhuanaithe de bhorradh agus de mheabhlairacht. Tá líon iomlán na dtithe aonuaire a seachadadh ó 2011 i leith tar éis fanacht measartha cobhsaí (idir timpeall 100 agus 200 aonad in aghaidh na bliana), agus tá claonadh ag laghdú ar na comhréireanna de réir mar a mhéadaíonn an soláthar tithíochta san iomlán. D'fhéadfadh sé seo a bheith amhlaidh thar thréimhse an phlean 2022-2028 má shásaíonn an soláthar foriomlán tithíochta spriocanna nua agus níos airde agus má sheachadtar inacmhainneacht tithíochta níos fearr agus roghanna tithíochta do phobail tuaithe laistigh de bhailte agus de shráidbhailte. *D'fhéadfadh sé a bheith iomchuí mar sin éileamh iomlán aonuaire ar thithíochta a mheas in ionad sprice comhréireach bunaithe ar thart ar 200 teach aonuaire a sheachadadh le déanaí in aghaidh na bliana*, agus é seo á mheas mar éileamh bunúsach a d'fhan an-seasmhach le deich mbliana anuas.

Tá go leor tiománaithe tithíochta aonuaire faoin tuath. Príomhbhreithníú is ea inacmhainneacht, le meánachar urláir móra ag léiriú go ginearálta costais íseal talún do theaghlaigh a thógann tithe tuaithe aonuaire. D'fhéadfadh go mbeadh tithe aonuaire tuaithe inmharthana ó thaobh an gheilleagair de mar gheall ar mhéaduithe ar chianoibriú agus ar thionscnaimh forbartha tuaithe ar nós moil chomhoibríthe tuaithe agus feabhsuithe ar leathanbhanda, cé go dtacódh sé seo freisin le roghanna tarraingteacha tithíochta a sholáthar i mbailte agus i sráidbhailte tuaithe a d'fhéadfadh níos mó forbartha tuaithe inbhuanaithe a chumasú a bheadh dírithe ar lonnaíocht. Léiríonn forbairt tithíochta aonuaire tuaithe coinníollacha an mhargaidh níos leithne freisin, agus í ag éirí níos tarraingtí mar rogha tithíochta nuair a bhíonn easpa soláthar tithíochta tarraingteach agus inacmhainne i mbailte agus i sráidbhailte. Léirítear é seo sa mhéid is go raibh soláthar tithíochta aonuaire an-ard go comhréireach le linn blianta an chúlaithe nuair a bhí an soláthar iomlán tithíochta íseal.

Ina theannta sin, tá spreagadh soiléir anois i mbeartas pleanála tríd an NPF chun soláthar níos mó tithíochta a dhíriú i dtreo lonnaíochtaí atá ann cheana féin agus é mar sprioc 30% ar a laghad de na tithe nua go léir a sheachadadh i Luimneach lasmuigh den Chathair agus den Bhruachbhailte laistigh de lorg tógtha na lonnaíochtaí atá ann cheana féin. Beidh sé oiriúnach mar sin do Phlean Forbartha Luimnigh 2022-2028 éileamh féideartha ar thithe cónaithe aonair tuaithe a chothromú (le bonn eolais faighte ó threochtaí stairiúla) agus spriocanna pleanála níos leithne maidir le tithíocht nua a leithdháileadh do cheantair tuaithe tríd an gCroi-Straitéis.

Comhairle Cathrach agus Contae Luimnigh
Straitéis Tithíochta agus HNDA Chontae agus Chathair Luimnigh

Tábla 4.44: Anailís ar Iarrtais Pleanála arna nDeonú go Stairiúil (in Aonaid) do Thithe Aonuaire i gContae Luimnigh (Foinse: CSO²⁵)



²⁵ CSO (2020) Táblaí BHQ02 agus Tábla BHQ12 – Ceadanna Pleanála a Deonaíodh do Thithe agus Árasáin Nua de réir Cineál Tí, Réigiúin agus Contae, Ráithe agus Staitistic. Ar fáil ó: [https://statbank.cso.ie/px/pxeirestat/Database/eirestat/Planning Permissions/Planning Permissions_statbank.asp?sp=Planning Permissions&Planguage=0&P roductID=DB_BH](https://statbank.cso.ie/px/pxeirestat/Database/eirestat/Planning%20Permissions/Planning%20Permissions_statbank.asp?sp=Planning%20Permissions&Planguage=0&P%20roductID=DB_BH)

Comhairle Cathrach agus Contae Luimnigh
 Straitéis Tithíochta agus HNDA Chontae agus Chathair Luimnigh

Tábla 4.45: Anailís ar Iarratais Pleanála arna nDeonú go Stairiúil (in Aonaid) do Thithe Aonuaire i gContae Luimnigh (Foinse: POS)

Pleanáil Deonaithe	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Iomlán
Tithe agus (aonaid) (aonaid)	1,896	1,592	1,698	1,000	337	97	80	37	75	156	228	417	664	607	556	9,440
Tithe Aonuaire # Árasáin % den Iomlán	583	625	491	309	201	159	137	125	120	138	151	182	224	229	225	3,899
Tithe agus Iomlán	76%	72%	78%	76%	63%	38%	37%	23%	38%	53%	60%	70%	75%	73%	71%	70.8%
Tithe Aonuaire % de	24%	28%	22%	24%	37%	62%	63%	77%	62%	47%	40%	30%	25%	27%	29%	29.2%
Iomlán#	2,479	2,217	2,189	1,309	538	256	217	162	195	294	379	599	888	836	781	13,339

Tábla 4.46: Anailís ar Mhéid Urláir na nIarratas Pleanála Deonaithe do Thithe Aonuaire i gContae Luimnigh (Foinse: POS)

Pleanáil Deonaithe 2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Meán	
Meánmhéid urláir	188.7	222.0	208.5	244.1	207.7	225.6	205.0	222.2	261.0	245.9	230.4	240.9	230.4	229.7	222.0	225.6

4.4.5 Soláthar speisialtóra

Tugadh faoi anailís ar fhaisnéis stairiúil maidir le sainriachtanais na dteaghlach a bhfuil tacaíocht tithíochta sóisialta de dhíth orthu chun tuiscint a fháil ar na treochtaí stairiúla maidir le riachtanais na ndaoine ar Mheasúnú Tithíochta Sóisialta bliantúil na Comhairle.

Baineann an fhaisnéis go léir atá leagtha amach sa chuid seo le faisnéis stairiúil ó 2015-2019. Ina theannta sin, tugtar na toimhdí seo a leanas faoi deara maidir le catagóirí riachtanas speisialta a glacadh leis mar chuid den anailís seo:

- Baineann rátaí míchumais leo siúd a dhearbhaíonn a gcuid riachtanas féin go bhfuil siad faoi mhíchumas i gcáil céadfach, fhisiciúil, mheabhrach, intleachta nó eile;
- Baineann daoine gan dídean leo siúd a dhearbhaíonn a gcuid riachtanas féin mar dhaoine gan dídean agus/nó gan dídean, institiúid nó cóiríocht éigeandála;
- Rátaí airgeadais dóibh siúd a dhearbhaíonn a gcuid riachtanas féin mar chonclúid nach raibh a morgáiste inbhuanaithe, go bhfuil siad ag brath faoi láthair ar fhorlíonadh cíosa agus/nó ar chúiseanna airgeadais; agus
- Baineann ceann eile leo siúd a dhéanann a riachtanas a rangú ar chúis ar bith seachas na cinn atá leagtha amach thuas (lena n-áirítear iad siúd atá aicmithe mar chóiríocht mhí-oiriúnach nó mhí-oiriúnach, iad siúd a roinneann lóistín go neamhdheonach, iad siúd i gcóiríocht phlódaithe, agus forais eisceachtúla míochaine nó atruacha).

Maidir le Contae Luimnigh is iad na príomhchúiseanna fós le duine a bheith ar an liosta tithíochta sóisialta: ag brath ar chúnamh cíosa agus cúinsí teaghlaigh mí-oiriúnacha. Go ginearálta, léiríonn anailís ar an liosta feithimh atá ann faoi láthair go mbeidh éileamh méadaitheach uathu siúd a chatagóirítear faoi riachtanas "eile". Ó 2016 i leith tá laghdú tagtha ar chéatadán na ndaoine ar an liosta tithíochta sóisialta de bharr cúiseanna airgeadais, léirítear é seo i dTábla 4.47.

