

Húsnæðisáætlun 2026

Sveitarfélagsnúmer: 4627
Áætlunarsvæði: Vesturbyggð
Kennitala: 5106942369
Landshluti: Vestfirðir
Heimilisfang: Aðalstræti 75



Efnisyfirlit

Spá um þróun mannfjölda	3
Forsendur fyrir mannfjöldaspá	3
Lýsing á atvinnuástandi	3
Íbúðapörf	5
Markmið um hagkvæmar íbúðir	6
Markmið sveitarfélagsins varðandi íbúðauppbýggingu	7
Búsetuform	8
Áætluð þörf eftir búsetuformum	9
Þjónusta og innviðir	12
Samanburður á áætlaðri þörf og þjónustu og getu	13
Markmið sveitarfélagsins í lóðamálum	15
Samanburður	18
Viðauki	19

Lykiltölur

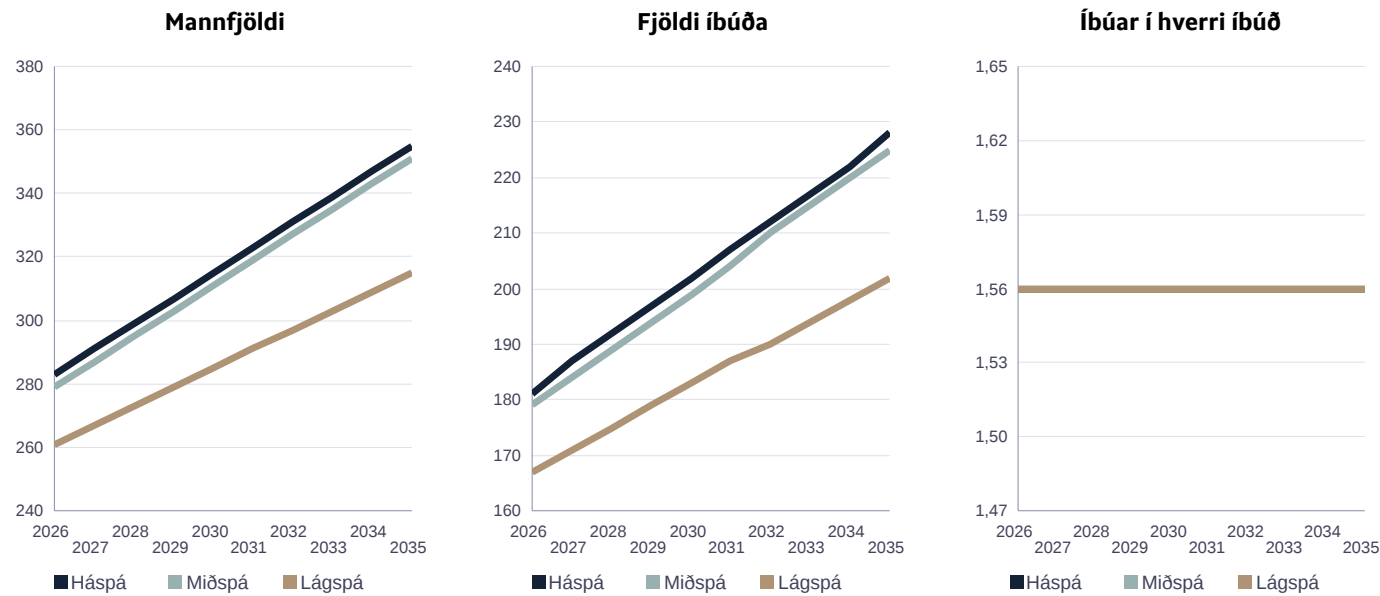
Mannfjöldaspá +5 ár (Miðspá) 40 ↑14,8%	Mannfjöldaspá +10 ár (Miðspá) 80 ↑29,5%	Íbúðir í byggingu (2025) 2	Íbúðir í byggingu (2026) 1 ↓50,0%
Áætluð íbúðapörf +5 ár (Miðspá) 25 ↑17,2%	Áætluð íbúðapörf +10 ár (Miðspá) 51 ↑35,2%	Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum +5 ár 94	Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum +10 ár 94

Spá um þróun mannfjölða

Forsendur fyrir mannfjöldaspá

Taflan hér að neðan sýnir áætlun á þróun mannfjölða fram til ársins 2035. Fjöldi íbúða er reiknuð stærð og tekur mið af mannfjölda og fjölda íbúa per íbúð.

