

Húsnaðisáætlun 2026

Sveitarfélagsnúmer: 4608
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

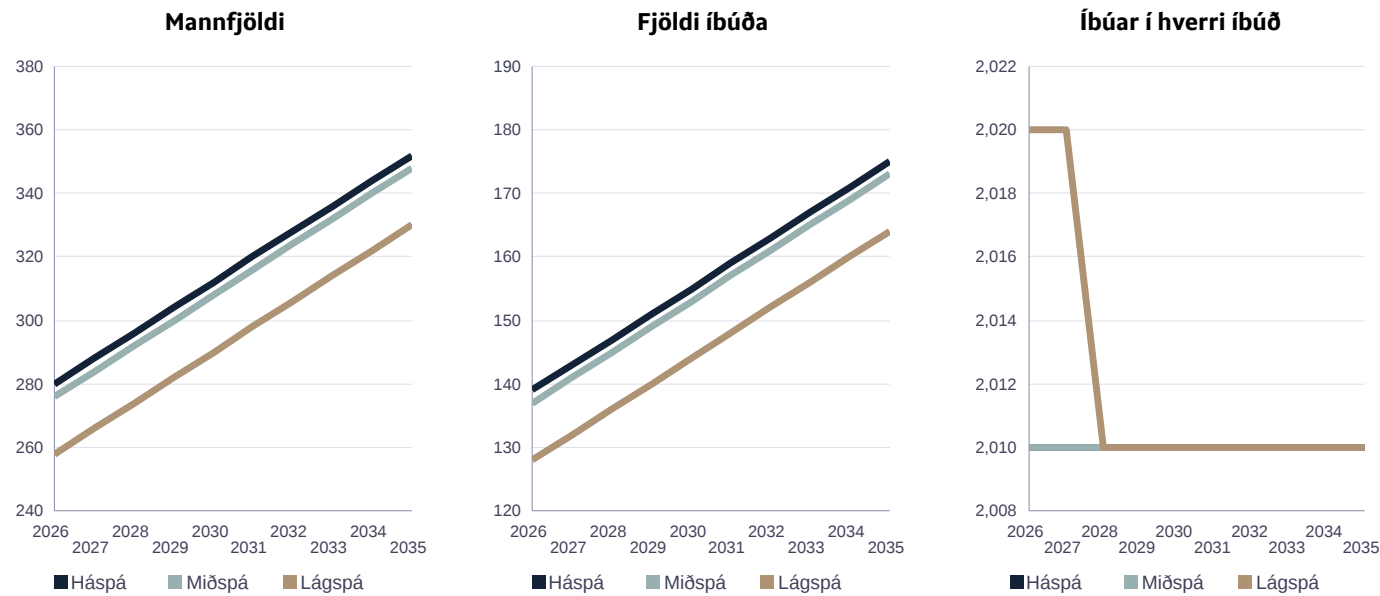
Mannfjöldaspá +5 ár (Miðspá) 40 ↑14,9%	Mannfjöldaspá +10 ár (Miðspá) 80 ↑29,9%	Íbúðir í byggingu (2025)	Íbúðir í byggingu (2026) 1
Áætluð íbúðapörf +5 ár (Miðspá) 20 ↑2,6%	Áætluð íbúðapörf +10 ár (Miðspá) 40 ↑5,2%	Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum +5 ár 36	Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum +10 ár 36