Tábla 4.47: Miondealú comhréireach ar riachtanas tacaíochta Tithíochta Sóisialta 2016-2020

Cineál	2016	2017	2018	2019	2020	Athrú 2016-2020
Míchumas	157	162	195	250	268	111
Airgeadas	1,675	1,450	944	690	436	-1,239
Gan dídean	315	236	307	274	235	-80
Eile	978	1,022	1,071	1,149	1142	164
Míchumas %	5%	6%	8%	11%	13%	+8%
Airgeadas %	54%	51%	38%	29%	21%	-33%
Gan dídean %	10%	8%	12%	12%	11%	+1%
Eile %	31%	36%	43%	49%	55%	+24%



5 Freastal ar riachtanais tithíochta i gCathair agus i gContae Luimnigh

5.1 Réamhrá

Sa chaibidil seo, déantar achoimre ar an staid reatha maidir le conas a riarann Comhairle Cathrach agus Contae Luimnigh tacaíocht tithíochta sóisialta, agus leagtar amach na sonraí is déanaí, na modhanna seachadta agus na spriocanna. Ina dhiaidh sin tá achoimre ar na riachtanais don todhchaí do Luimneach, ag comhtháthú na hanailíse atá leagtha amach i gCuid 4.

Tugann sé seo eolas d'fhorbairt cuspóirí beartais don Straitéis Tithíochta seo atá curtha i láthair i gCuid 6, ag comhtháthú an staid reatha roimh fheidhmiú na gcuspóirí beartais chomh maith le forbheathnú ar na riachtanais réamh-mheasta don todhchaí i Luimneach.

5.2 Riachtanaisreatha

5.2.1 Measúnú ar riachtanais tithíochta sóisialta

Déanann Comhairle Cathrach agus Contae Luimnigh measúnuithe rialta ar riachtanas tithíochta sóisialta i Luimneach de réir riachtanais reachtúla. Tá sonraí curtha ar fáil ag an gComhairle ar an liosta feithimh do thithíocht shóisialta atá ann faoi láthair ó mhí na Nollag 2020, chun pictiúr cothrom le dáta agus comhsheasmhach a sholáthar den riachtanas reatha tithíochta sóisialta i Luimneach de réir riachtanas agus líon na seomraí codlata atá riachtanach. Léiríonn sé seo go bhfuil 5,696 teaghlach taifeadta ar liosta feithimh tithíochta na Comhairle ón dáta seo. Áirítear leis na sonraí seo *iad siúd a fuair cóiríocht i dtionóntacht Íocaíocht Cúnamh Tithíochta (ÍCT)*. Chun comparáid a dhéanamh, léiríonn na sonraí is déanaí a foilsíodh (ó mhí na Samhna 2020) do Mheasúnú Tithíochta Sóisialta Chathair agus Chontae Luimnigh nach n-áirítear teaghlaigh a fhaigheann ÍCT gur taifeadadh 2,081 teaghlach mar theaghlach incháilithe do thacaíocht tithíochta sóisialta agus nach raibh siad ag fáil ÍCT nó Scéim Chóiríochta Ar Cíos (RAS).²⁶

IdTábla 5.1 thíos, déantar achoimre ar an riachtanas tithíochta sóisialta atá ann cheana ar fud Luimnigh ama mhiondealú de réir ceantair agus líon na seomraí codlata (bunaithe ar shonraí céadrogha ó iarratais tacaíochta tithíochta sóisialta), agus i dTábla 5.2 déantar achoimre ar éileamh bunaithe ar chatagóirí leathana riachtanas. Leis an riachtanas reatha seo, ní thugtar cuntas ar na riachtanais sa todhchaí a ndearnadh measúnú orthu i gCuid 4, a bheadh sa bhreis ar aon riachtanas atá fós gan freastal ag tús na tréimhse straitéise 2022-2028. Is léiriú é an réamhaisnéis seo ar leanúint de threochtaí reatha agus stairiúla; go háirithe, níl sé beartaithe é a chur in ionad an réamh-mheastacháin mhionsonraithe reatha ar riachtanas do chóiríocht don Lucht Siúil a rinneadh de réir Acht na dTithe (Cóiríocht don Lucht Siúil) 1998 do Chlár Cóiríochta Luimnigh don Lucht Siúil 2019-2024.

²⁶ An Ghníomhaireacht Tithíochta, Márta 2020 (bunaithe ar shonraí amhail an 2 Samhain 2020), 'Achoimre ar Mheasúnachtaí Tithíochta Sóisialta 2020'. [Ar líne. <https://www.housingagency.ie/sites/default/files/2021-03/SSHA-2020.pdf>]

Comhairle Cathrach agus Contae Luimnigh
Straitéis Tithíochta agus HNDA Chontae agus Chathair Luimnigh

Tábla 5.1: Riachtanais tacaíochta tithíochta sóisialta de réir líon na seomraí codlata (Nollaig 2020)

	Limistéar 1	Sheomra Leapa 2	Sheomra Leapa 3	4 Sheomra Leapa	5+ Sheomra Leapa	Iomlán
Áth Dara-Ráth Caola	123	96	66	5	0	290
An Cheapach Mhór-Cill Mocheallóg	178	132	126	12	0	448
An Caisleán Nua	160	121	63	7	0	351
Cathair Luimnigh Thoir	1,066	747	504	67	5	2,389
Cathair Luimnigh Thuaidh	555	323	219	30	0	1,127
Cathair Luimnigh Thiar	503	293	257	36	2	1,091
Iomlán	2,585	1,712	1,235	157	7	5,696

Foinse: Comhairle Cathrach agus Contae Luimnigh, Nollaig 2020

Tábla 5.2: Riachtanais tacaíochta tithíochta sóisialta de réir catagóire riachtanas (Nollaig 2020)

Bunús an Riachtanais	Áth Dara - An Cheapach Ráth Caola Mhór - Cill Mocheallóg	An Caisleán Nua	Cathair Luimnigh Thoir	Cathair Luimnigh Thuaidh	Cathair Luimnigh Thiar	Iomlán	
Ginearálta	210	345	249	1,822	836	794	4,256
Foras Leighis	28	48	61	276	180	151	744
Lucht Siúil	38	20	19	33	10	21	141
Atá 65 bliain d'aois nó níos mó	1	7	8	29	7	16	68
Gan dídean 12		28	12	226	91	107	476
Cóiríocht neamhoiriúnach	0	0	1	2	3	2	8
Clár Dídeanaí	1	0	1	1	0	0	3
Iomlán	290	448	351	2,389	1,127	1,091	5,696

Foinse: Comhairle Cathrach agus Contae Luimnigh, Nollaig 2020

5.3 Ag freastal ar éileamh tithíochta sóisialta

5.3.1 Forbhreathnú

Tá Comhairle Cathrach agus Contae Luimnigh, ag obair le heagraíochtaí eile lena n-áirítear an Rialtas láir agus Comhlachtaí Ceadaithe Tithíochta (AHBanna), ag lorg raon leathan bealaí chun freastal ar riachtanas tithíochta sóisialta i Luimneach. Is iad na príomhscéimeanna seachadta atá ann faoi láthair ná:



Comhairle Cathrach agus Contae Luimnigh

Straitéis Tithíochta agus HNDA Chontae agus Chathair Luimnigh

- Tionóntacht shóisialta ar cíós i maoin atá faoi úinéireacht agus faoi bhainistiú an údaráis áitiúil agus tionóntacht i maoin atá á bainistiú ag an údarás áitiúil nó atá ar léas ó úinéir príobháideach.
- Tionóntacht shóisialta ar cíós i réadmhaoin atá faoi úinéireacht agus á bainistiú ag AHB.
- Cóiríocht a chuirtear ar fáil go sonrach don Lucht Siúil agus do dhaoine le sainriachtanais tithíochta mar dhaoine scothaosta, daoine faoi mhíchumas agus daoine gan dídean, srl.
- Tionóntacht ina socraíonn an t-údarás áitiúil léasanna le tiarnaí talún príobháideacha le haghaidh maoin.

Tá gach ceann de na roghanna seo leagtha amach go mion thíos.

5.3.1.1 *Tionóntachtaí cíosa sóisialta ó nó trí Chomhairle Cathrach agus Contae Luimnigh agus AHBanna*

Is le Comhairle Cathrach agus Contae Luimnigh stoc suntasach de thithíocht shóisialta agus feidhmíonn sí í, agus 5,412 teach faoi úinéireacht dhíreach údaráis áitiúil i Luimneach. Ina theannta sin, tá an Chomhairle freagrach freisin as tionóntachtaí sóisialta a sheachadadh i maoin a bhainistíonn an Chomhairle nó a léasaíonn úinéir maoin príobháidí.

Tá ról níos tábhachtaí ag AHBanna maidir le freastal ar riachtanais tithíochta go náisiúnta agus i Luimneach le blianta beaga anuas. Is eagraíochtaí neamhbhrabúis iad AHBanna a bhfuil sé mar aidhm acu an riachtanas tithíochta a mhaolú agus tithíocht shóisialta a sholáthar agus a bhainistiú. Bunaíonn bord bainistíochta deonach iad chun leasa an phobail ina bhfuil siad lonnaithe agus déanann an Roinn Tithíochta, Rialtais Áitiúil agus Oidhreacht iad a fhaomhadh agus a mhaoiniú. Tá breis is 40 AHB ag soláthar tithíochta i Luimneach faoi láthair, ag réimsiú ó eagraíochtaí carthanachta áitiúla ar scála beag go comhlachtaí náisiúnta móra ar nós Respond, Cluid, agus Tuath, agus tá pleananna uaillmhianacha ag go leor de na comhlachtaí seo chun tithíocht shóisialta agus inacmhainne nua a sholáthar i Luimneach.