		2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Háspá	Mannfjöldi	283	291	299	307	315	323	331	339	347	355
	Mannfjöldabreyting %	2,91	2,83	2,75	2,68	2,61	2,54	2,48	2,42	2,36	2,31
	Fjöldi íbúða	181	187	192	197	202	207	212	217	222	228
	Íbúðafjöldi breyting %	2,84	3,31	2,67	2,60	2,54	2,48	2,42	2,36	2,30	2,70
	Íbúar í hverri íbúð	1,56	1,56	1,56	1,56	1,56	1,56	1,56	1,56	1,56	1,56
Miðspá	Mannfjöldi	279	287	295	303	311	319	327	335	343	351
	Mannfjöldabreyting %	2,95	2,87	2,79	2,71	2,64	2,57	2,51	2,45	2,39	2,33
	Fjöldi íbúða	179	184	189	194	199	204	210	215	220	225
	Íbúðafjöldi breyting %	2,87	2,79	2,72	2,65	2,58	2,51	2,94	2,38	2,33	2,27
	Íbúar í hverri íbúð	1,56	1,56	1,56	1,56	1,56	1,56	1,56	1,56	1,56	1,56
Lágspá	Mannfjöldi	261	267	273	279	285	291	297	303	309	315
	Mannfjöldabreyting %	2,35	2,30	2,25	2,20	2,15	2,11	2,06	2,02	1,98	1,94
	Fjöldi íbúða	167	171	175	179	183	187	190	194	198	202
	Íbúðafjöldi breyting %	2,45	2,40	2,34	2,29	2,23	2,19	1,60	2,11	2,06	2,02
	Íbúar í hverri íbúð	1,56	1,56	1,56	1,56	1,56	1,56	1,56	1,56	1,56	1,56



Lýsing á atvinnuástandi

SPÁ UM ÞRÓUN MANNFJÖLDA

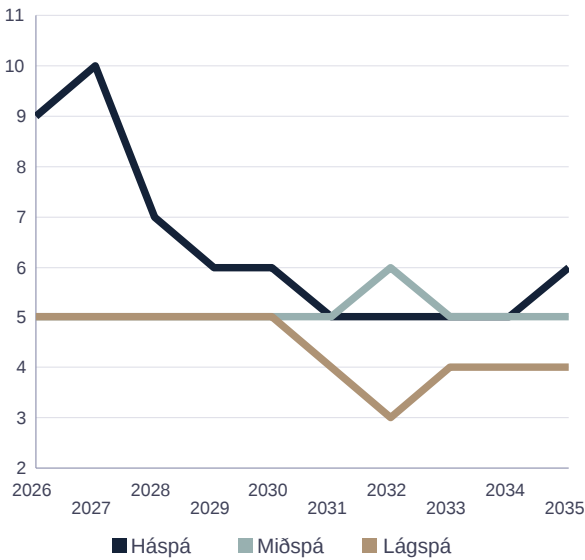
[illegible]

ÍBÚÐAÞÖRF

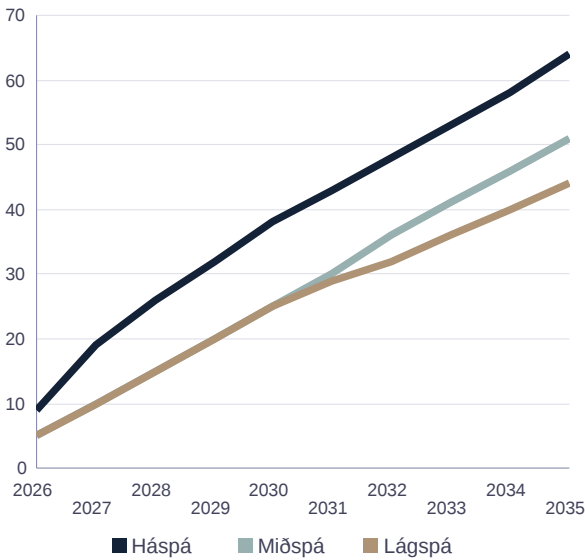
Óuppfyllt íbúðaðörf er mat sveitarfélagsins á fjölda íbúða sem þörf hefði verið á til viðbótar við byggðar íbúðir síðastliðinna ára til þess að mæta íbúðaðörf m.v. þróun mannfjölda. Árleg íbúðaðörf segir til um hversu margar íbúðir þarf að byggja á ári til þess að uppfylla áætlaða íbúðaðörf. Uppsöfnuð þörf segir til um hversu margar íbúðir þurfi að byggja frá árinu 2026 fram að viðkomandi ári til þess að uppfylla áætlaða íbúðaðörf.

		2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Háspá	Óuppfyllt íbúðaðörf	4	4	2	1	1	0	0	0	0	0
	Íbúðaðörf skv. mannfjöldaspá	5	6	5	5	5	5	5	5	5	6
	Samtals íbúðaðörf	9	10	7	6	6	5	5	5	5	6
	Uppsöfnuð íbúðaðörf	9	19	26	32	38	43	48	53	58	64
Miðspá	Óuppfyllt íbúðaðörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Íbúðaðörf skv. mannfjöldaspá	5	5	5	5	5	5	6	5	5	5
	Samtals íbúðaðörf	5	5	5	5	5	5	6	5	5	5
	Uppsöfnuð íbúðaðörf	5	10	15	20	25	30	36	41	46	51
Lágspá	Óuppfyllt íbúðaðörf	1	1	1	1	1	0	0	0	0	0
	Íbúðaðörf skv. mannfjöldaspá	4	4	4	4	4	4	3	4	4	4
	Samtals íbúðaðörf	5	5	5	5	5	4	3	4	4	4
	Uppsöfnuð íbúðaðörf	5	10	15	20	25	29	32	36	40	44

