

# Húsnæðisáætlun 2025

**Sveitarfélagsnúmer:** 4617  
**Áætlunarsvæði:** Vesturbyggð  
**Kennitala:** 5106942369  
**Landshluti:** Vestfirðir  
**Heimilisfang:** Aðalstræti 75



## Efnisyfirlit

Mannfjöldaspá .....	3
Forsendur fyrir mannfjöldaspá .....	3
Lýsing á atvinnuástandi .....	
Íbúðapörf .....	5
Markmið um hagkvæmar íbúðir .....	6
Markmið sveitarfélagsins varðandi íbúðauppbyggingu .....	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) <b>45</b> ↑6,0%	Mannfjöldaspá +10 ár (Miðspá) <b>90</b> ↑12,0%	Íbúðir í byggingu (september 2023) <b>1</b>	Íbúðir í byggingu (september 2024) <b>1</b>
Áætluð íbúðapörf +5 ár (Miðspá) <b>33</b> ↑13,7%	Áætluð íbúðapörf +10 ár (Miðspá) <b>57</b> ↑6,4%	Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum +5 ár <b>23</b>	Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum +10 ár <b>23</b>

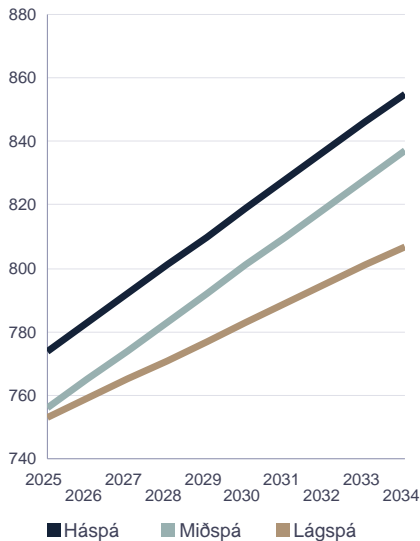
## Mannfjöldaspá

### Forsendur fyrir mannfjöldaspá

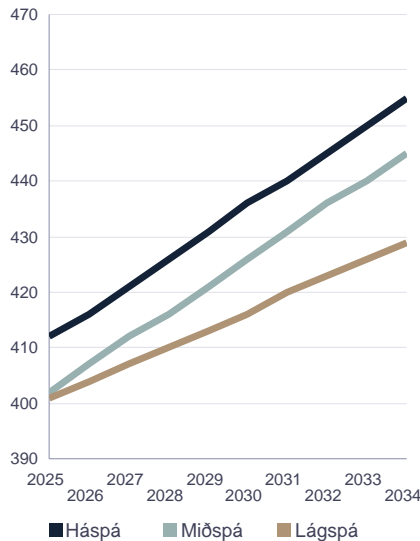
Taflan hér að neðan sýnir áætlun á þróun mannfjölda fram til ársins 2034. Fjöldi íbúða er reiknuð stærð og tekur mið af mannfjölda og fjölda íbúa per íbúð.

		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
<b>Háspá</b>	Mannfjöldi	774	783	792	801	810	819	828	837	846	855
	Mannfjöldabreyting %	1,18	1,16	1,15	1,14	1,12	1,11	1,10	1,09	1,08	1,06
	Fjöldi íbúða	412	416	421	426	431	436	440	445	450	455
	Íbúðafjöldi breyting %	1,23	0,97	1,20	1,19	1,17	1,16	0,92	1,14	1,12	1,11
	Íbúar í hverri íbúð	1,88	1,88	1,88	1,88	1,88	1,88	1,88	1,88	1,88	1,88
<b>Miðspá</b>	Mannfjöldi	756	765	774	783	792	801	810	819	828	837
	Mannfjöldabreyting %	1,20	1,19	1,18	1,16	1,15	1,14	1,12	1,11	1,10	1,09
	Fjöldi íbúða	402	407	412	416	421	426	431	436	440	445
	Íbúðafjöldi breyting %	1,26	1,24	1,23	0,97	1,20	1,19	1,17	1,16	0,92	1,14
	Íbúar í hverri íbúð	1,88	1,88	1,88	1,88	1,88	1,88	1,88	1,88	1,88	1,88
<b>Lágspá</b>	Mannfjöldi	753	759	765	771	777	783	789	795	801	807
	Mannfjöldabreyting %	0,80	0,80	0,79	0,78	0,78	0,77	0,77	0,76	0,75	0,75
	Fjöldi íbúða	401	404	407	410	413	416	420	423	426	429
	Íbúðafjöldi breyting %	1,01	0,75	0,74	0,74	0,73	0,73	0,96	0,71	0,71	0,70
	Íbúar í hverri íbúð	1,88	1,88	1,88	1,88	1,88	1,88	1,88	1,88	1,88	1,88