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	280	288	296	304	312	320	328	336	344	352
	Mannfjöldabreyting %	2,94	2,86	2,78	2,70	2,63	2,56	2,50	2,44	2,38	2,33
	Fjöldi íbúða	139	143	147	151	155	159	163	167	171	175
	Íbúðafjöldi breyting %	2,96	2,88	2,80	2,72	2,65	2,58	2,52	2,45	2,40	2,34
	Íbúar í hverri íbúð	2,01	2,01	2,01	2,01	2,01	2,01	2,01	2,01	2,01	2,01
Miðspá	Mannfjöldi	276	284	292	300	308	316	324	332	340	348
	Mannfjöldabreyting %	2,99	2,90	2,82	2,74	2,67	2,60	2,53	2,47	2,41	2,35
	Fjöldi íbúða	137	141	145	149	153	157	161	165	169	173
	Íbúðafjöldi breyting %	3,01	2,92	2,84	2,76	2,68	2,61	2,55	2,48	2,42	2,37
	Íbúar í hverri íbúð	2,01	2,01	2,01	2,01	2,01	2,01	2,01	2,01	2,01	2,01
Lágspá	Mannfjöldi	258	266	274	282	290	298	306	314	322	330
	Mannfjöldabreyting %	3,20	3,10	3,01	2,92	2,84	2,76	2,68	2,61	2,55	2,48
	Fjöldi íbúða	128	132	136	140	144	148	152	156	160	164
	Íbúðafjöldi breyting %	3,23	3,13	3,03	2,94	2,86	2,78	2,70	2,63	2,56	2,50
	Íbúar í hverri íbúð	2,02	2,02	2,01	2,01	2,01	2,01	2,01	2,01	2,01	2,01



Lýsing á atvinnuástandi

SPÁ UM ÞRÓUN MANNFJÖLDA

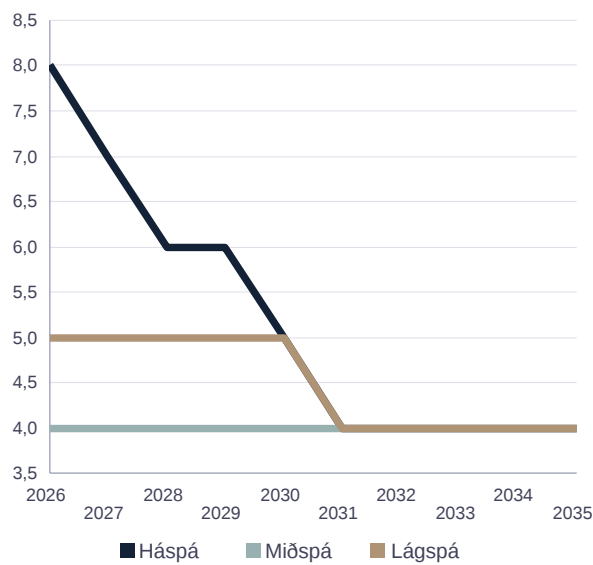
[illegible]

ÍBÚÐAÞÖRF

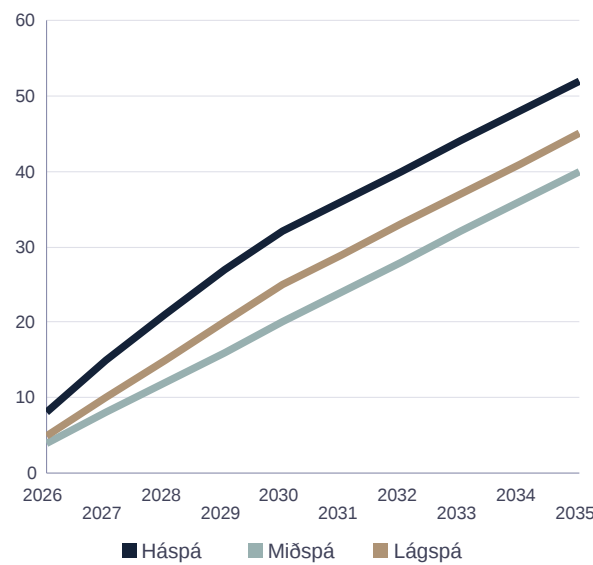
Óuppfyllt íbúðaðþörf er mat sveitarfélagsins á fjölda íbúða sem þörf hefði verið á til viðbótar við byggðar íbúðir síðastliðinna ára til þess að mæta íbúðaðþörf m.v. þróun mannfjölda. Árleg íbúðaðþörf segir til um hversu margar íbúðir þarf að byggja á ári til þess að uppfylla áætlaða íbúðaðþörf. Uppsöfnuð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