De réir mar a d'athraigh tírdhreach an bheartais tithíochta le blianta beaga anuas, tá raon sásraí seachadta do thithíocht shóisialta ar fáil anois d'údaráis áitiúla agus AHBanna faoi scéimeanna tógála, éadála agus léasaithe:

Tógáil

- Tionscadail tógála a sheachadann an Chomhairle go díreach tríd an gClár Infheistíochta i dTithíocht Shóisialta (SHIP) nó trí scéimeanna athghiniúna
- SHIP Lán-Déanta – tithe nuathógtha ceannaithe go díreach ag an gComhairle ó fhorbróir príobháideach
- Soláthar tithíochta sóisialta faoi **Chuid V den Acht um Pleanáil agus Forbairt 2000 (arna leasú)** – tar éis Acht na dTithe Inacmhainne, ceanglaítear le 'Cuid V' Tithíocht ar fhorbróirí 20% den talamh ar scéimeanna cónaithe nó ilúsáide níos mó ná 4 aonad a aistriú d'úsáid tithíochta sóisialta agus inacmhainne. Déantar



Comhairle Cathrach agus Contae Luimnigh
Straitéis Tithíochta agus HNDA Chontae agus Chathair Luimnigh

miondealú ar an riachtanas seo idir áitribh sóisialta agus inacmhainne do Chomhairle Cathrach agus Contae Luimnigh a phlé i gCuid 5.3.1.2 thíos. Is féidir an riachtanas seo a sheachadadh trí tailte a aistriú chuig na húdaráis áitiúla, aistriú úinéireachta na n-aonad tithíochta sóisialta críochnaithe ar na tailte (is é seo rogha na Comhairle), aistriú úinéireachta tithe críochnaithe ar thalamh eile nach bhfuil faoi réir chead pleanála ach laistigh den limistéar riaracháin céanna, nó trí léasú fadtéarmach réadmhaoine.

- Tithíocht a sheachadann AHBanna tríd an tSaoráid Léasaithe Réamhíochta Caipitil (CALF), trí thógáil díreach, trí thithe lán-déanta a cheannach, nó trí thithe Cuid V.
- Tithíocht a sheachadann AHBanna do dhaoine scothaosta, do dhaoine gan dídean, do dhaoine faoi mhíchumas, nó d'íospartaigh foréigin teaghlaigh tríd an Scéim Cúnaimh Chaipitil (CAS), trí thógáil díreach, trí thithe lán-déanta a cheannach, nó trí thithe Chuid V.

Éadáil

- Éadálacha SHIP – ceannacháin ag an gComhairle trí mhaoiniú SHIP. D'fhéadfadh go mbeadh tithe a fhaightear ar an margadh oscailte nó go díreach ó institiúidí airgeadais nó infheisteoirí (éadálacha punainne) i gceist leis seo. Tá sé beartaithe é seo a scálu anuas faoi **Thithíocht do Chách** gan aon sprioc ná maoiniú ó 2022 ar aghaidh.
- Scéim Ceannaigh agus Athnuachana – faoin scéim seo is féidir leis an gComhairle maoinne atá faoi bhun caighdeáin a cheannach, atá folamh le breis agus bliain, iad a athchóiriú agus iad a thabhairt ar ais in úsáid mar thithíocht shóisialta.
- Tithíocht ceannaithe ag AHBanna trí na scéimeanna CALF nó CAS.

Léasú

- Léasú díreach fadtéarmach – tithe ar léas go díreach ón earnáil phríobháideach ar feadh tréimhse níos mó ná 10 mbliana. Tá sé seo le críochnú ó 2022 faoi **Thithíocht do Chách**.
- Scéim Léasú Fadtéarmach Feabhsaithe – ceadaíonn an scéim seo d'Údaráis Áitiúla roinnt tithe nua a ligean ar léas ó fhorbróirí institiúideacha nó infheisteoirí ar feadh tréimhse 25 bliain. Tá sé seo le críochnú freisin ó 2022 faoi **Thithíocht do Chách**.
- Scéim Deisiúcháin agus Léasaithe – cuireann an scéim seo ar chumas na Comhairle úinéirí maoinne a íoc atá faoi bhun an chaighdeáin agus atá folamh as a gcuid maoinne a dheisiú, agus ansin ligean siad an mhaoin nó cuireann siad í ar fáil don údaráis áitiúil le haghaidh tithíochta sóisialta. Comhlánaíonn an scéim seo an Scéim Ceannaigh agus Athnuachana chun cabhrú le húdaráis áitiúla dul i ngleic le tréigtheacht, ceantair uirbeacha a athnuachan agus leas a bhaint as an acmhainneacht de thithe folmha.

Comhairle Cathrach agus Contae Luimnigh
Straitéis Tithíochta agus HNDA Chontae agus Chathair Luimnigh

- Comhaontú Íocaíochta agus Infhaighteachta – faoin scéim seo cuireann AHB aonaid ar fáil do thithíocht shóisialta ar feadh téarma comhaontaithe, agus sainaitníonn an tÚdarás Áitiúil tionóntaí agus leibhéal cíosa agus déanann sé íocaíochtaí leis an AHB ar bhonn rialta.
- Scéim Morgáiste go Cíos – cuidíonn an scéim seo le húinéirí tí a bhfuil deacracht acu a morgáiste a íoc agus iad ag aistriú ó bheith ina n-úinéir ar a dteach go dtí é a lígean ar cíos mar thionónta tithíochta sóisialta de AHB, agus úinéireacht an tí á aistriú chuig an AHB.

Leanfaidh an Chomhairle agus AHBanna ag úsáid na sásraí agus na scéimeanna seo go léir chun tithíocht shóisialta a chur ar fáil chun freastal ar na riachtanais tithíochta atá ann cheana féin. Cé gur dúshlán suntasach é freastal ar an riachtanas tithíochta, tá spriocanna uailmhianacha leagtha síos trí **Atógáil Éireann** agus leanfaidh Comhairle Cathrach agus Contae Luimnigh ag cur le seachadadh tithíochta sóisialta de réir na straitéise seo agus an straitéis **Tithíocht Do Chách** 2021 (féach Cuid5.3.3 thíos).

5.3.1.2 Cuid V Ceanglais Tithíochta

Faoi Chuid V den Acht um Pleanáil agus Forbairt 2000 (arna leasú), ceanglaítear ar fhorbróirí scéimeanna cónaithe nó ilúsáide níos mó ná 4 aonad 20% den láithreán a aistriú chuig an údarás áitiúil (nó AHB a ghníomhaíonn ar a son) le haghaidh úsáid tithíochta sóisialta agus inacmhainne, ar phraghas atá bunaithe ar chostais seachadta agus brabús teoranta.

Sainítear in Acht na dTithe Inacmhainne, 2021 cineálacha nua tithíochta inacmhainne, a chuimsíonn teaghaisí ceannaigh inacmhainne agus tithíocht ar Cíos ar Chostas. Leasaítear freisin buntaca reachtaíochta agus riachtanais Straitéisí Tithíochta na nÚdarás Áitiúil (faoi Chuid V den Acht um Pleanáil agus Forbairt 2000) ar bhealaí éagsúla, lena n-áirítear:

- Ceanglas a thabhairt isteach go ndéantar i Straitéis Tithíochta meastachán ar an ngá atá le ceannach inacmhainne agus le costas tithíochta ar cíos (lena n-áirítear trí mheasúnú ar inacmhainneacht cíosa); agus
- Ceanglais tithíochta Chuid V a ardú/athchóiriú go 20% den talamh ar tugadh cead pleanála cónaithe, a gcaithfidh ar a laghad leath de (i.e. ar a laghad 10%) a bheith curtha in áirithe do thithíocht shóisialta agus d'fhéadfadh suas le leath de a bheith comhdhéanta de thithíocht inacmhainne. Nuair a chinntear nach bhfuil tithíocht inacmhainne oiriúnach, ní mór an ceanglas de 20% a chur in áirithe do thithíocht shóisialta.

Ní mór don Straitéis Tithíochta seo agus don HNDA measúnú a dhéanamh ar an ngá atá leis na tionachtaí tithíochta inacmhainne seo (chomh maith le tithíocht shóisialta), agus chun miondealú ar cheanglais tithíochta Chuid V idir shóisialta agus inacmhainne thar thréimhse an Plean Forbartha a chinneadh.

