

Húsnæðisáætlun 2025

Sveitarfélagsnúmer: 4604
Áætlunarsvæði: Vesturbyggð
Kennitala: 5106942369
Landshluti: Vestfirðir
Heimilisfang: Aðalstræti 75



Efnisyfirlit

Mannfjöldaspá	3
Forsendur fyrir mannfjöldaspá	3
Lýsing á atvinnuástandi	
Íbúðapörf	6
Markmið um hagkvæmar íbúðir	7
Markmið sveitarfélagsins varðandi íbúðauppbyggingu	8
Búsetuform	9
Áætluð þörf eftir búsetuformum	10
Þjónusta og innviðir	13
Samanburður á áætlaðri þörf og þjónustu og getu	14
Markmið sveitarfélagsins í lóðamálum	16
Samanburður	19
Viðauki	20

Lykiltölur

Mannfjöldaspá +5 ár (Miðspá) 145 ↑11,7%	Mannfjöldaspá +10 ár (Miðspá) 290 ↑23,4%	Íbúðir í byggingu (september 2023) 13	Íbúðir í byggingu (september 2024) 13
Áætluð íbúðapörf +5 ár (Miðspá) 108 ↑4,1%	Áætluð íbúðapörf +10 ár (Miðspá) 189 ↑7,1%	Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum +5 ár 154	Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum +10 ár 154

Mannfjöldaspá

Forsendur fyrir mannfjöldaspá

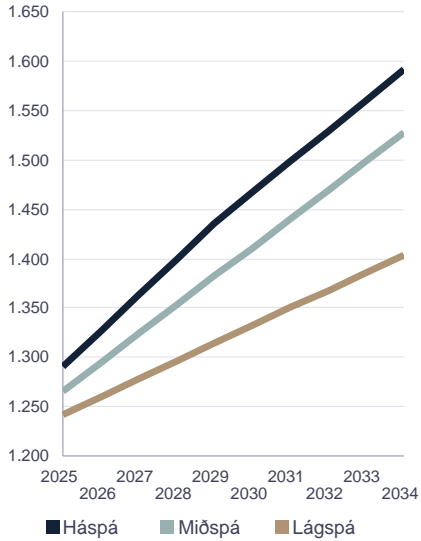
Notast var við uppgefnu íbúafjölda í hverjum byggðarkjarna fyrir sig frá tölum Hagstofunar fyrir árið 2024 og áætlun unnin út frá þeim. Í fyrri húsnæðisáætlunum hafði verið notast við tölur frá Þjóðskrá og skýrist lækkun á mannfjölda milli áráanna 2023 og 2024 af þessari breytingu. Var þetta gert til þess að reyna að fá sem réttasta mynd á íbúafjölda á hverjum stað fyrir sig.

Áætlað er að íbúum sveitafélagsins fjölgi um 40 manns á ári, forsendur fyrir þessari íbúafjölgun má rekja til öflugs atvinnulífs á svæðinu en gera má ráð fyrir áframhaldandi vöntun á starfsfólki. Er þá fyrst og fremst verið að horfa til fiskeldis og störfum því tengdu sem og ferðapjónustu sem fer vaxandi í sveitarfélaginu.

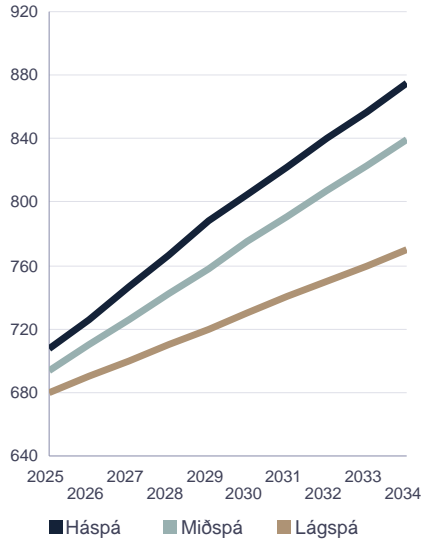
Taflan hér að neðan sýnir áætlun á þróun mannfjölda fram til ársins 2034. Fjöldi íbúða er reiknuð stærð og tekur mið af mannfjölda og fjölda íbúa per íbúð.