		2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Háspá	Óuppfyllt íbúðaðþörf	4	3	2	2	1	0	0	0	0	0
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Samtals íbúðaðþörf	8	7	6	6	5	4	4	4	4	4
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	8	15	21	27	32	36	40	44	48	52
Miðspá	Óuppfyllt íbúðaðþörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Samtals íbúðaðþörf	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	4	8	12	16	20	24	28	32	36	40
Lágspá	Óuppfyllt íbúðaðþörf	1	1	1	1	1	0	0	0	0	0
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Samtals íbúðaðþörf	5	5	5	5	5	4	4	4	4	4
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	5	10	15	20	25	29	33	37	41	45

Samtals íbúðaðþörf



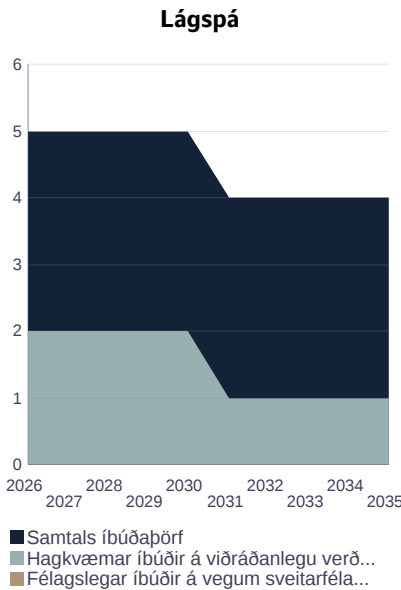
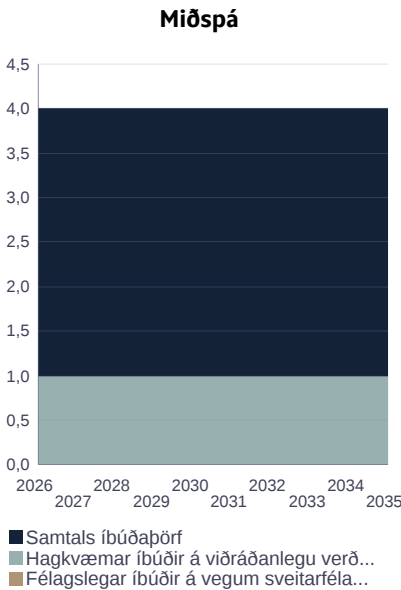
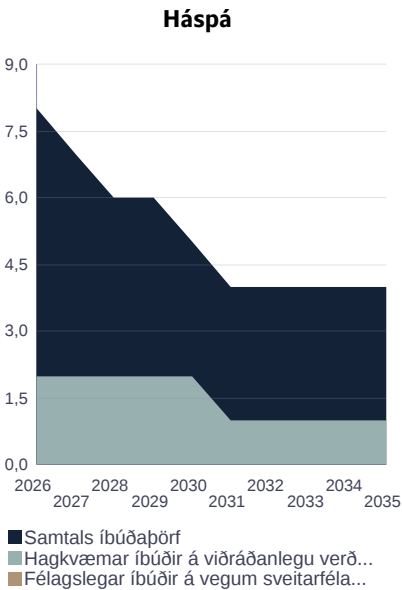
Uppsöfnuð íbúðaðþörf



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	8	7	6	6	5	4	4	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										
Miðspá	Samtals íbúðapörf	4	4	4	4	4	4	4	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 %	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði										
Lágspá	Samtals íbúðapörf	5	5	5	5	5	4	4	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.

Fasteignafélag Tálknafjarðar sem er í eigu sveitarfélagsins á grunn að parhúsi þar sem fyrirhugað er að byggja almennar íbúðir, ekki félagslegt húsnæði. Það er verkefni í vinnslu.

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	0	0
Sértæk búsetuúrræði	0	0

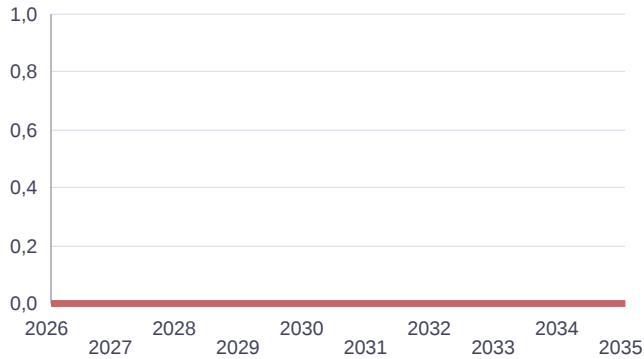
			2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Leiguíbúðir fyrir eldri borgara	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Núverandi rými eftir búsetuformum	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	0	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	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
Sértæk búsetuúrræði	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