Toisc gur dréachtaíodh an Straitéis Tithíochta seo agus an HNDA ar dtús sular ritheadh Acht na dTithe Inacmhainne 2021, rinneadh anailís bhreise agus fhorlíontach ar an ngá atá leis na tionachtaí nua inacmhainne seo i limistéar riaracháin Chomhairle Cathrach agus Contae Luimnigh agus tá achoimre air le fáil in Aguisín 5.1. Tá achoimre ar na haschuir

Comhairle Cathrach agus Contae Luimnigh
Straitéis Tithíochta agus HNDA Chontae agus Chathair Luimnigh

den mheasúnú seo i dTábla 5.3 thíos. Ní dhearnadh an anailís seo ach ag leibhéal an Údaráis Áitiúil de bharr srianta ar infhaighteacht sonraí.

5.3.2 Tábla 5.3: An riachtanas tithíochta inacmhainne measta, 2020-2028
(% den iomlán, Cathair agus Contae Luimnigh)

Bliain	Inacmhainneacht Srián
2020	4.0%
2021	5.9%
2022	8.8%
2023	9.8%
2024	11.8%
2025	13.7%
2026	14.7%
2027	15.7%
2028	16.7%
2022-2028	13.0%

Léirítear leis an anailís seo go bhfuil meánriachtanas measta do thithíocht inacmhainne de thart ar 13% thar thréimhse an phlean. Léiríonn sé seo go mbeadh miondealú cothrom ar riachtanais Chuid V de 10% de thithíocht shóisialta agus 10% de thithíocht inacmhainne oiriúnach do Chomhairle Cathrach agus Contae Luimnigh thar thréimhse an phlean 2022-2028.

Mar sin féin, tá an ceanglas seo faoi réir roinnt factóirí nuair a chuirtear i bhfeidhm é ar iarratais phleanála aonair:

- Beidh feidhm ag ceanglas Chuid V níos ísle de 10% (le húsáid mar thithíocht shóisialta amháin) maidir le talamh a ceannaíodh idir an 1 Meán Fómhair 2015 agus an 31 Iúil 2021 agus cead tugtha d'fhorbairt chónaithe nó ilúsáide idir an 3 Meán Fómhair 2021 agus an 31 Iúil 2026. Tá sé seo beartaithe le cosc a chur ar na ceanglais nua dul i bhfeidhm ar inmharthanacht na forbartha.
- Beidh soláthar teaghaisí a cheannach ar phraghas réasúnta nó ar Chíos ar Chostas ar láithreáin aonair faoi réir treorach náisiúnta agus factóirí áitiúla. Breithneoidh Comhairle Cathrach agus Contae Luimnigh factóirí mar riachtanas áitiúil, éileamh áitiúil, airgeadas, inmharthanacht, factóirí oibriúcháin, agus an gá atá le meascán sóisialta agus ioncaim agus éagsúlú tionachta a sheachadadh, agus comhaontú Chuid V á dhréachtú d'iarratais phleanála aonair.
- Féadfar bealaí eile a shaothrú chun gnóthachan phleanála Chuid V a fháil sa chás nach meastar go bhfuil tithíocht inacmhainne oiriúnach, de réir na treorach náisiúnta.

Mar sin, i gceanglas Phlean Forbartha Luimnigh 2022-2028 faoi Chuid V den Acht um Pleanáil agus Forbairt 2000 do thailte ar tugadh cead dóibh forbairt tithíochta, cuimseofar 10% de thithíocht shóisialta agus 10% de thithíocht inacmhainne, faoi réir treorach agus rialacháin náisiúnta agus faoi réir cinneadh Chomhairle Cathrach agus Contae Luimnigh Cathair Luimnigh maidir le hoiriúnacht soláthar tithíochta inacmhainne ar láithreáin aonair.



5.3.2.1 Tacaíocht do sholáthar speisialtóra

Cuireann an Chomhairle lóistín ar fáil go sonrach do ghrúpaí ar leith ar nós an Lucht Siúil agus do dhaoine a bhfuil sainriachtanais tithíochta acu ar nós daoine faoi mhíchumas agus daoine gan dídean. Tá an riachtanas reatha agus réamh-mheasta do sholáthar tithíochta ar bhonn sainriachtanais leagtha amach i gCuid 4.4.5 thuas.

I bhformhór na gcásanna, déanfar tithíocht shóisialta nua do dhaoine a bhfuil sainriachtanais acu ar nós daoine faoi mhíchumas, aois, easpa dídine agus riachtanais eile a sholáthar trí scéimeanna seachadta tithíochta údaráis áitiúil nó AHB mar a leagtar amach thuas. Tá úinéireacht ag Comhairle Cathrach agus Contae Luimnigh ar thithíocht a fhreastalaíonn ar riachtanais grúpaí éagsúla daoine agus oibríonn sí chun tithíocht a leithdháileadh atá oiriúnach do riachtanais aonair. Déanann roinnt AHBanna sainfheidhmiú freisin ar sholáthar tithíochta do chineálacha sainriachtanais, ar nós daoine faoi mhíchumas/tinneas fadtéarmach, daoine scothaosta agus daoine gan dídean.

Ceann de na naoi bpríomhaidhm straitéiseacha atá ag an **Straitéis Náisiúnta Tithíochta do Dhaoine faoi Mhíchumas 2011 - 2016** is é *"tacú le daoine faoi mhíchumas maireachtáil go neamhspleách ina dtithe agus ina bpobail féin, nuair is cuí"* (Ich 7). Léiríonn sé seo an tábhacht rithábhachtach a bhaineann le maireachtáil neamhspleách do go leor daoine faoi mhíchumas agus mian le hinrochtaineacht a chur chun cinn agus roghanna deartha cothroma a chur ar fáil. Chun cabhrú leis an ardmhian seo a chomhlíonadh, feidhmíonn Comhairle Cathrach agus Contae Luimnigh a **Deontas Oiriúnaithe Tithíochta do Dhaoine faoi Mhíchumas** chun cabhrú le daoine faoi mhíchumas athruithe nó modhnuithe a dhéanamh ar a dtithe féin, a cheadóidh a dtithe féin a oiriúnú dá riachtanais. Faoin scéim seo (a d'fhéadfadh cur i bhfeidhm ar thithíocht úinéir-áitithe, ar cíos príobháideach, agus sóisialta) maoineoidh an Chomhairle athruithe mar rampaí rochtana, áiseanna leithris thíos staighre, ardaitheoirí staighre, cithfholcadáin inrochtana, oiriúnuithe chun rochtain do chathaoireacha rothaí a éascú, sintí, agus oibreacha eile. Feidhmíonn an Chomhairle freisin a **Deontas Áiseanna Soghluasteachta** chun cur ar chumas daoine scothaosta agus/nó daoine faoi mhíchumas rochtain ar a dteach a fheabhsú, agus a **Deontas Cúnaimh Tithíochta do Dhaoine Scothaosta** chun cabhrú le daoine scothaosta deisiúcháin riachtanacha a dhéanamh ionas gur féidir leo leanúint ar aghaidh ag maireachtáil ina dteach féin.

Cuireann Feidhmeannacht na Seirbhíse Sláinte (FSS) tacaíochtaí breise ar fáil freisin do dhaoine faoi mhíchumas chun cur ar chumas daoine maireachtáil ina dteach féin chomh neamhspleách agus is féidir, lena n-áirítear seirbhísí cúnaimh phearsanta, tacaíocht baile, seirbhísí lae, seirbhísí faoisimh, agus seirbhísí cónaitheach lánaimseartha agus páirtaimseartha arna soláthar ag an FSS nó eagraíochtaí míchumais eile.

Faoi fhorálacha an **Acht na dTithe (Cóiríocht don Lucht Siúil) 1998** ceanglaítear ar gach údarás áitiúil a **Clár Cóiríochta don Lucht Siúil (TAP)** a ullmhú, a ghlacadh agus a chur chun feidhme chun freastal ar riachtanais chóiríochta an Lucht Siúil dúchasach. Cumhdaítear sa TAP reatha do Chathair agus do Chontae Luimnigh an tréimhse 2019-2024 agus leagtar amach ann straitéisí chun lóistín agus tacaíocht a sholáthar don Lucht Siúil. Leagtar amach ann an soláthar reatha cóiríochta don Lucht Siúil ar fud Luimnigh agus déanann measúnú ar an riachtanas atá ann faoi láthair. Measadh go raibh 159 teaghlach de dhíth ar chóiríocht ó mhí na Bealtaine 2019 mar



Comhairle Cathrach agus Contae Luimnigh Straitéis Tithíochta agus HNDA Chontae agus Chathair Luimnigh

aon le 80 teaghlach breise a bhfuil cónaí orthu i gcóiríocht sainiúil don Lucht Siúil de chuid an údaráis áitiúil i gCeantar Cathrach Luimnigh agus iad ag lorg tacaíochta freisin i bhfoirm cóiríochta uasghrádaithe nó aistriú go cóiríocht eile. Réamh-mheastar riachtanais thar thréimhse an Chláir, agus meastar go bhféadfadh 60 teaghlach breise cúnamh cóiríochta a lorg ón gComhairle idir 2019 agus 2024. Moltar sa Chlár go dtabharfar cúnamh do 105 teaghlach le cóiríocht nua nó feabhsaithe thar shruthanna seachadta éagsúla, lena n-áirítear tacaíochtaí ginearálta tithíochta agus roghanna cóiríochta a bhaineann go sonrach leis an Lucht Siúil trí chlár feabhsuithe thar roinnt suíomhanna cóiríochta don Lucht Siúil i gCathair agus i gContae Luimnigh.