Samtals íbúðaðörf



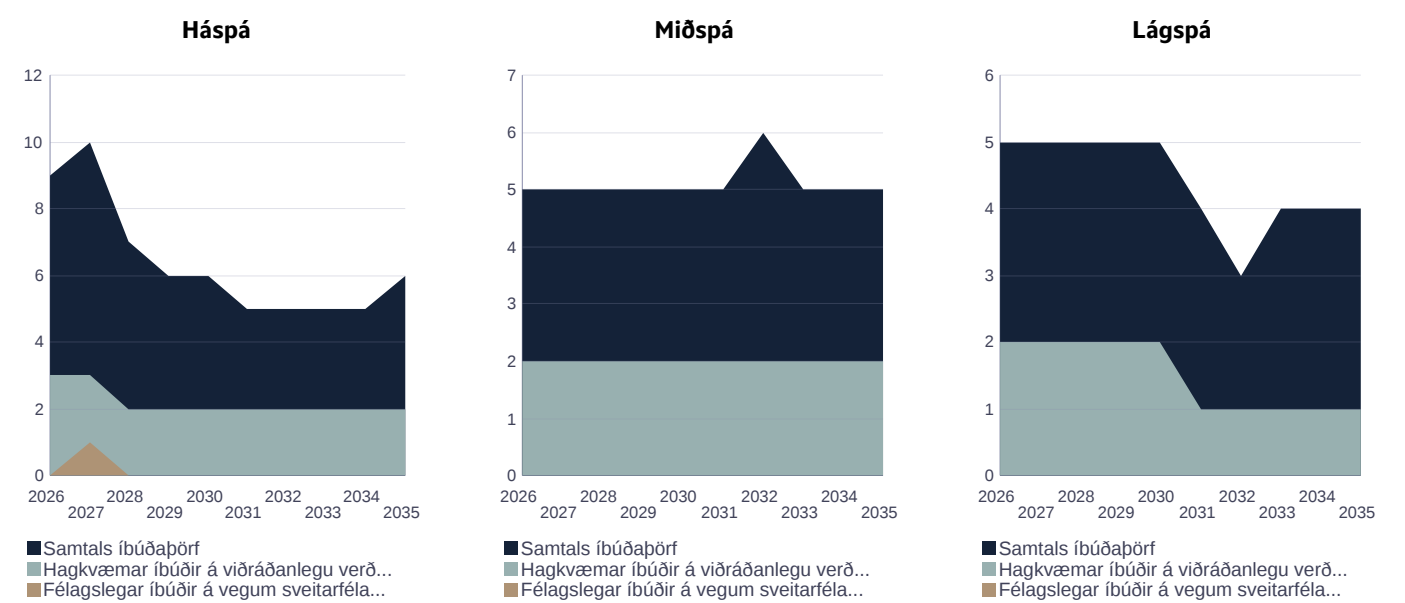
Uppsöfnuð íbúðaðörf



Markmið um hagkvæmar íbúðir

Taflan hér að neðan sýnir fjölda íbúða samkvæmt markmiðum rammisamnings milli ríkis og sveitarfélaga um íbúðauppbyggingu á árunum 2026-2035.

		2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Háspá	Samtals íbúðapörf	9	10	7	6	6	5	5	5	5	6
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga										
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %	3	3	2	2	2	2	2	2	2	2
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði										
Miðspá	Samtals íbúðapörf	5	5	5	5	5	5	6	5	5	5
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga										
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði										
Lágspá	Samtals íbúðapörf	5	5	5	5	5	4	3	4	4	4
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga										
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %	2	2	2	2	2	1	1	1	1	1
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði										



Markmið sveitarfélagsins varðandi íbúðauppbyggingu

Húsnæðisstefna Vesturbyggðar miðar að því að íbúar sveitarfélagsins búi við öruggt og viðeigandi húsnæði, hvort sem þeir þurfa stuðning í húsnæðismálum eða ekki. Stefnan tekur þannig til húsnæðisþarfa allra íbúa, óháð aðstæðum, eignarhaldi, stærð eða gæðum húsnæðis. Lögð er áhersla á fjölbreytt framboð íbúðarhúsnæðis og að íbúar hafi raunhæfa möguleika á að velja milli þess að eignast eða leigja húsnæði eftir þörfum á hverjum tíma.

Markmið bæjarstjórnar með núverandi skipulagi og uppbyggingu húsnæðis er að hentugt húsnæði sé í boði fyrir alla hópa og að fjölbreyttar lóðir séu í boði til frekari uppbyggingar.

Búsetuform

Taflan hér að neðan sýnir fjölda íbúða eftir búsetuformum árið 2026 og fjölda einstaklinga á biðlistum.