		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Háspá	Mannfjöldi	1.291	1.327	1.363	1.399	1.435	1.467	1.498	1.529	1.560	1.591
	Mannfjöldabreyting %	2,87	2,79	2,71	2,64	2,57	2,23	2,11	2,07	2,03	1,99
	Fjöldi íbúða	708	726	747	767	788	805	822	840	857	875
	Íbúðafjöldi breyting %	3,06	2,54	2,89	2,68	2,74	2,16	2,11	2,19	2,02	2,10
	Íbúar í hverri íbúð	1,82	1,83	1,82	1,82	1,82	1,82	1,82	1,82	1,82	1,82
Miðspá	Mannfjöldi	1.266	1.295	1.324	1.353	1.382	1.411	1.440	1.469	1.498	1.527
	Mannfjöldabreyting %	2,34	2,29	2,24	2,19	2,14	2,10	2,06	2,01	1,97	1,94
	Fjöldi íbúða	694	710	726	742	758	775	791	807	823	839
	Íbúðafjöldi breyting %	2,51	2,31	2,25	2,20	2,16	2,24	2,06	2,02	1,98	1,94
	Íbúar í hverri íbúð	1,82	1,82	1,82	1,82	1,82	1,82	1,82	1,82	1,82	1,82
Lágspá	Mannfjöldi	1.242	1.260	1.278	1.296	1.314	1.332	1.350	1.368	1.386	1.404
	Mannfjöldabreyting %	1,55	1,45	1,43	1,41	1,39	1,37	1,35	1,33	1,32	1,30
	Fjöldi íbúða	680	690	700	710	720	730	741	750	760	770
	Íbúðafjöldi breyting %	1,49	1,47	1,45	1,43	1,41	1,39	1,51	1,21	1,33	1,32
	Íbúar í hverri íbúð	1,83	1,83	1,83	1,83	1,83	1,82	1,82	1,82	1,82	1,82

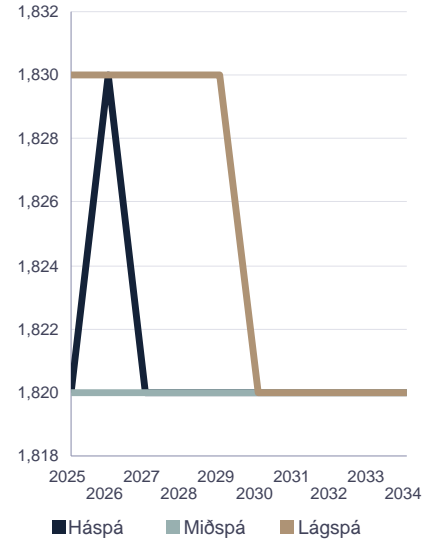
Mannfjöldi



Fjöldi íbúða



Íbúar í hverri íbúð



Lýsing á atvinnuástandi

Öflugt atvinnulíf er nú í Vesturbyggð, í fiskeldi, sjávarútvegi, ferðapjónustu og ýmsum þjónustugreinum. Mikil vöntun er á starfsfólki í þau fjölmörgu lausu störf sem eru í sveitarfélaginu.

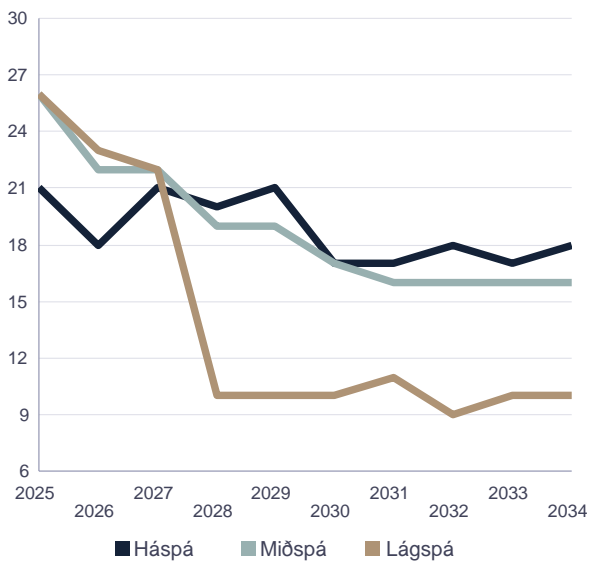
Taflan hér að neðan sýnir áætlaða þróun á mannfjölda á eftirfarandi aldursbilum. Gildin sýna hlutfall fjölda í hverju aldursbili af heildarfjölda í prósentum

Aldur

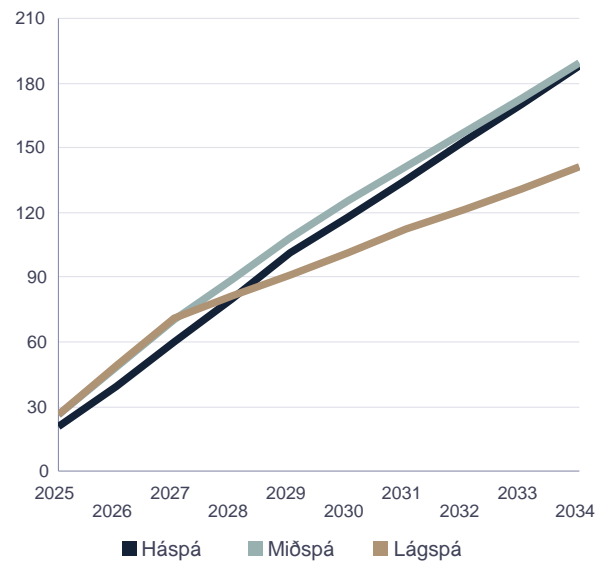
Óuppfyllt íbúðaðþörf er mat sveitarfélagsins á fjölda íbúða sem þörf hefði verið á til viðbótar við byggðar íbúðir síðastliðinna ára til þess að mæta íbúðaðþörf m.v. þróun mannfjölda. Árleg íbúðaðþörf segir til um hversu margar íbúðir þarf að byggja á ári til þess að uppfylla áætlaða íbúðaðþörf. Uppsöfnuð þörf segir til um hversu margar íbúðir þurfi að byggja frá árinu 2025 fram að viðkomandi ári til þess að uppfylla áætlaða íbúðaðþörf.