5.3.2 Tacaíocht Údaráis Áitiúil trí léasanna le tiarnaí talún príobháideacha

Is féidir le húdaráis áitiúla freastal ar riachtanais tithíochta freisin trí léasanna gearrthéarmacha nó fadtéarmacha a shocrú le tiarnaí talún príobháideacha le haghaidh maoinne. Is féidir le teaghlaigh tacaíocht a fháil trí cheachtar an **locaíocht Cúnaimh Tithíochta (ÍCT)** nó an **Scéim Cóiríochta ar Cíos (RAS)**.

Is scéim í an ÍCT a tugadh isteach in 2014 do dhaoine a bhfuil riachtanas tithíochta fadtéarmach acu agus a cháilíonn le haghaidh tacaíochta tithíochta sóisialta. Tá sé á riar ag údaráis áitiúla agus tíoctaidh sé in ionad RAS ar deireadh. Faoin scéim ÍCT, aimsíonn an t-iarratasóir cóiríocht phríobháideach ar cíos cuí (laistigh de theorainneacha sonracha) agus ansin íocann an t-údarás áitiúil an cíos margaidh go díreach leis an tiarna talún, agus íocann an tionónta cíos leis an údarás áitiúil bunaithe ar an scéim cíosa dífreálach a úsáidtear le haghaidh tithíochta sóisialta.

Freastalaíonn an RAS ar riachtanais chóiríochta daoine a bhfuil forlíonadh cíosa á fháil acu agus a mheasúnaítear go bhfuil riachtanas tithíochta fadtéarmach acu. Murab ionann agus ÍCT, déanann an t-údarás áitiúil an tionóntacht a idirbheartú faoi RAS.

Tá RAS agus ÍCT mar chuid de thriúdhreach na tithíochta sóisialta inacmhainne atá ag éirí níos tábhachtaí le blianta beaga anuas agus táthar ag súil go bhfreastalóidh siad ar riachtanais tithíochta líon suntasach teaghlach i Luimneach, lena n-áirítear faoi spriocanna atá leagtha síos ag an tionscnamh **Atógáil Éireann**.

5.3.3 Modhanna agus spriocanna seachadta

Is tionscnamh é **Atógáil Éireann** de chuid an Rialtais chun dul i ngleic leis an ngéarchéim tithíochta agus chun tithe nua a sholáthar. Áirítear ar a cúig cholún *Colún 2 'Tithíocht Shóisialta a Bhrostú'*.

Tá sé mar aidhm ag **Atógáil Éireann** soláthar tithíochta sóisialta a mhéadú trí raon sásraí seachadta, lena n-áirítear seachadadh díreach tithe nua ag údaráis áitiúla agus CTCanna, fáil agus léasú tithe nua, agus úsáid na Scéime ÍCT agus RAS. Tá sé mar aidhm ag **Atógáil Éireann** spriocanna uailmhianacha do gach údarás áitiúil, lena n-áirítear sprioc de 1,365 teach do Chomhairle Cathrach agus Contae Luimnigh thar an tréimhse 2018-2021. Is iad na spriocanna is déanaí do 2021 ná 441 teach sóisialta nuathógtha, 10 n-aonad seachadta trí éadálacha, agus 83 aonad arna seachadadh trí léasú. Is é 2020 an bhliain is déanaí a bhfuil sonraí seachadta iomlána ar fáil ina leith.

D'fhulaing aschur tithíochta sóisialta faoi **Atógáil Éireann** ar fud na tíre moilliú in 2020 de bharr tionchar na Paindéime COVID-19, agus thit aschur náisiúnta tógála, éadála agus léasaithe ó 10,007 in 2019 go 7,827 in 2020. Léirítear an moilliú seo i



Comhairle Cathrach agus Contae Luimnigh

Straitéis Tithíochta agus HNDA Chontae agus Chathair Luimnigh

Luimneach, inar seachadadh 190 teach sóisialta nua faoi shruthanna nuathógála, éadála agus léasaithe in 2020 (mar a léirítear i dTábla 5.4 thíos) i gcomparáid le 263 in 2019. Cuireadh cóiríocht ar fáil do 530 teaghlach eile faoi na scéimeanna RAS agus ÍCT in 2020, laghdú beag ó 557 in 2019.

Tábla 5.4: Seachadadh faoi shruthanna Atógáil Éireann, 2020

Sruthanna Atógáil Éireann Luimnigh	Cathair	agus
Tógáil		107
(Tógáil Nua Údaráis Áitiúil)		19
(Tógáil Nua AHB)		68
(Tógáil Nua Chuid V)		20
Éadáil		25
Léasú		58
Tógáil, Éadáil, Léasú Iomlán		193
ÍCT agus RAS		530
Gach Sruth		723

Foinse: Atógáil Éireann/An Roinn Tithíochta, Rialtais Áitiúil agus Oidhreacht.

Foilsíodh na sonraí is déanaí maidir le tógáil leanúnach tithíochta sóisialta faoi **Atógáil Éireann** i mí Dheireadh Fómhair 2020.²⁷ Tugtar le fios go raibh 364 teach sóisialta nua curtha ar fáil ar fud Luimnigh thar 46 scéim ó R2 2020. Áirítear leis seo 19 scéim athghiniúna go príomha i gCathair Luimnigh. Taifeadadh 913 aonad pleanáilte breise mar a bhí sa phíblíne seachadta ag céimeanna éagsúla den phróiseas ceadaithe ó mheasúnú caipitil go tógáil, lena n-áirítear 375 aonad ar thionscadail a taifeadadh ar an láthair agus á dtógáil.

Tá **Atógáil Éireann** le bheith críochnaithe in 2021 agus cuirfear plean nua ainmnithe ina áit **Tithíocht do Chách** (2021). Féachfaidh an straitéis seo le 50,000 teach sóisialta nua a sheachadadh go dtí 2025 agus leagfar síos spriocanna seachadta nua d'údaráis áitiúla.

Faoi **Thithíocht do Chách**, leithdháileadh sprioc de 2,963 aonad ar Chomhairle Cathrach agus Contae Luimnigh idir 2022 agus 2026, le seachadadh go príomha trí chláir nuathógála le thart ar 40% le seachadadh ag an earnáil AHB agus thart ar 60% le tógáil go díreach ag an gComhairle .

²⁷ Tuarascáil Stádais ar Thionscadail Tógála Tithíochta Sóisialta, R2 2020, An Roinn Tithíochta: <https://rebuildingireland.ie/news/minister-obrien-publishes-social-housing-construction-status-report-for-q2-2020/>

5.3.4 Athghiniúint, athbheochan uirbeach, agus freastal ar riachtanas tithíochta

Beidh ról ríthábhachtach ag athnuachan uirbeach maidir le tithe nua a sheachadadh i Luimneach agus i gCathair Luimnigh go háirithe. Tá athnuachan Chathair Luimnigh aitheanta mar phríomhthosaíocht i mbeartas náisiúnta, réigiúnach agus áitiúil lena n-áirítear an NPF agus RSES. Aithníodh sa phlean **Luimneach 2030** acmhainn do 1,000 teach nua ar a laghad i lár na cathrach, agus tá sprioc tithíochta de 11,274 aonad socráithe ag Plean Forbartha Luimnigh 2022-2028 don Chathair agus do na Bruachbhailte.

Limistéir Athghiniúna

Tá ceithre limistéir athnuachana reachtúla aitheanta sa **Phlean Forheidhmithe Chreat Athghiniúna Luimnigh** – Maigh Rois, Páirc Mhuire/Oileán an Rí, An Cnoc Theas, agus Béal Átha na Cora Weston. Tá sé mar aidhm ag an gCreat Athghiniúna na ceantair seo a athbheochan ionas go mbeidh siad ina gcomharsanachtaí níos tarraingtí ar féidir leo cur le rath iomlán Luimnigh mar chathair faoi bhláth. Príomhaidhm is ea éagsúlú tionachta sna ceantair seo chun gníomhú in aghaidh deighilte míchuí sa tithíocht idir daoine ó chúlraí sóisialta agus ioncaim éagsúla. Déanfar é seo a shaothrú freisin chun dul i ngleic le comhchruinnithe díothachta sóisialta sna limistéir athghiniúna agus chun dul i ngleic le stiogma sóisialta. Mar thoradh air sin, beidh sé mar phríomhaidhm sna ceantair seo tithe nua a sholáthar d'úinéireacht phríobháideach agus do chíos príobháideach, agus beidh soláthar tithíochta sóisialta dírithe ar uasghrádú nó athsholáthar de thithe atá ann cheana féin.