ÍBÚÐARÖRF

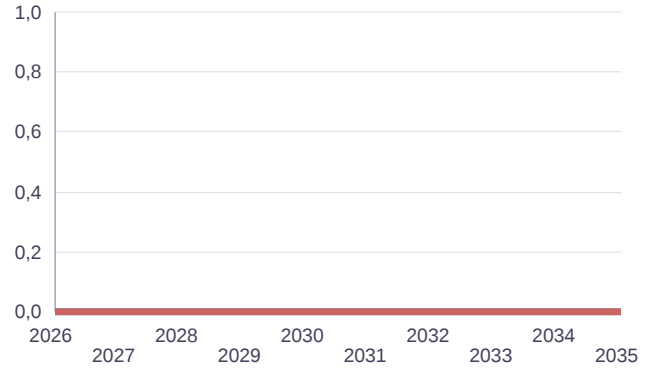
[illegible]

Samanburður á áætlaðri þörf eftir búsetuformum og getu

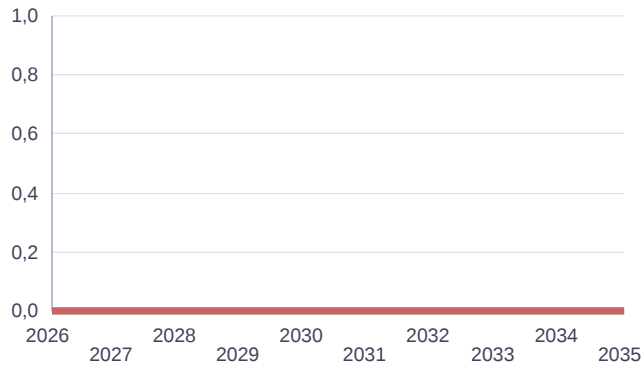
Leiguíbúðir fyrir eldri borgara



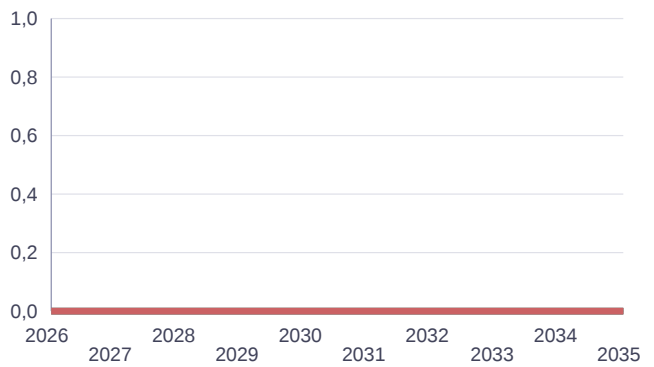
Námsmannaíbúðir



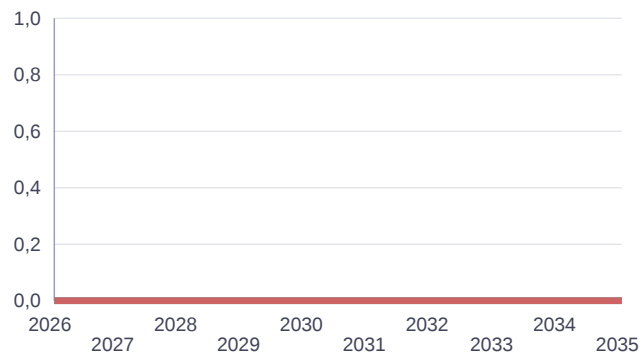
Félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélags eða íbúðir sem sveitarfélagið framleigir til skjólstæðinga félagsþjónustu