		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Háspá	Óuppfyllt íbúðaðþörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	21	18	21	20	21	17	17	18	17	18
	Samtals íbúðaðþörf	21	18	21	20	21	17	17	18	17	18
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	21	39	60	80	101	118	135	153	170	188
Miðspá	Óuppfyllt íbúðaðþörf	9	6	6	3	3	0	0	0	0	0
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	17	16	16	16	16	17	16	16	16	16
	Samtals íbúðaðþörf	26	22	22	19	19	17	16	16	16	16
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	26	48	70	89	108	125	141	157	173	189
Lágspá	Óuppfyllt íbúðaðþörf	16	13	12	0	0	0	0	0	0	0
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	10	10	10	10	10	10	11	9	10	10
	Samtals íbúðaðþörf	26	23	22	10	10	10	11	9	10	10
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	26	49	71	81	91	101	112	121	131	141

Samtals íbúðaðþörf



Uppsöfnuð íbúðaðþörf

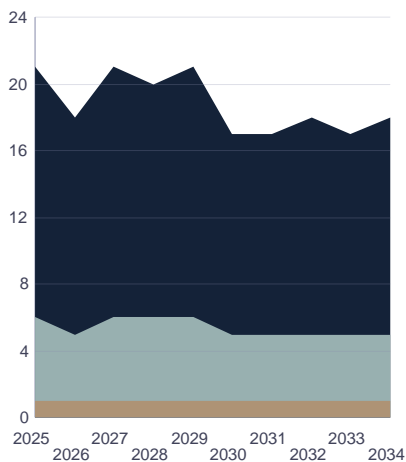


Markmið um hagkvæmar íbúðir

Taflan hér að neðan sýnir fjölda íbúða samkvæmt markmiðum rammisamnings milli ríkis og sveitarfélaga um íbúðauppbyggingu á árunum 2025-2034.

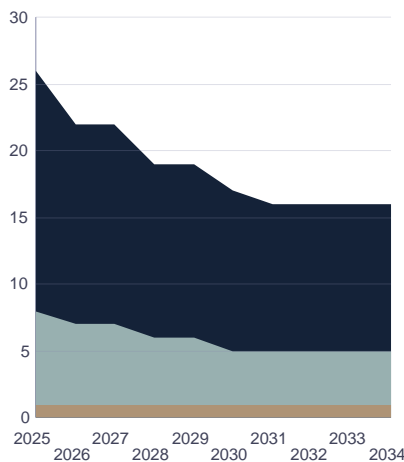
	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	
Háspá	Samtals íbúðaþörf	21	18	21	20	21	17	17	18	17	18
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga										
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %	6	5	6	6	6	5	5	5	5	5
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði										
Miðspá	Samtals íbúðaþörf	26	22	22	19	19	17	16	16	16	16
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga										
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %	8	7	7	6	6	5	5	5	5	5
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði										
Lágspá	Samtals íbúðaþörf	26	23	22	10	10	10	11	9	10	10
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %	1	1	1	1	1	1	1	0	1	1
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga										
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %	8	7	7	3	3	3	3	3	3	3
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði										

Háspá



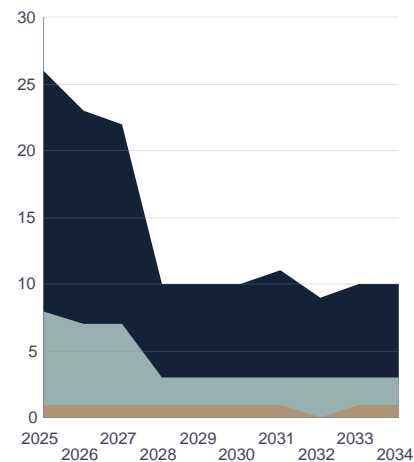
■ Samtals íbúðaþörf
 ■ Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði...
 ■ Félagslegar íbúðir á vegum sveitarféla...

Miðspá



■ Samtals íbúðaþörf
 ■ Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði...
 ■ Félagslegar íbúðir á vegum sveitarféla...

Lágspá



■ Samtals íbúðaþörf
 ■ Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði...
 ■ Félagslegar íbúðir á vegum sveitarféla...

Markmið sveitarfélagsins varðandi íbúðauppbyggingu

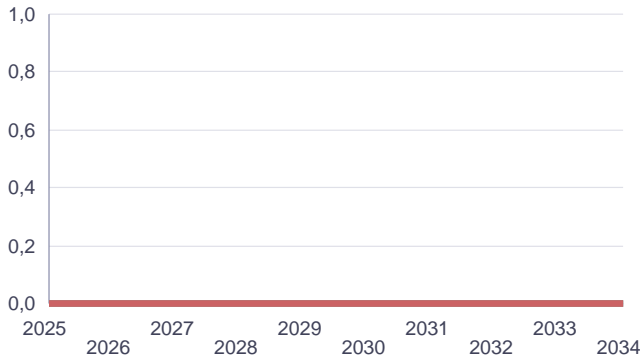
Búsetuform

Taflan hér að neðan sýnir fjölda íbúða eftir búsetuformum árið 2025 og fjölda einstaklinga á biðlista.