Athnuachan agus forbairt uirbeach

Beidh athnuachan agus forbairt uirbeach i gCathair Luimnigh mar phríomhthosaíocht náisiúnta freisin thar thréimhse na Straitéise. Beidh soláthar tithe sóisialta agus inacmhainne nua ar láithreáin athfhorbraíochta i gCathair Luimnigh ina bhealach tábhachtach chun freastal ar an riachtanas do thithíocht shóisialta agus inacmhainne, agus aird á tabhairt ar na coinníollacha sóisialta atá ann cheana féin agus ar an ngá atá le gníomhú in aghaidh leithscaradh míchuí i dtithíocht idir daoine ó chúlraí sóisialta agus ioncaim éagsúla. I measc na mórshuíomhanna agus na limistéir ina ndéanfar tithíocht a sheachadadh thar thréimhse an phlean tá Ceathrú Stáisiún Cholbhaird agus lár na cathrach Seoirseach níos leithne. Foilsíodh **Dréacht-Chreat Spáis do Cheathrú Cholbhaird** i mí Mheán Fómhair 2021. Tá an creat seo ar aon dul le Plean Forbartha Luimnigh 2022-2028. Tá an poitéinseal ag Ceathrú Cholbhaird faoin gcreat seo do raon de 2,540 - 2,830 teach nua ag díriú ar thithíocht inacmhainne le meascán tionachta do gach glúin lena n-áirítear sainchóiríocht, cé nach bhfuil miondealú cruinn tionachta socráithe fós. Tá sé mar aidhm ag an tionscadal freisin naisc a neartú, meascán de thithe ardchaighdeán a chur ar fáil agus deiseanna chun cónaí agus oibriú i lár na cathrach a chruthú, ag socrú an ardáin do cheathrú uirbeach bríomhar, ilchineálach, sóisialta.

Bealach tábhachtach amháin leis an tithíocht seo a sheachadadh ná tríd an nGníomhaireacht Forbartha Talún (LDA). Is comhlachtaí státurraithe é an LDA chun talamh atá faoi rialú an Stáit a chomhordú le haghaidh na n-úsáidí is fearr agus is féidir, le béim ar sholáthar tithíochta agus soláthar níos láidre de thalamh tithíochta a sholáthar in ionaid uirbeacha. Foráiltear leis an Acht um Ghníomhaireacht Forbartha

Comhairle Cathrach agus Contae Luimnigh

Straitéis Tithíochta agus HNDÁ Chontae agus Chathair Luimnigh

Talún 2021 an bunús reachtach chun sprioc an LDA a neartú maidir le soláthar tithíochta sóisialta agus inacmhainne a mhéadú, le céatadán socraithe na tithíochta a cuireadh ar fáil ar thalamh poiblí ábhartha atá curtha in áirithe do thithíocht shóisialta agus inacmhainne lena n-áirítear tionachtaí inacmhainne nua agus éiritheacha (50% i gcathracha agus i mbailte faoi bhun 150,000 daonra).

Beidh ról thábhachtach ag AHBanna agus ag Comhairle Cathrach agus Contae Luimnigh chomh maith leis an earnáil phríobháideach i seachadadh tithe nua ar mhórshuímh uirbeacha i gCathair Luimnigh. D'éirigh leis an gComhairle iarratas a dhéanamh ar mhaoiniú do roinnt tionscadal i gCathair Luimnigh faoin gCiste Náisiúnta um Athghiniúint agus Forbairt Uirbeach (URDF), lena n-áirítear scéimeanna chun tithe folmha nó tearcúsáidte a athnuachan i lár na cathrach Seoirseach. Leanfaidh soláthar tithíochta nua agus athchóirithe lena n-áirítear tithíocht shóisialta agus inacmhainne le ról thábhachtach a imirt in athbheochan Chathair Luimnigh.

5.4 Conclúid: freastal ar riachtanais amach anseo

I gCuid 4, leagtar amach na riachtanais tithíochta iomlána do Luimneach thar thréimhse na straitéise bunaithe ar an anailís HNDÁ a rinneadh. Tá achoimre thíos ar aschuir na hanailíse seo. Tá sé seo tuartha go mbeidh riachtanas iomlán tithíochta sóisialta agus inacmhainne de **3,107** teaghlach thar thréimhse na straitéise 2022-2028, arb ionann é agus 19.9% de na teaghlaigh nua a bhfuiltear ag súil leo thar an tréimhse. Beidh an riachtanas seo is airde go comhréireach i gCathair Luimnigh agus sna Bruachbhailte agus is ísle in Áth Dara-Ráth Caola.

Tábla 5.5: Achoimre ar riachtanais tithíochta sóisialta 2022-2028

Ceantar	Líon na dTeaghlach Réamh-mheasta Breise	Riachtanas tithíochta sóisialta	Easnamh Tithíochta (%)
Cathair Luimnigh agus na Bruachbhailte	11,454	2,337	20.4%
MD Luimnigh (An chuid eile)	402	82	20.4%
MD Áth Dara-Ráth Caola	1,019	199	19.5%
MD an Chaisleáin Nua	1,382	226	16.4%
An Cheapach Mhór-Cill Mocheallóg MD	1,334	263	19.7%
Cathair Luimnigh agus Contae Iomlán	15,591	3,107	19.9%

Foinse: Anailísíocht Todhchaí KPMG.

Déanfar freastal ar an riachtanas tuartha measúnaithe seo (chomh maith leis an riachtanas reatha atá gan réiteach) trí mheascán de mhodhanna seachadta mar atá leagtha amach sa chuid seo. Tacóidh Comhairle Cathrach agus Contae Luimnigh le soláthar tithe sóisialta nua agus tithe inacmhainne (nuair a fhaigheann siad tacaíocht trí fhóirdheontas ón Rialtas láir), go díreach agus trí AHBanna sa chontae. Soláthrófar tithe sóisialta agus inacmhainne nua trí thógálacha díreacha (úsáid a bhaint as raon meicníochtaí maoinithe lena n-áirítear tacaíochtaí díreacha Stáit), trí shocrúithe éadála, agus trí shocrúithe léasaithe.

Déanfar freastal ar riachtanais tithíochta freisin trí thionóntachtaí ÍCT agus RAS a

Comhairle Cathrach agus Contae Luimnigh
Straitéis Tithíochta agus HNDA Chontae agus Chathair Luimnigh

sholáthar, rud a chuirfidh ar chumas na dteaghlach atá i ngátar rochtain a fháil ar chóiríocht san earnáil cíosa príobháideach ar chíos atá siad ábalta a íoc. I gCuid 6, leagtar amach beartais a thacóidh le soláthar tithíochta sóisialta agus inacmhainne chun freastal ar riachtanas measúnaithe i Luimneach thar thréimhse na straitéise, chomh maith le tacú le seachadadh níos leithne pleanála inbhuanaithe agus tithíochta i Luimneach.

6 Cuspóirí beartais chun an Straitéis Tithíochta a sheachadadh

Tá athbhreithniú déanta ag an straitéis tithíochta seo ar riachtanais tithíochta reatha agus sa todhchaí i gCathair agus i gContae Luimnigh, lena leagtar amach bonn fianaise do Phlean Forbartha Luimnigh 2022-2028 chun planáil do thithíocht inbhuanaithe agus inacmhainne thar thréimhse na straitéise.

Sa chuid seo, leagtar amach prionsabail agus cuspóirí beartais chun tacú le Comhairle Cathrach agus Contae Luimnigh planáil le haghaidh tithíocht nua agus iad a sheachadadh trí Phlean Forbartha Luimnigh 2022-2028. Tá siad seo bunaithe ar an anailís ar an gcomhthéacs tithíochta i Luimneach mar atá leagtha amach sa Straitéis seo.