Þjónustutegund	Núverandi fjöldi	Á biðlista
Leiguíbúðir fyrir eldri borgara	0	0
Námsmannaíbúðir	0	0
Félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélags eða íbúðir sem sveitarfélagið framleigir til skjólstæðinga félagsþjónustu	0	0
Búseturéttaríbúðir	0	0
Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága	3	0
Sértæk búsetuúrræði	0	0

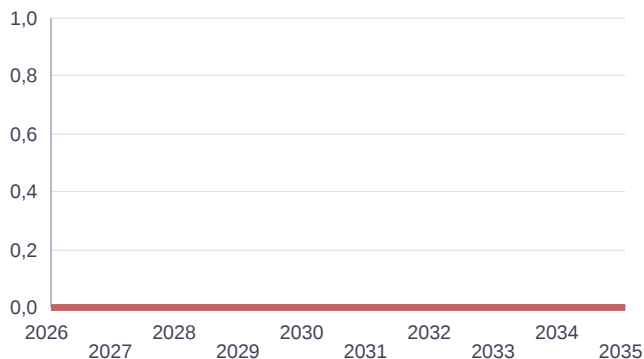
			2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Leiguíbúðir fyrir eldri borgara	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Núverandi rými eftir búsetuformum	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Núverandi rými eftir búsetuformum	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Núverandi rými eftir búsetuformum	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Námsmannaíbúðir	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Núverandi rými eftir búsetuformum	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Núverandi rými eftir búsetuformum	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Núverandi rými eftir búsetuformum	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélags eða íbúðir sem sveitarfélagið framleigir til skjólstæðinga félagsþjónustu	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Núverandi rými eftir búsetuformum	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Núverandi rými eftir búsetuformum	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Núverandi rými eftir búsetuformum	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Búseturéttaríbúðir	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Núverandi rými eftir búsetuformum	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Núverandi rými eftir búsetuformum	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Núverandi rými eftir búsetuformum	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	3	3	3	3	3	4	4	4	4	4
		Núverandi rými eftir búsetuformum	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	1	1	1	1	1	0	0	0	0	0
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	3	3	3	3	3	4	4	4	4	4
		Núverandi rými eftir búsetuformum	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	1	1	1	1	1	0	0	0	0	0
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
		Núverandi rými eftir búsetuformum	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Sértæk búsetuúrræði	Háspá											

ÍBÚÐARÖRF

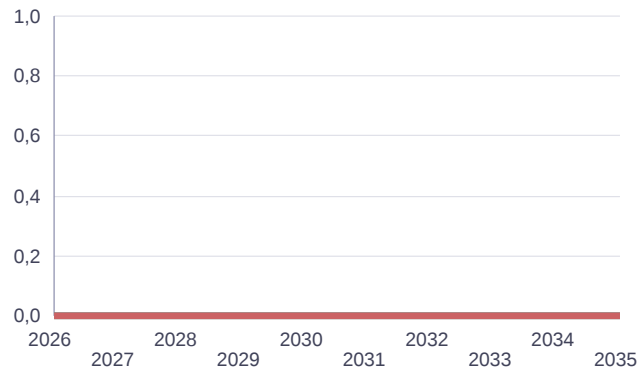
[illegible]

Samanburður á áætlaðri þörf eftir búsetuformum og getu

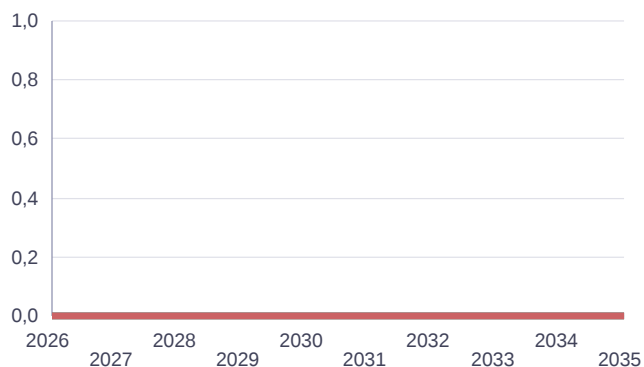
Leiguíbúðir fyrir eldri borgara



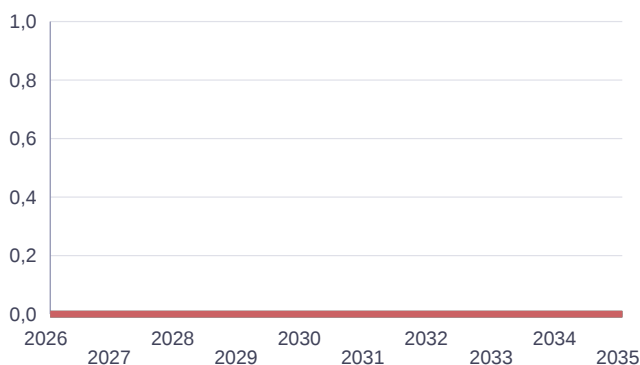
Námsmannaíbúðir



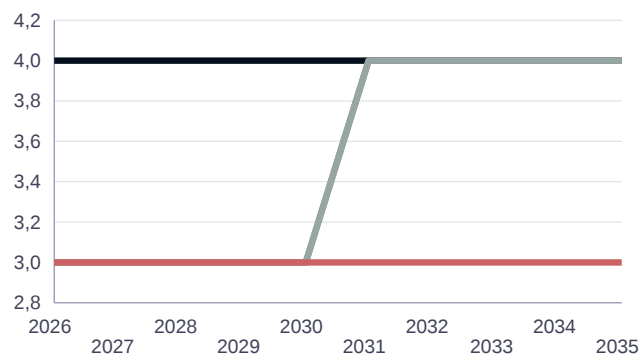
Félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélags eða íbúðir sem sveitarfélagið framleigir til skjólstæðinga félagsþjónustu