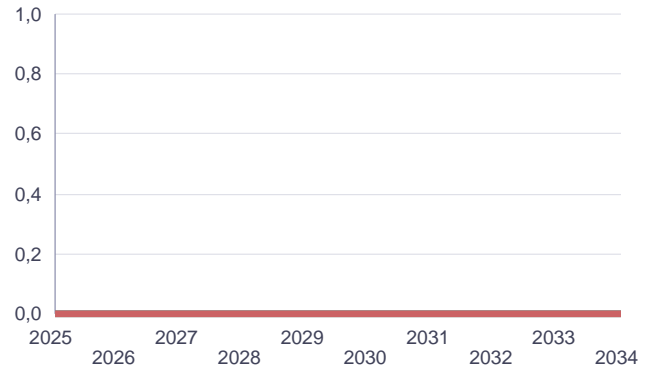
Þjónustutegund	Núverandi fjöldi	Á biðlista
Leiguíbúðir fyrir eldri borgara	0	0
Námsmannaíbúðir	0	0
Félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélags eða íbúðir sem sveitarfélagið framleigir til skjólstæðinga félagsþjónustu	0	0
Búseturéttaríbúðir	0	0
Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága	3	0
Sértæk búsetuúrræði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

Samanburður á áætlaðri þörf eftir búsetuformum og getu

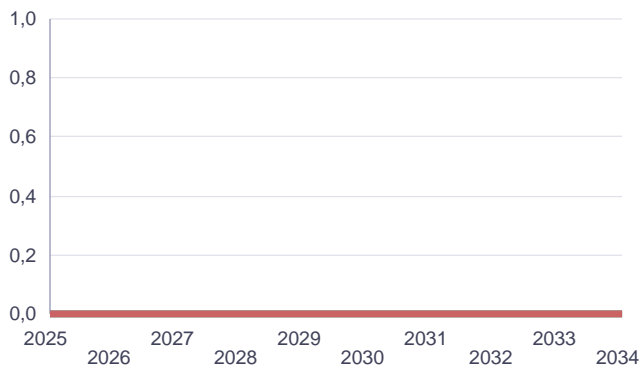
Leiguíbúðir fyrir eldri borgara



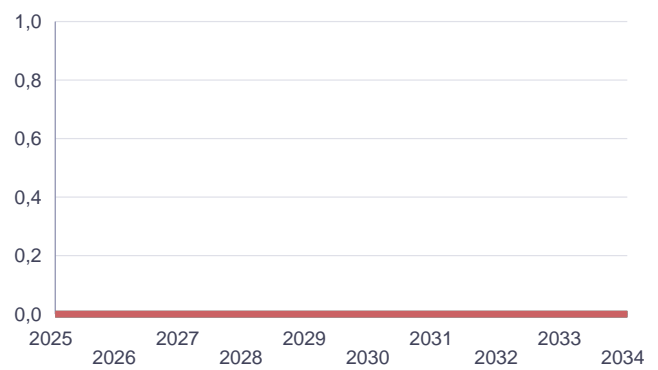
Námsmannaíbúðir



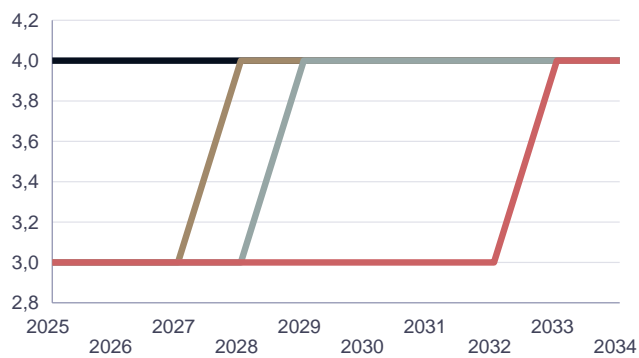
Félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélags eða íbúðir sem sveitarfélagið framleigir til skjólstæðinga félagsþjónustu