6.1 Prionsabail chun cuspóirí beartais Straitéis Tithíochta Luimnigh a threorú

Sa chuid seo, leagtar amach príomhphrionsabail chun a chinntiú go bhfuil beartas tithíochta do Luimneach thar thréimhse na straitéise láidir. Tarlóidh seachadadh tithíochta thar thréimhse na straitéise agus ina dhiaidh sin i gcomhthéacs na ndúshlán forluiteach a bhaineann le dóthain tithíochta a sholáthar do dhaonra atá ag fás, dul i ngleic le hathrú aeráide, agus feabhas a chur ar fholláine shóisialta agus eacnamaíoch na bpobal. Ní mór do bheartas tithíochta cuidiú le forbairt inbhuanaithe a sheachadadh agus le Torthaí Straitéiseacha Náisiúnta an NPF a chomhlíonadh. Mar sin, chun na dúshlán níos leithne seo a léiriú, tá cuspóirí beartais na Straitéise Tithíochta seo á dtreorú ag na prionsabail leathana seo a leanas:

- Forbairt inbhuanaithe a sheachadadh trí thithe nua tarraingteacha oiriúnacha a sholáthar, fás dlúth, athléimneacht comhshaoil agus aeráide a chur chun cinn, agus cathracha, bailte agus sráidbhailte láidre a bhfuil rochtain mhaith acu ar thaitneamhachtaí, poist agus seirbhísí.
- Tithíocht ar ardchaighdeán a sholáthar a fhreastalaíonn ar riachtanais mhuintir ilghnéitheach Luimnigh de gach cúlra, imthosca, agus ioncaim, agus a chuireann pobail láidre mheasctha chun cinn.
- Tacú le hathghiniúint i gCathair Luimnigh agus i mbailte agus sráidbhailte i gContae Luimnigh, agus áiteanna láidre, tarraingteacha, bríomhara agus cuimsitheacha sóisialta a chur chun cinn.
- Solúbthacht a sholáthar chun freastal ar riachtanais agus ar chúinsí nua a thagann chun cinn thar thréimhse na straitéise agus ina dhiaidh sin.
- Tacú le ról daonlathach Chomhairle Cathrach agus Contae Luimnigh agus na bpobal áitiúil i Luimneach chun tithíocht agus forbairt sa todhchaí a mhúnlú.

Dréachtaíodh na cuspóirí beartais seo a leanas de réir na bprionsabal seo chun soláthar tithíochta inbhuanaithe a threorú agus tacú leis trí phleanáil spásúlachta éifeachtach ag Comhairle Cathrach agus Contae Luimnigh.



6.2 Cuspóirí beartais do Straitéis Tithíochta Luimnigh 2022-2028

Tá sé mar chuspóir ag Comhairle Cathrach agus Contae Luimnigh:	
PO1	Tithe nua a sholáthar chun freastal ar na riachtanais tithíochta a bhfuiltear ag súil leo amach anseo sa Chathair agus sa Chontae mar a shaináithnítear sa HNDA agus sa Sprioc Soláthar Tithíochta. Leanfar le Sprioc Soláthar Tithíochta de 15,591 teach thar thréimhse an phlean chun freastal ar riachtanais mar thoradh ar an éileamh réamh-mheasta ar thithíocht. Cuirfear tithe nua ar fáil ar bhealach pleanáilte agus comhordaithe de réir aidhmeanna agus beartais na Croí-Straitéise, an RSES, MASP Luimnigh/na Sionainne, agus an Chreat Pleanála Náisiúnta.
PO2	Féachaint le tithíocht a bheith ar fáil chun freastal ar riachtanais daoine de gach riachtanas agus ioncam i Luimneach, le meascán cuí de mhéideanna, cineálacha agus tionachtaí tithíochta i láithreacha oiriúnacha.
PO3	Úsáid éifeachtúil an stoic tithíochta atá sa Chathair agus sa Chontae a chur chun cinn, trí bhearta réamhghníomhacha lena n-áirítear scéimeanna príobháideacha um laghdú méide a chur chun cinn chun éascú a dhéanamh ar úinéirí-áititheoirí ar mian leo aistriú chuig scéim tithíochta do dhaoine scothaosta arna mbainistiú ag an gComhairle/AHB atá níos oiriúnaí dá gcuid riachtanais, agus foroinnt na dteaghaisí móra atá ann cheana féin a chur chun cinn go tithe níos lú ar bhealach atá comhsheasmhach le beartais phleanála chun freastal ar an éileamh ar réadmhaoin 1 agus 2 sheomra leapa.
PO4	Soláthar a dhéanamh do riachtanas tithíochta neamhchomhlíonta mar atá aitheanta ag measúnú riachtanas tithíochta sóisialta Chomhairle Cathrach agus Contae Luimnigh trí thithíocht shóisialta agus inacmhainne a chur ar fáil trí úsáid a bhaint as raon meicníochtaí seachadta lena n-áirítear seachadadh díreach ag an gComhairle, seachadadh trí Chomhlachtaí Ceadaithe Tithíochta, agus socrúithe léasaithe fadtéarmacha arna n-eagrú ag an gComhairle le tiarnaí talún príobháideacha.
PO5	Tithíocht shóisialta agus inacmhainne a sholáthar chun freastal ar an riachtanas tithíochta nua atá tuartha amach anseo thar thréimhse an phlean mar a shaináithnítear sa HNDA. Féachfaidh an Chomhairle le 3,107 aonad breise tithíochta sóisialta agus inacmhainne a sheachadadh thar thréimhse an phlean 2022-2028 chun freastal ar an riachtanas réamh-mheasta de réir mar a cheadaíonn acmhainní. Soláthrófar aonaid nua tithíochta sóisialta agus inacmhainne ag féachaint d'aidhmeanna agus polasaithe níos leithne Phlean Forbartha Luimnigh agus de réir bheartas réigiúnach agus cuspóirí agus spriocanna rialtais, lena n-áirítear an gá le fás inbhuanaithe dlúth a sheachadadh chomh maith le meascán éagsúil de chineálacha tithíochta agus tionachtaí. Déanfar tithíocht shóisialta agus inacmhainne a sheachadadh trí raon sásraí lena n-áirítear soláthar díreach ag an gComhairle, ag Comhlachtaí Ceadaithe Tithíochta, agus trí thionóntachtaí gearrthéarmacha agus fadtéarmacha arna socrú ag an gComhairle le tiarnaí talún príobháideacha.

Comhairle Cathrach agus Contae Luimnigh

Straitéis Tithíochta agus HNDA Chontae agus Chathair Luimnigh

PO6	Tailte atá criosaithe le haghaidh úsáide cónaithe a éileamh, nó le haghaidh meascán d'úsáidí cónaithe agus eile agus aon talamh nach bhfuil criosaithe le haghaidh úsáide cónaithe, ná le haghaidh meascán d'úsáidí cónaithe agus eile, a dtugtar cead ina leith chun 4 leanbh nó tithe a fhorbairt cloí leis an Acht um Thithíocht Inacmhainne 2021 agus Cuid V den Acht um Pleanáil agus Forbairt 2000 (arna leasú) agus aon dhiaidh leasú air. Coimeádann an Chomhairle an ceart chun cinneadh a dhéanamh ar oiriúnacht Costas 'Cuid V' seachadadh cíosa agus/nó ceannaigh inacmhainne ar láithreáin aonair ar bhonn cás ar chás.
PO7	Tacú le dearadh ardchaighdeán i dtithíocht nua agus tithíocht a chur chun cinn atá tarraingteach, sábháilte, agus oiriúnaithe do riachtanais na dteaghlach atá ann agus a bheidh ann amach anseo, lena n-áirítear méideanna na dteaghlach amach anseo.
PO8	Tithíocht atá oiriúnach do riachtanais daoine scothaosta agus daoine faoi mhíchumas a chur chun cinn agus a sholáthar. Tacóidh an Chomhairle le húsáid phrionsabail an Dearaidh Uilíoch, dearadh tithíochta inoiriúnaithe agus Tithe ar feadh an tSaoil i bhforbairtí nua tithíochta agus cuirfidh sí chun cinn iad chun freastal ar riachtanais grúpaí éagsúla agus daonra atá ag dul in aois. Dearfar gach scéim nua cónaithe ag féachaint do chaighdeán an Údaráis Náisiúnta Míchumais.
PO9	A lorg go soláthróidh seachadadh tithíochta nua thar thréimhse na straitéise forbairt inbhuanaithe i Luimneach agus go mbainfear amach spriocanna maidir le dlúthfhás agus athghiniúint faoin NPF, RSES agus MASP Luimnigh/na Sionainne, lena n-áirítear an riachtanas go mbeidh ar a laghad 50% de gach teach nua i gCathair Luimnigh agus Bruachbhailte agus ar a laghad 30% de na tithe nua go léir i lonnaíochtaí eile a sheachadadh laistigh den lorg tógtha atá ann cheana féin.
PO10	A lorg go dtacóidh seachadadh tithíochta nua thar thréimhse na straitéise le hathnuachan uirbeach agus go neartófar ról agus inmharthanacht Chathair Luimnigh agus na mbailte agus na sráidbhailte i gContae Luimnigh. Féachfaidh an chomhairle go dtacóidh seachadadh tithíochta nua le tosaíochtaí athghiniúna aitheanta i gCathair Luimnigh, go dtabharfar aghaidh ar dhíothacht shóisialta agus éagothroime, agus gníomhú in aghaidh deighilt mhíchúí sa tithíocht idir daoine ó chúlraí sóisialta éagsúla. Oibreoidh an Chomhairle le comhlachtaí ábhartha lena n-áirítear an Ghníomhaireacht Forbartha Talún, an rialtas láir, CTCanna, soláthraithe tithíochta príobháideacha, agus grúpaí pobail chun a chinntiú go gcomhlíonann seachadadh tithíochta tosaíochtaí athnuachana uirbí.
PO11	Tacú le seachadadh athghiniúna i gceantair aitheanta de Chathair Luimnigh de réir Phlean Forfheidhmithe Chreat Athghiniúna Luimnigh. Áirítear leis seo: <ul style="list-style-type: none"> • Leanúint ar aghaidh ag cinntiú go bhfreastalaítear ar an ngá le tithíocht a ghintear trí athchóiriú tithíochta, athsholáthairtí agus plódaithe laistigh de gach limistéar athghiniúna. • A chinntiú go bhfuil suíomhanna le haghaidh tithíochta athsholáthair dea-suite laistigh d'achar siúil ó lárionaid dúiche agus moil seirbhíse/pobail • A chinntiú nach dtabharfar isteach aon thionóntaí nua tithíochta sóisialta ar cíos ó lasmuigh de na limistéir athbheochana isteach sna