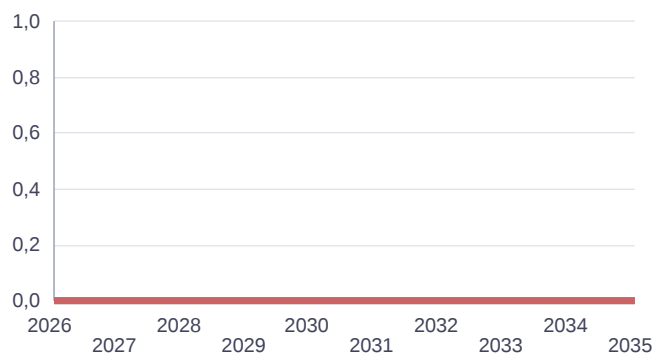
Búseturéttaríbúðir



Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága



Sértæk búsetuúrræði



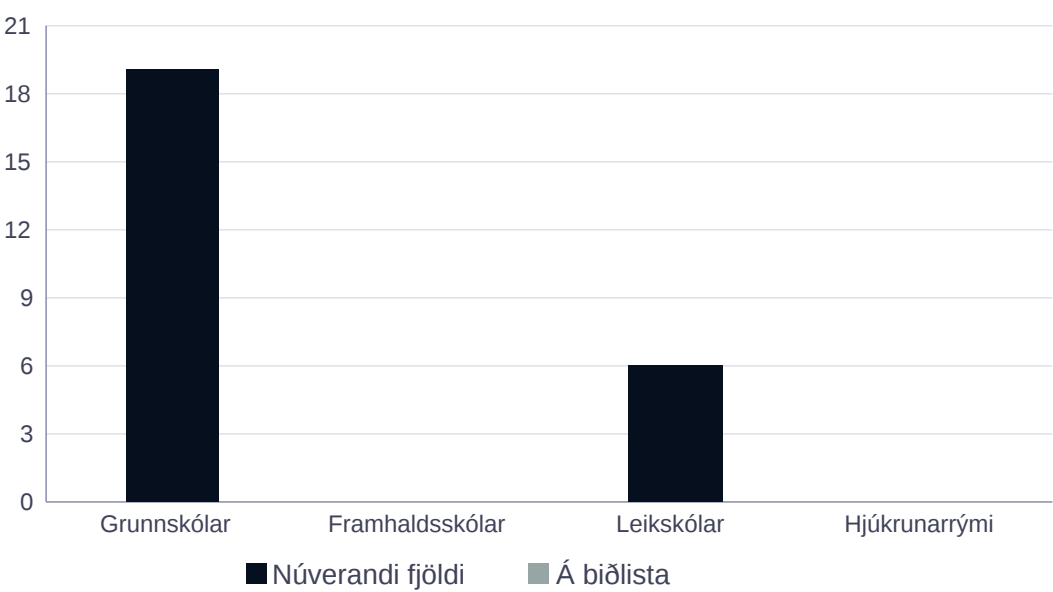
■ Núverandi rými eftir búsetuformum
■ Þörf fyrir mismunandi búsetuform - Miðspá

■ Þörf fyrir mismunandi búsetuform - Háspá
■ Þörf fyrir mismunandi búsetuform - Lágspá

Þjónusta og innviðir

Taflan hér að neðan sýnir fjölda einstaklinga sem nota tiltekna þjónustu árið 2026 og fjölda einstaklinga á biðlista.

Þjónustutegund	Núverandi fjöldi	Á biðlista
Grunnskólar	19	0
Framhaldsskólar	0	0
Leikskólar	6	0
Hjúkrunarrými	0	0



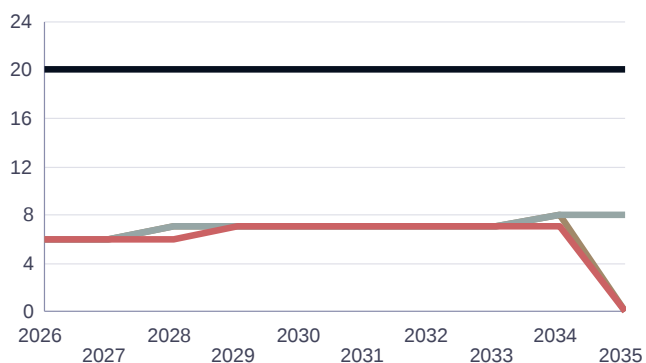
Samanburður á áætlaðri þörf og þjónustu og getu

Taflan hér að neðan sýnir áætlaða þörf eftir þjónustutegund fram til ársins 2035 fyrir sveitarfélagið í heild. Umframbörf tekur tillit til núverandi fjölda einstaklinga sem nota tiltekna þjónustu. Hún tekur einnig tillit til samþykktra áforma um fjölgun á plássum fyrir tiltekna þjónustu á tilteknu ári, getu þjónustu hvert ár, fjölda einstaklinga á biðlista og þróun á mannfjölda skv. mannfjöldasþá. Neikvæð umframbörf merkir að þörf sé á að fjölga plássum. Núverandi þörf fyrir hverja þjónustu er fjöldi einstaklinga í dag að viðbættum biðlista.