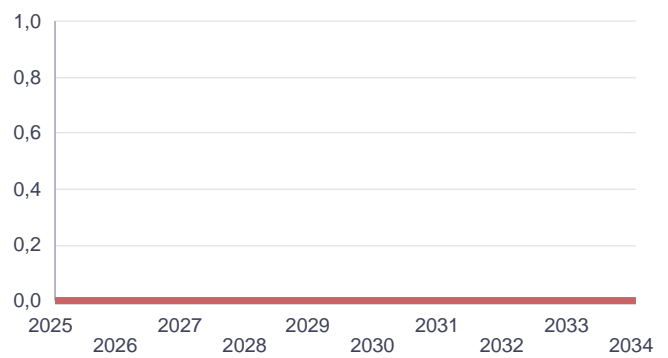
Búseturéttaríbúðir



Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága



Sértæk búsetuúrræði



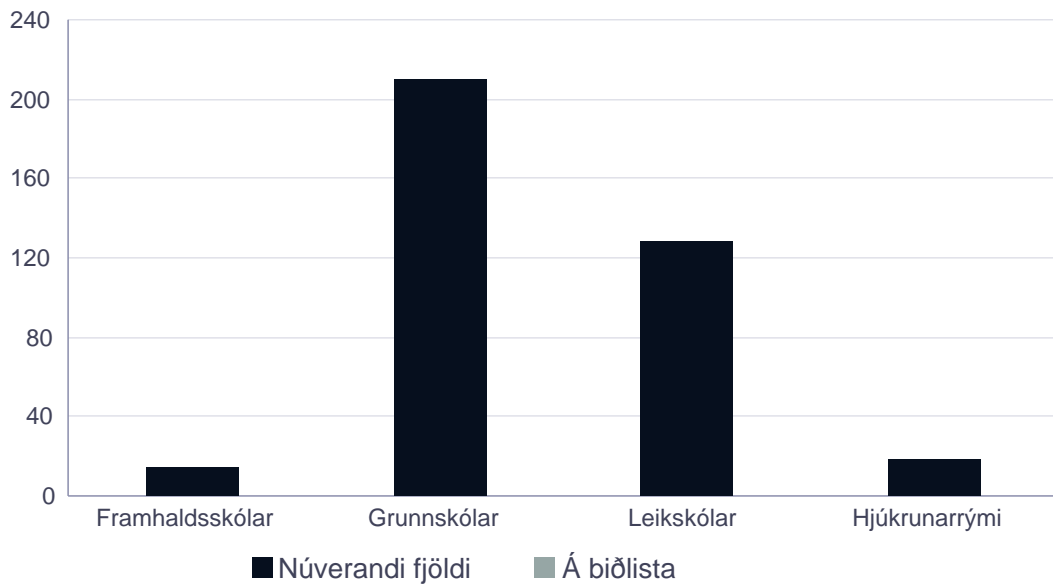
■ Núverandi rými eftir búsetuformum
■ Þörf fyrir mismunandi búsetuform - Miðspá

■ 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 2025 og fjölda einstaklinga á biðlista.

Þjónustutegund	Núverandi fjöldi	Á biðlista
Framhaldsskólar	14	0
Grunnskólar	209	0
Leikskólar	128	0
Hjúkrunarrými	18	0



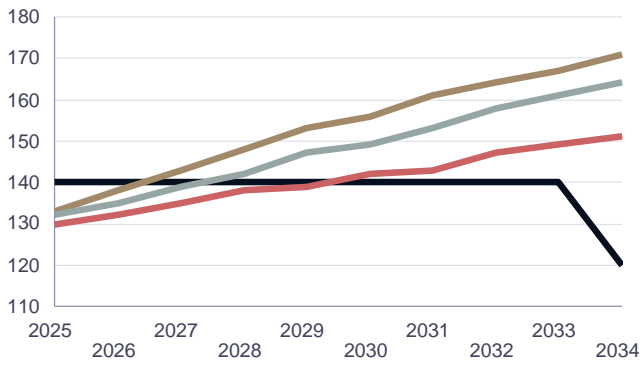
Samanburður á áætlaðri þörf og þjónustu og getu

Taflan hér að neðan sýnir áætlaða þörf eftir þjónustutegund fram til ársins 2034 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. mannfjöldaspá. Neikvæð umframbörf merkir að þörf sé á að fjölga plássum. Núverandi þörf fyrir hverja þjónustu er fjöldi einstaklinga í dag að viðbættum biðlista.