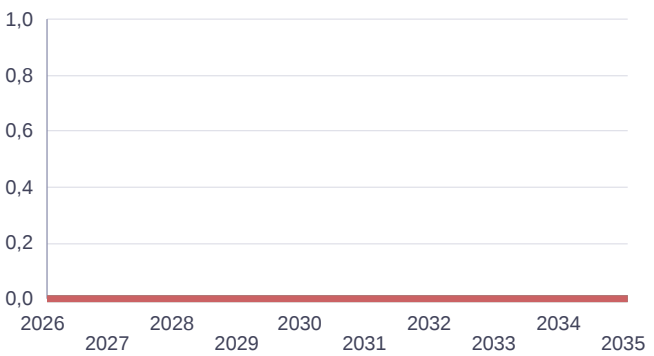
Búseturéttaríbúðir



Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága



Sértæk búsetuúrræði



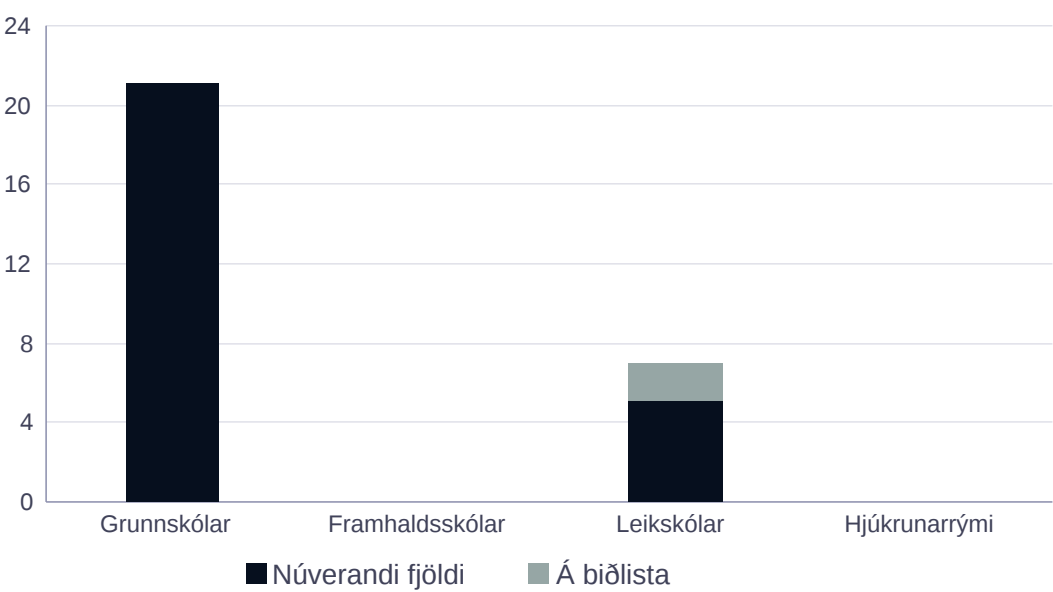
■ Núverandi rými eftir búsetuformum
■ Þörf fyrir mismunandi búsetuform - Miðspá

■ 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	21	0
Framhaldsskólar	0	0
Leikskólar	5	2
Hjúkrunarrými	0	0



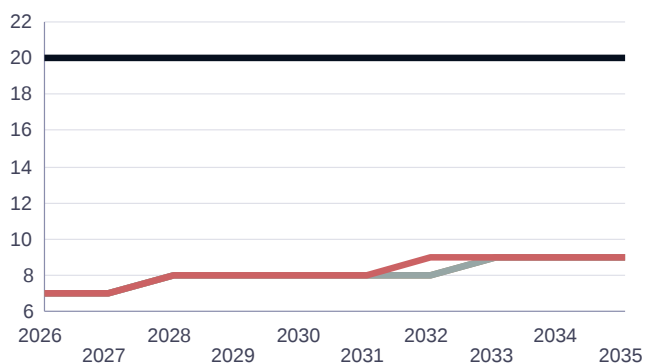
Samanburður á áætlaðri þörf og þjónustu og getu

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.