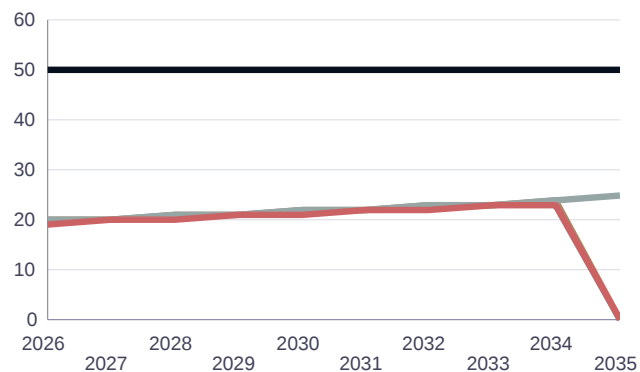
[illegible]

Samanburður á áætlaðri þörf og þjónustu og getu

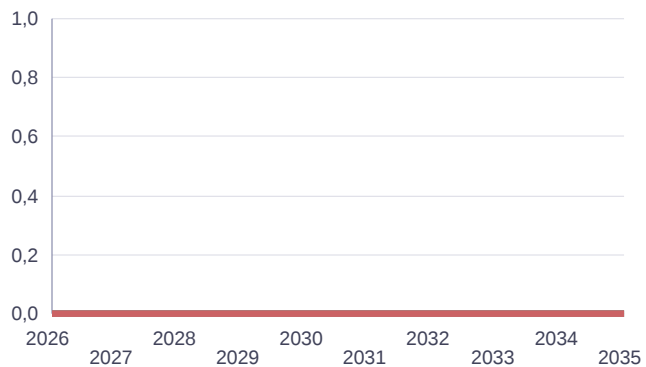
Leikskólar



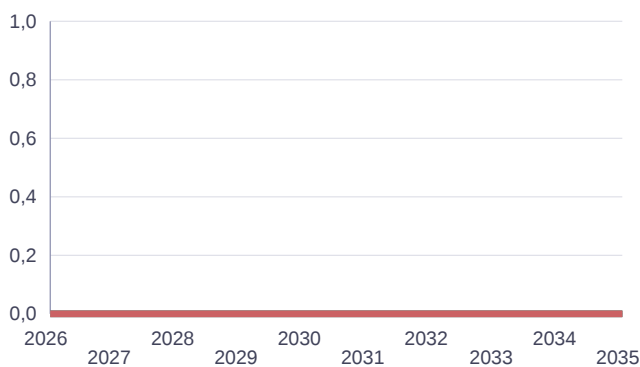
Grunnskólar



Framhaldsskólar



Hjúkrunarrými



■ Núverandi rými eftir þjónustu
 ■ Þörf fyrir mismunandi þjónustu - Miðspá

■ Þörf fyrir mismunandi þjónustu - Háspá
 ■ Þörf fyrir mismunandi þjónustu - Lágspá

Markmið sveitarfélagsins í lóðamálum

Markmið sveitarfélagsins er að stuðla að hagkvæmari þróun íbúðabygginga og fjölbreyttum lóðum til íbúðabygginga og svara eftirspurn markaðarins hverju sinni.

Gert verði ráð fyrir fjölbreyttum húsagerðum og íbúðastærðum við deiliskipulag, til að mæta þörfum ólíkra aldurshópa og fjölskyldustærða.

Uppbygging íbúðarsvæðis verði fyrst og fremst í þéttbýlinu en í dreifbýli verði heimilt að reisa stök íbúðarhús í samræmi við stefnu um landbúnaðarstefnu.

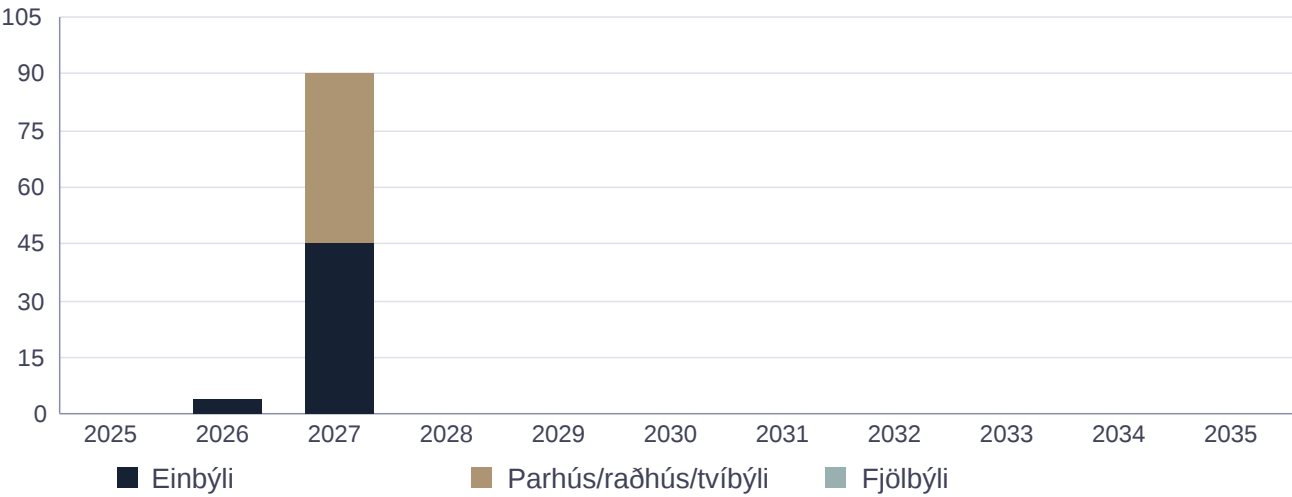
Sveitarfélagið hefur verið sveigjanlegt varðandi tegundir íbúða og farið í grenndarkynningar og breytingar á deiliskipulögum sé þess þörf.