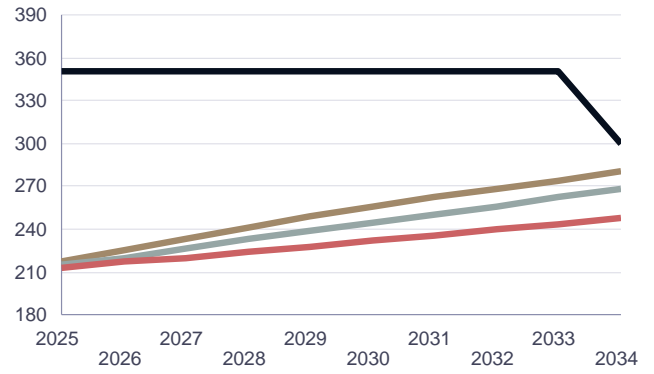
		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034		
Leikskólar	Háspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	133	138	143	148	153	157	160	164	167	171	
		Núverandi rými eftir þjónustu	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	120
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	16	8	0	-8	-16	-22	-29	-35	-41	-87	
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	132	135	139	142	146	150	153	157	160	164	
		Núverandi rými eftir þjónustu	140	140	140	140	140	140	140	140	140	120	
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	18	12	6	-1	-7	-13	-19	-25	-31	-77	
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	131	133	135	137	140	142	144	146	149	151	
		Núverandi rými eftir þjónustu	140	140	140	140	140	140	140	140	140	120	
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	20	16	12	8	4	0	-3	-7	-11	-55	
Grunnskólar	Háspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	217	225	233	241	249	256	262	268	274	280	
		Núverandi rými eftir þjónustu	350	350	350	350	350	350	350	350	350	300	
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	268	254	240	226	212	201	190	179	168	57	
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	215	221	227	233	239	245	251	257	263	268	
		Núverandi rými eftir þjónustu	350	350	350	350	350	350	350	350	350	300	
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	271	260	250	239	228	217	207	196	185	74	
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	213	217	221	224	228	232	236	239	243	247	
		Núverandi rými eftir þjónustu	350	350	350	350	350	350	350	350	350	300	
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	275	268	261	255	248	241	234	228	221	114	
Framhaldsskólar	Háspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	15	15	16	16	17	17	17	18	18	19	
		Núverandi rými eftir þjónustu	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	131	130	129	128	127	127	126	125	124	124	
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	14	15	15	16	16	16	17	17	17	18	
		Núverandi rými eftir þjónustu	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	131	131	130	129	128	128	127	126	125	125	
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	14	15	15	15	15	15	16	16	16	16	
		Núverandi rými eftir þjónustu	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	132	131	131	130	130	129	129	128	128	128	
Hjúkrunarrými	Háspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	19	19	20	21	21	22	22	23	23	24	
		Núverandi rými eftir þjónustu	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	7	6	4	3	2	1	-0	-1	-2	-3	
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	18	19	19	20	20	21	21	22	22	23	
		Núverandi rými eftir þjónustu	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	7	6	5	4	3	2	1	1	-0	-1	
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	18	19	19	19	20	20	20	21	21	21	
		Núverandi rými eftir þjónustu	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	7	7	6	6	5	4	4	3	3	2	

Samanburður á áætlaðri þörf og þjónustu og getu

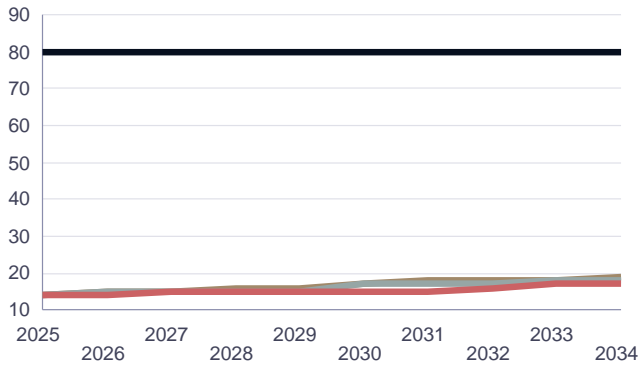
Leikskólar



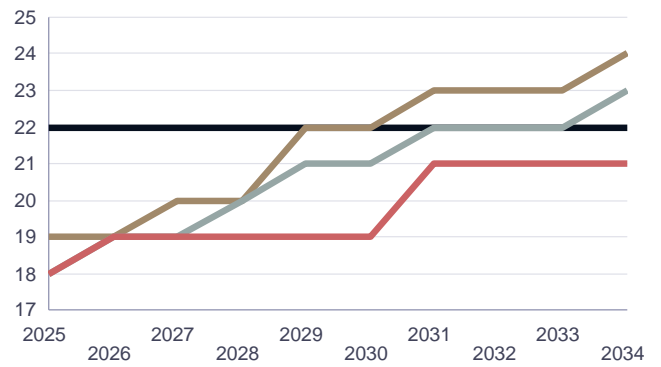
Grunnskólar



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.

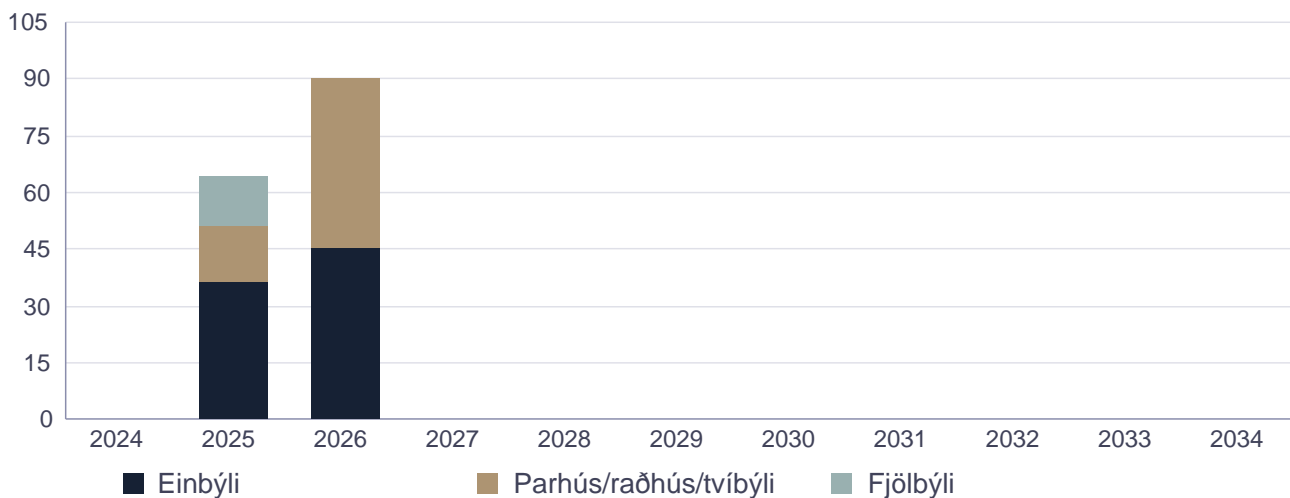
Sveitarfélagið hefur verið sveigjanlegt varðandi tegundir íbúða og farið í grenndarkynningar og breytingar á deiliskipulögum sé þess þörf.