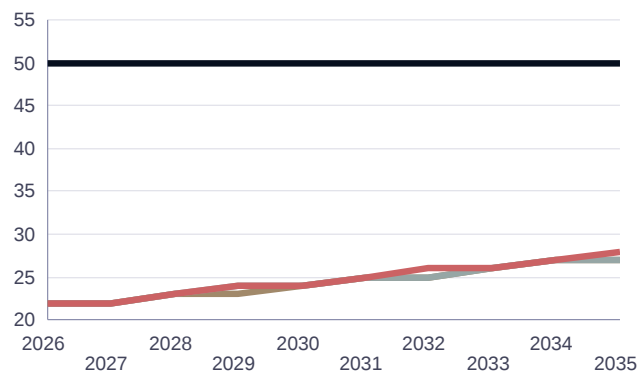
[illegible]

Samanburður á áætlaðri þörf og þjónustu og getu

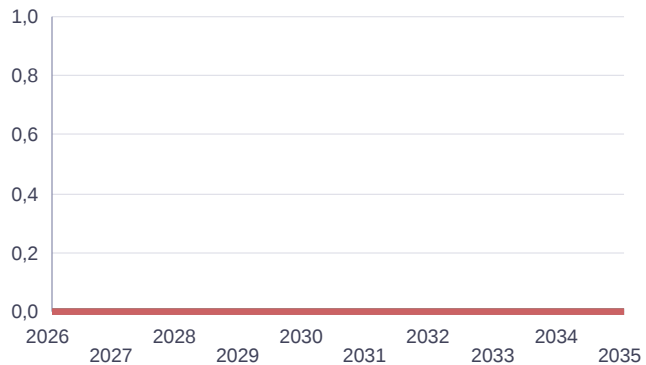
Leikskólar



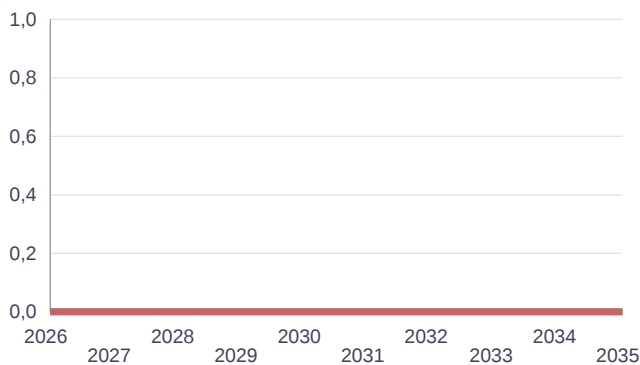
Grunnskólar



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.

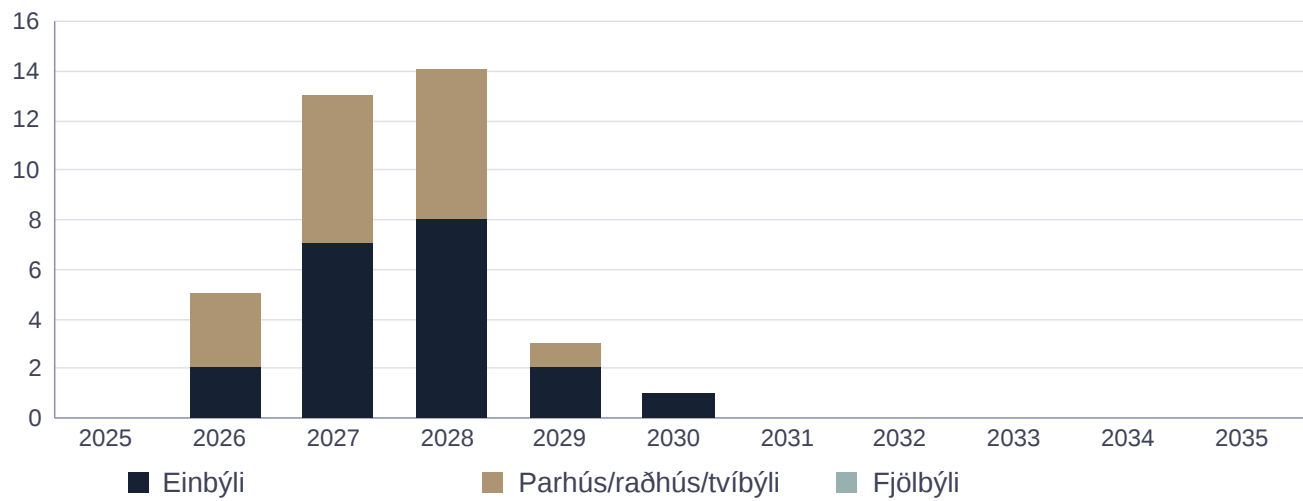
Sveitarfélagið hefur verið sveigjanlegt varðandi tegundir íbúða og farið í grenndarkynningar og breytingar á deiliskipulögum sé þess þörf.