Comhairle Cathrach agus Contae Luimnigh
Straitéis Tithíochta agus HNDA Chontae agus Chathair Luimnigh

	<p>ceantair athghiniúna ach amháin na teaghlaigh sin atá easáitithe as na ceantair ar mian leo bogadh ar ais go dtí na ceantair athghiniúna</p> <ul style="list-style-type: none">• Meascán sóisialta agus ioncaim agus éagsúlú tionachta a chur chun cinn trí thithíocht phríobháideach agus inacmhainne nua a fhorbairt (lena n-áirítear tionachtaí inacmhainne agus idirmheánacha ar nós Cíos ar Costas agus tithíocht cheannaigh inacmhainne)
PO12	<p>A chinntiú go gcuirtear meascán sóisialta agus tionachta chun cinn le seachadadh tithíochta lándéanta, sóisialta agus inacmhainne. Díreofar ar thithíocht úrnuá ar mhórscála (os cionn 25 aonad) a thógtar don Chomhairle nó do AHBanna ar mheascán tionachta 30% ar Cíos Sóisialta (lena n-áirítear tithe sóisialta ginearálta agus soláthar speisialaithe), 20% Príobháideach (le haghaidh úinéireachta nó cíosa), agus 50% Inacmhainne (lena n-áirítear tithe le haghaidh Ceannach Inacmhainne, Cíos Costais, agus Scéim Incriminteach um Thógáil Nua).</p>
PO13	<p>A chinntiú go ndispreagtar tograí lándéanta agus léasaithe d'úsáid chónaithe shóisialta-chíosa laistigh de cheantair atá sainmhínithe mar 'an-mhíbhuntáiste' agus 'thar a bheith faoi mhíbhuntáiste' in Innéacs Díothachta Pobal HP, chun gníomhú in aghaidh deighilt mhíchúí sa tithíocht idir daoine a bhfuil cúlraí agus ioncaim shóisialta éagsúla acu.</p>
PO14	<p>Pleanáil do sholáthar inbhuanaithe tithíochta aonair faoin tuath de réir an NPF tríd an bPlean Forbartha, ag féachaint don riachtanas féideartha do thithíocht aonair faoin Tuath mar atá leagtha amach sa HNDA chomh maith le beartas agus treoir náisiúnta agus réigiúnach atá ann cheana féin agus atá le teacht chomh maith le hinmharthanacht na mbailte beaga agus na lonnaithe tuaithe.</p>
PO15	<p>Tacú le forbairt tithíochta inbhuanaithe i gceantair thuaithe trí aonaid féin-thógála a chur chun cinn ar cheapacha tógála seirbhísithe de chuid na Comhairle, arna dtacú trí bhearta cuí agus lascaíní chun morgáistí féin-thógála inacmhainne a chumasú do theaghlaigh incháilithe.</p>
PO16	<p>Tacú le dearadh ardchaighdeán i dtithíocht nua agus tithíocht a chur chun cinn atá tarraingteach, sábháilte agus inoiriúnaithe do riachtanais na dteaghlach atá ann agus a bheidh ann amach anseo, lena n-áirítear méideanna na dteaghlach amach anseo. Tacóidh an Chomhairle freisin le modhanna tógála nuálaíochta chun tithíocht inbhuanaithe sholúbtha a sholáthar.</p>

Comhairle Cathrach agus Contae Luimnigh
 Straitéis Tithíochta agus HNDA Chontae agus Chathair Luimnigh

PO17	<p>Tacú le comhfhorbairt áiteanna tarraingteacha bríomhara trí athchóiriú agus athúsáid tithíochta atá imithe as feidhm, atá folamh agus tréigthe. Spreagfaidh an Chomhairle tithíochta folmha a thabhairt chun n-úsáide ar bhealaí éagsúla lena n-áirítear tobhach láithreáin folmha a chur i bhfeidhm de réir an Achta um Athghiniúint Uirbeach agus Tithíocht 2015 agus bearta ceannaigh éigeantaigh a úsáid nuair is gá. Cuirfidh an Chomhairle tionú maoinne folmha go tithíochta sóisialta agus inacmhainne nua chun cinn trí scéimeanna lena n-áirítear an Scéim Deisiúcháin agus Léasaithe, an Scéim Ceannaigh agus Athnuachana, agus léasú fadtéarmach. Féachfaidh an Chomhairle leis na scéimeanna seo a chur chun cinn agus spreagadh a thabhairt d'úinéirí maoinne folmha leas a bhaint as na scéimeanna seo, go díreach nó i gcomhoibriú le Comhlachtaí Ceadaithe Tithíochta.</p>
PO18	<p>Dearadh agus seachadadh tithíochta atá inbhuanaithe ó thaobh an chomhshaoil de agus tíosach ar fhuinneamh a chur chun cinn, lena n-áirítear trí athchóiriú agus uasghrádú an stoic atá ann cheana féin. Tacóidh an Chomhairle le dearadh tithíochta a chuidíonn le hathléimneacht aeráide agus le maolú aeráide, lena n-áirítear modhanna nuálacha tógála ísealcharbóin agus laghdú ar fhuinneamh corpraithe i dtithíochtaí nuathógtha.</p>
PO19	<p>Tacú le soláthar cóiríochta sainthógtha do mhic léinn i suíomhanna oiriúnacha agus dearadh cuí (lena n-áirítear áiseanna pobail imleor agus spás comhoibrithe seachtrach) mar atá leagtha amach sa Phlean Forbartha, chun freastal ar an éileamh ar thithíocht do mhic léinn de réir an Straitéis Náisiúnta um Chóiríocht do Mhic Léinn (2017) agus aon nuashonrú ina dhiaidh sin. Cuirfear in aghaidh iarratais ar athrú úsáide ó thithíocht mac léinn go haon chineál eile tithíochta gan léiriú imleor go bhfuil ró-sholáthar tithíochta do mhic léinn ann.</p>
PO20	<p>Tacú le soláthar tithíochta ar ardchaighdeán a oireann do riachtanais an Lucht Siúil agus chun an Clár Cóiríochta don Lucht Siúil de chuid Chomhairle Cathrach agus Contae Luimnigh 2019-2024 (lena n-áirítear trí fhreastal ar riachtanais tithíochta 105 teaghlach thar thréimhse an Chláir) agus Cláir ina dhiaidh sin.</p>
PO21	<p>Leanúint ar aghaidh ag tacú le bealaí chun easpa dídine a chosc agus bealaí amach as an easpa dídine a sholáthar do theaghlaigh (lena n-áirítear tionóntachtaí nua tithíochta ar Thús de réir an Plean Forfheidhmithe Náisiúnta um tús Áite do Thithíochta), ag obair i gcomhar le comhlachtaí poiblí agus deonacha agus leis an rialtas láir. Tacóidh an Chomhairle le bearta chun easpa dídine a chosc, agus go háirithe easpa dídine teaghlaigh, leanaí agus daoine óga, trí idirghabháil luath spriocdhírthe dóibh siúd atá i mbaol a bheith gan dídean. Oibreoidh an Chomhairle freisin le FSS, le comhlachtaí deonacha, agus le comhlachtaí eile chun tacú le riachtanais sláinte daoine gan dídean agus chun oibriú chun cosc a chur ar dhaoine faoi mhíchumas agus le riachtanais chasta a bheith gan dídean.</p>
PO22	<p>Tacú le monatóireacht agus athbhreithniú leanúnach ar an HNDA de réir mar is cuí de réir aon treorach atá le teacht ar mhodheolaíocht HNDA arna eisiúint ag an Roinn Tithíochta, Rialtais Áitiúil agus Oidhreacht.</p>

Comhairle Cathrach agus Contae Luimnigh
Straitéis Tithíochta agus HNDÁ Chontae agus Chathair Luimnigh

PO23	Oibriú leis an Rialtas Láir, le Gníomhaireachtaí Stáit ábhartha, le AHBanna, agus le comhlachtaí eile chun tacú le soláthar tithíochta cuí d'iarrthóirí tearmainn agus do dhídeanaithe i Luimneach de réir riachtanas aitheanta, agus chun tacú le céimniú amach agus athsholáthar an chórais um Sholáthar Díreach de réir a chéile le beartas agus ceanglais náisiúnta.
------	--