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 2034.

Tegund lóða	Áætlunarsvæði	Lóðasvæði	Staða	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Einbýli	Tálknafjörður	ÍB1	Byggingarhæf lóð	0	9	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Patreksfjörður	Urðargata	Byggingarhæf lóð	0	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Patreksfjörður	Hjallar	Byggingarhæf lóð	0	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Bíldudalur	Bíldudalur	Byggingarhæf lóð	0	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Bíldudalur	ÍB12	Samþykkt deiliskipulag	0	0	45	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Tálknafjörður	ÍB2	Byggingarhæf lóð	0	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Tálknafjörður	ÍB1	Samþykkt deiliskipulag	0	11	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Patreksfjörður	Aðalstræti(Eyrin)	Samþykkt deiliskipulag	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Patreksfjörður	Balar 2	Byggingarhæf lóð	0	13	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Patreksfjörður	Balar 9-11	Byggingarhæf lóð	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Bíldudalur	ÍB 12	Samþykkt deiliskipulag	0	0	45	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Tálknafjörður	ÍB1	Byggingarhæf lóð	0	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Tálknafjörður	ÍB1	Samþykkt deiliskipulag	0	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Samtals				0	64	90	0	0	0	0	0	0	0	0

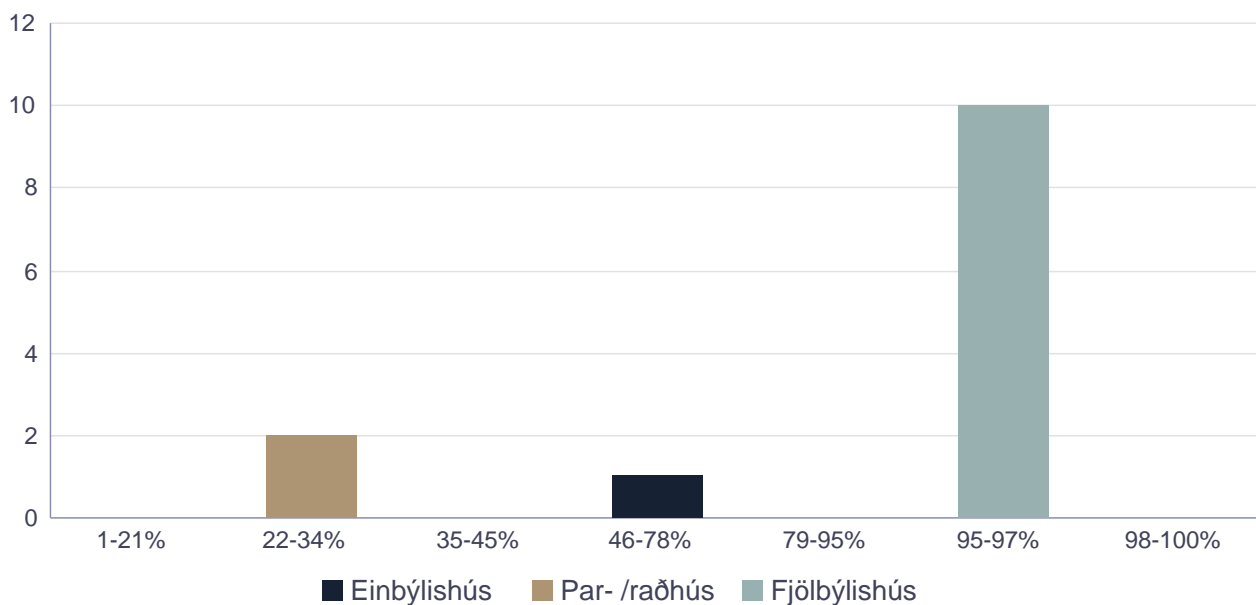
Skipulagðar lóðir - Fjöldi íbúða



Taflan hér að neðan sýnir niðurstöður úr talningu HMS á íbúðum í byggingu sem framkvæmd var í september 2024. Framvindan er sett fram sem hlutfall af fullbúnu m.t.t. hefðbundins framkvæmdartíma íbúðarhúsnæðis þar sem gefið er upp ákveðið prósentubil sökum þess að byggingaframkvæmdir, aðstæður og aðferðir eru mismunandi.