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	ÍB 1	Samþykkt deiliskipulag	0	0	5	6	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	ÍB 1	Byggingarhæf lóð	0	2	2	2	2	1	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	ÍB 1	Byggingarhæf lóð	0	1	4	5	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	ÍB 2	Byggingarhæf lóð	0	1	1	1	1	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	ÍB 1	Samþykkt deiliskipulag	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0
Samtals			0	5	13	14	3	1	0	0	0	0	0

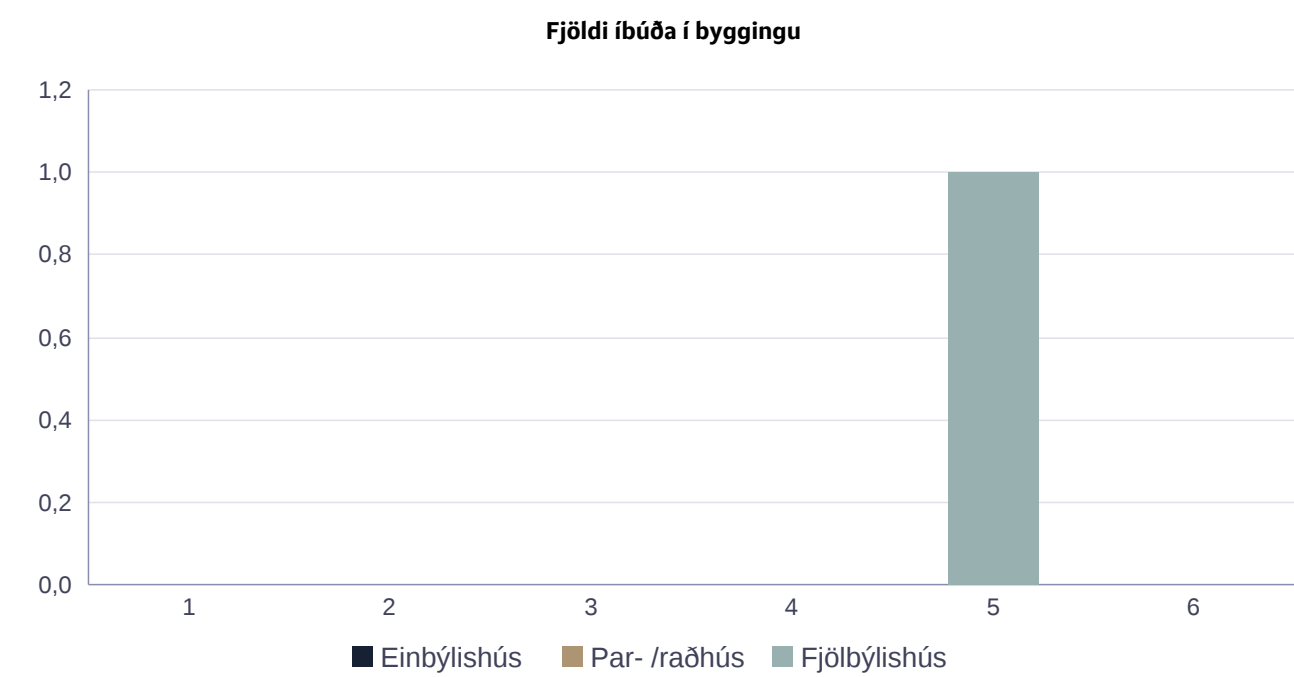
Skipulagðar lóðir - Fjöldi íbúða



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.