Í aðalskipulögum sameinaðs sveitarfélags er gert ráð fyrir nýjum íbúðahverfum innan þéttbýlisstaðanna.

Taflan hér að neðan sýnir áætlanir sveitarfélagsins fyrir skipulag lóða/lóðasvæða og stöðu þeirra í skipulagsferlinu. Einnig má sjá hvort lóð/lóðasvæði sé byggingarhæf, hvenær sveitarfélagið stefnir á að hefja úthlutun á tiltekinni lóð/lóðasvæði og hversu margar íbúðir eru áætlaðar á úthlutuðum lóðum fram til ársins 2035.

Tegund lóða	Lóðasvæði	Staða	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Einbýli	Bíldudalur	Byggingarhæf lóð	0	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	ÍB12	Samþykkt deiliskipulag	0	0	45	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	ÍB 12	Samþykkt deiliskipulag	0	0	45	0	0	0	0	0	0	0	0
Samtals			0	4	90	0	0	0	0	0	0	0	0

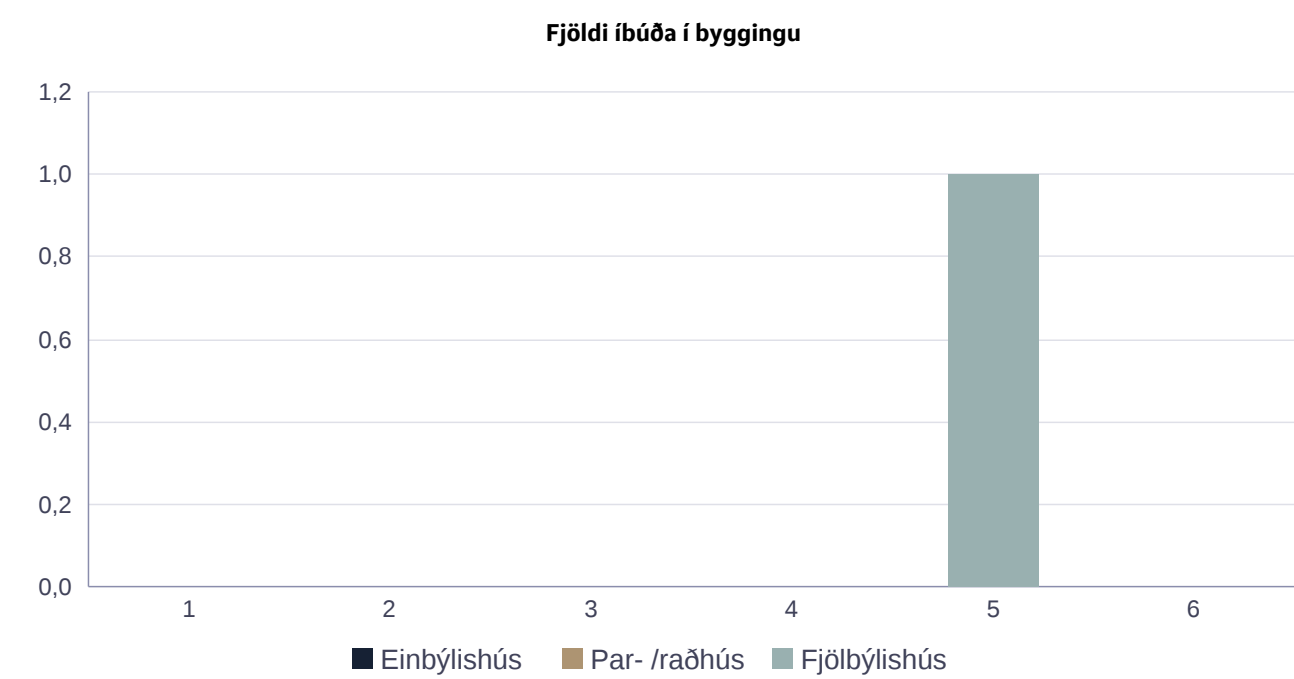
Skipulagðar lóðir - Fjöldi íbúða



ÍBÚÐIR Í BYGGINGU

Taflan hér að neðan sýnir fjölda íbúða í byggingu samkvæmt skráningum í fasteignaskrá. Í henni kemur fram fjöldi íbúða eftir tegund og skráðu matsstigi í fasteignaskrá.