Framvindumat	Einbýlishús	Par- /raðhús	Fjölbýlishús	Samtals
1-21%				
22-34%		2		2
35-45%				
46-78%	1			1
79-95%				
95-97%			10	10
98-100%				
Samtals	1	2	10	13

Fjöldi íbúða í byggingu



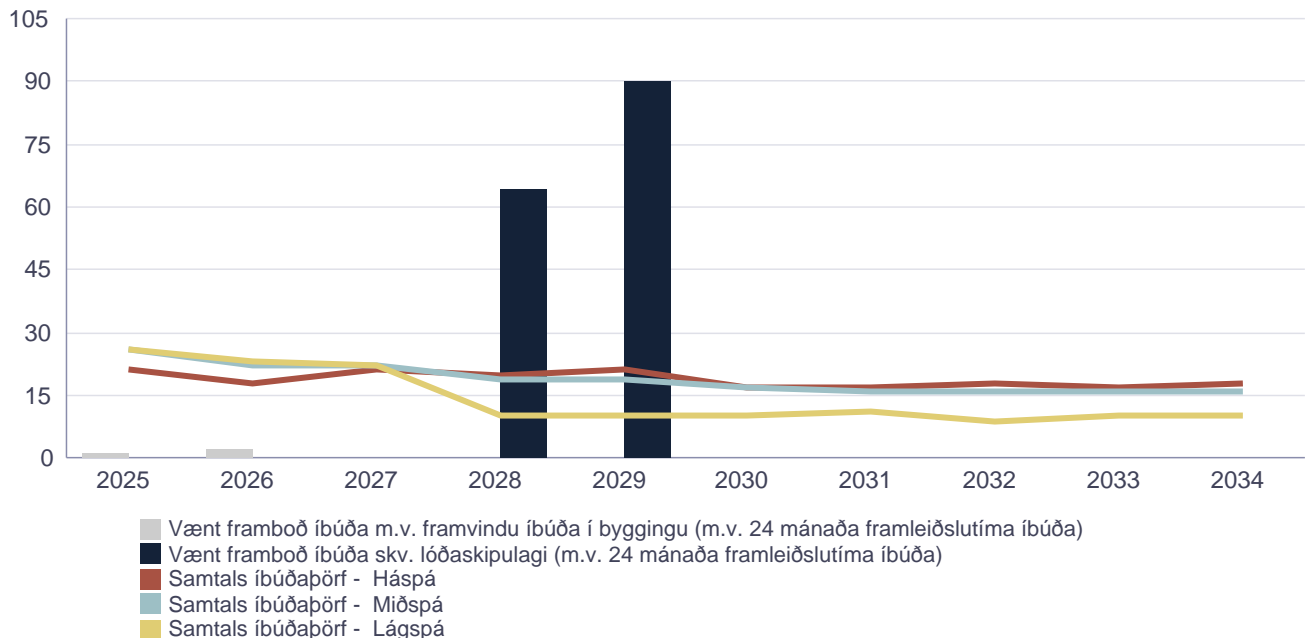
Taflan hér að neðan sýnir opinber gjöld og önnur gjöld sem kæmu til vegna nýbygginga í sveitarfélaginu. Húsið sem notað er til viðmiðunar er raðhús og inniheldur tvær íbúðir sem eru 93,2 m² á stærð og aðrar tvær íbúðir sem eru 94,5 m² að stærð. Heildarstærð hússins er 375,4 m² og 1.197,2 m³. Gert er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

Gjöld	Upphæð
Byggingaleyfisgjald	635.792
Byggingaréttargjald/lóðaverð	41.761
Gatnagerðargjald	7.292.572
Tengigjald vatnsveitu	669.620
Tengigjald hitaveitu	0
Tengigjald rafveitu	169.742
Tengigjald fráveitu	169.742
Opinber gjöld samtals	8.979.229
Opinber gjöld pr. m ²	23.919

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

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Háspá										
Samtals íbúðapörf	21	18	21	20	21	17	17	18	17	18
Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	1	2	0	0	0	0	0	0	0	0
Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)			0	64	90	0	0	0	0	0
Árleg þörf	20	16	21	-44	-69	17	17	18	17	18
Uppsöfnuð þörf	20	36	57	13	-56	-39	-22	-4	13	31
Miðspá										
Samtals íbúðapörf	26	22	22	19	19	17	16	16	16	16
Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	1	2	0	0	0	0	0	0	0	0
Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)			0	64	90	0	0	0	0	0
Árleg þörf	25	20	22	-45	-71	17	16	16	16	16
Uppsöfnuð þörf	25	45	67	22	-49	-32	-16	0	16	32
Lágspá										
Samtals íbúðapörf	26	23	22	10	10	10	11	9	10	10
Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	1	2	0	0	0	0	0	0	0	0
Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)			0	64	90	0	0	0	0	0
Árleg þörf	25	21	22	-54	-80	10	11	9	10	10
Uppsöfnuð þörf	25	46	68	14	-66	-56	-45	-36	-26	-16

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



Viðauki

Spurningar úr áætlanagerfi