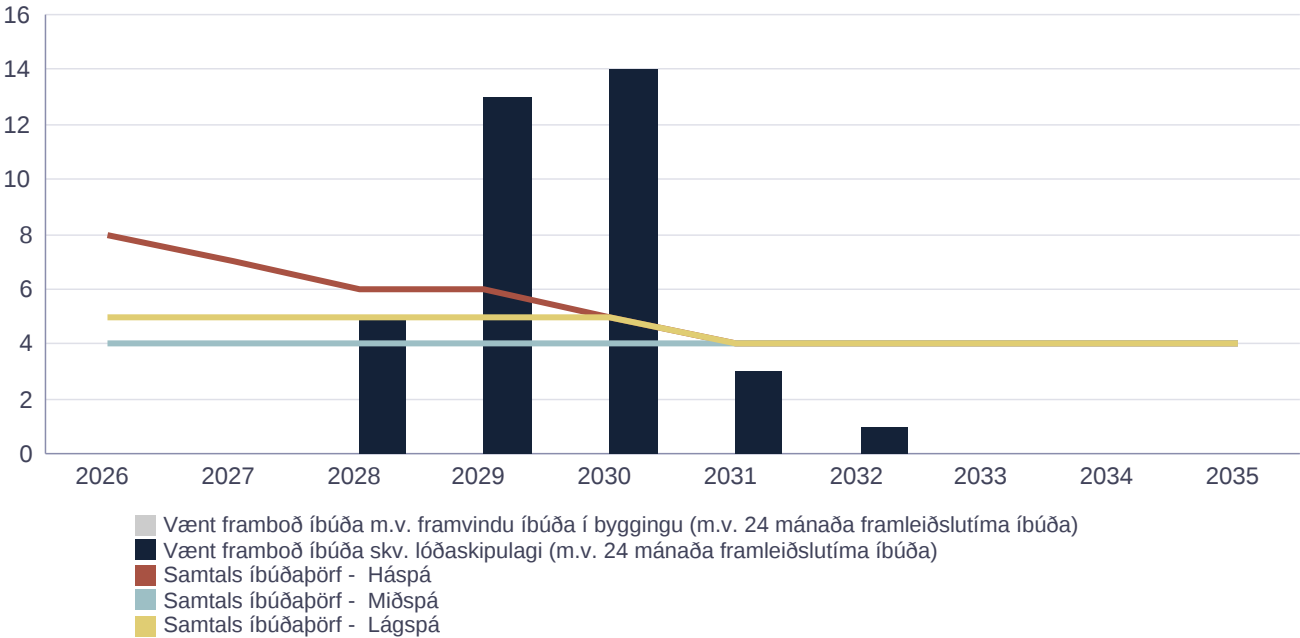
Gjöld	Upphæð
Byggingaleyfisgjald	687.257
Byggingaréttargjald/lóðaverð	43.530
Gatnagerðargjald	7.601.451
Tengigjald vatnsveitu	697.981
Tengigjald hitaveitu	0
Tengigjald rafveitu	0
Tengigjald fráveitu	176.931
Opinber gjöld samtals	9.207.150
Opinber gjöld pr. m ²	24.526

SAMANBURÐUR

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

		2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Háspá	Samtals íbúðaþörf	8	7	6	6	5	4	4	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	5	13	14	3	1	0	0	0
	Árleg þörf	8	7	1	-7	-9	1	3	4	4	4
	Uppsöfnuð þörf	8	15	16	9	0	1	4	8	12	16
Miðspá	Samtals íbúðaþörf	4	4	4	4	4	4	4	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	5	13	14	3	1	0	0	0
	Árleg þörf	4	4	-1	-9	-10	1	3	4	4	4
	Uppsöfnuð þörf	4	8	7	-2	-12	-11	-8	-4	0	4
Lágspá	Samtals íbúðaþörf	5	5	5	5	5	4	4	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	5	13	14	3	1	0	0	0
	Árleg þörf	5	5	0	-8	-9	1	3	4	4	4
	Uppsöfnuð þörf	5	10	10	2	-7	-6	-3	1	5	9

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



Viðauki

Spurningar úr áætlanagerfi

Fjöldi íbúða í eigu sveitarfélags.

1

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