Matsstig	Einbýlishús	Par- /raðhús	Fjölbýlishús	Samtals
1				
2				
3				
4				
5			1	1
6				
Samtals	0	0	1	1



ÍBÚÐIR Í BYGGINGU

Taflan hér að neðan sýnir opinber gjöld og önnur gjöld sem kæmu til vegna nýbygginga í sveitarfélaginu. Húsið sem notað er til viðmiðunar er raðhús og inniheldur tvær íbúðir sem eru 93,2 m² á stærð og aðrar tvær íbúðir sem eru 94,5 m² að stærð. Heildarstærð hússins er 375,4 m² og 1.197,2 m³. Gert er ráð fyrir að lóð undir raðhúsinu sé 1.000 m² og nýtingarhlutfallið því 0,38.

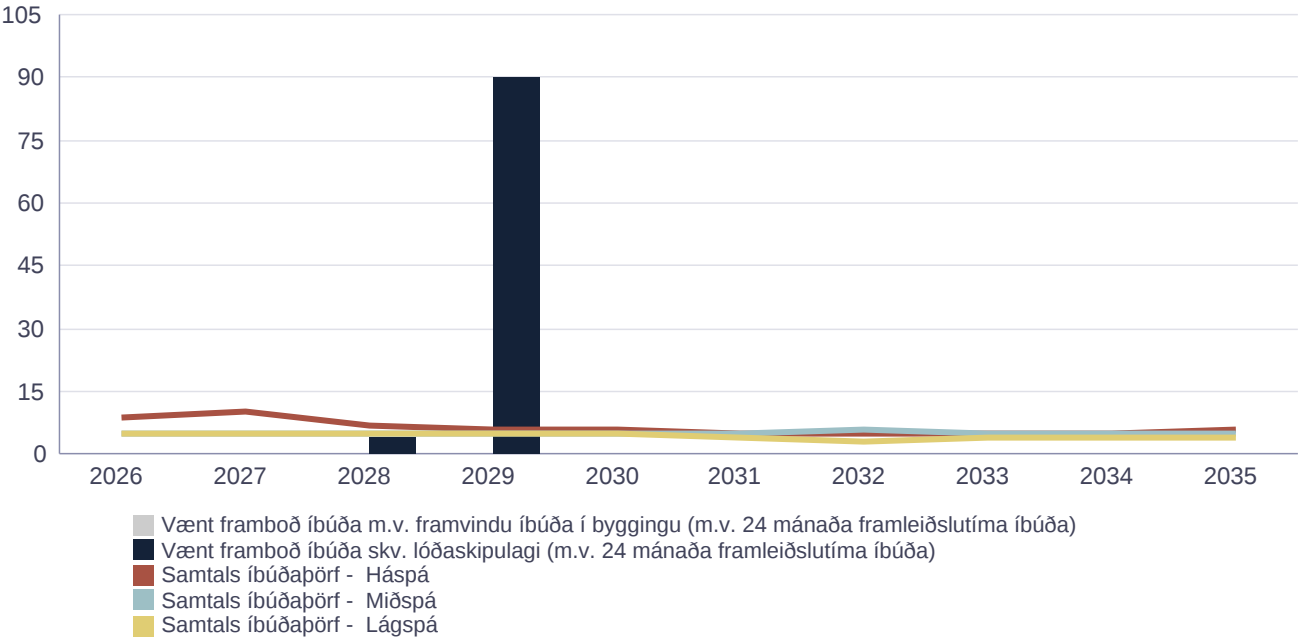
Gjöld	Upphæð
Byggingaleyfisgjald	687.257
Byggingaréttargjald/lóðaverð	43.530
Gatnagerðargjald	7.601.451
Tengigjald vatnsveitu	697.981
Tengigjald hitaveitu	0
Tengigjald rafveitu	0
Tengigjald fráveitu	176.931
Opinber gjöld samtals	9.207.150
Opinber gjöld pr. m ²	24.526

SAMANBURÐUR

Taflan hér að neðan sýnir hvernig vænt framboð íbúða og vænt framboð íbúða samkvæmt lóðaskipulagi mætir áætlaðri íbúðapörf.

		2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Háspá	Samtals íbúðapörf	9	10	7	6	6	5	5	5	5	6
	Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m. v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)		0	4	90	0	0	0	0	0	0
	Árleg þörf	9	10	3	-84	6	5	5	5	5	6
	Uppsöfnuð þörf	9	19	22	-62	-56	-51	-46	-41	-36	-30
Miðspá	Samtals íbúðapörf	5	5	5	5	5	5	6	5	5	5
	Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m. v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)		0	4	90	0	0	0	0	0	0
	Árleg þörf	5	5	1	-85	5	5	6	5	5	5
	Uppsöfnuð þörf	5	10	11	-74	-69	-64	-58	-53	-48	-43
Lágspá	Samtals íbúðapörf	5	5	5	5	5	4	3	4	4	4
	Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m. v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)		0	4	90	0	0	0	0	0	0
	Árleg þörf	5	5	1	-85	5	4	3	4	4	4
	Uppsöfnuð þörf	5	10	11	-74	-69	-65	-62	-58	-54	-50

Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)



Viðauki

Spurningar úr áætlanagerfi

Fjöldi íbúða í eigu sveitarfélags.

4

Er eftirspurn eftir lóðum?

Nei

Ef svarið við fyrri spurningu er Já, þá hvers konar íbúðartegund er mest eftirspurn eftir?

Hvers konar íbúðategund er minnst eftirspurn eftir?

Annar sveitarfélagið eftirspurn eftir lóðum?

Já