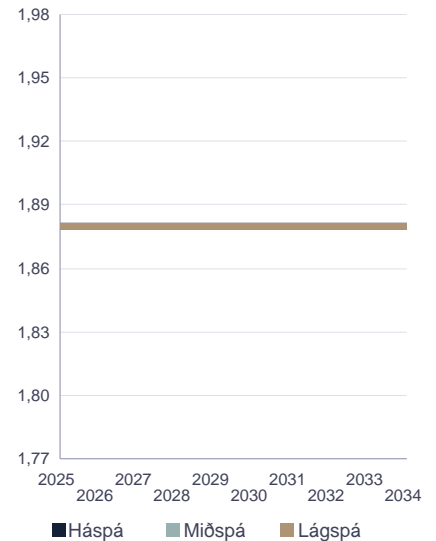
Mannfjöldi



Fjöldi íbúða



Íbúar í hverri íbúð



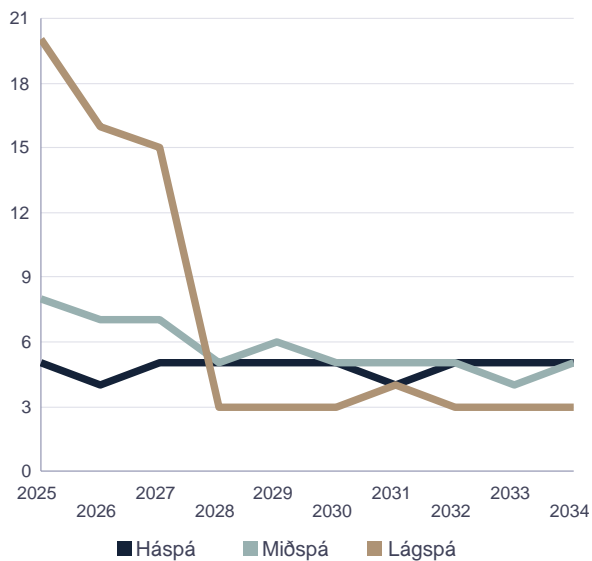
### Lýsing á atvinnuástandi



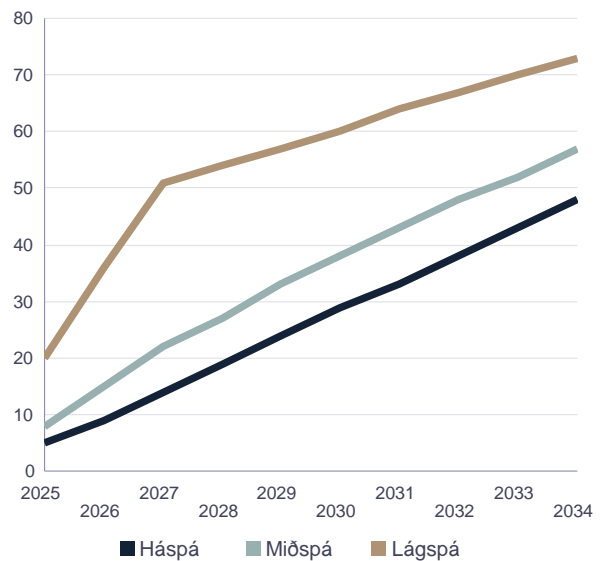
Óuppfyllt íbúðaðþörf er mat sveitarfélagsins á fjölda íbúða sem þörf hefði verið á til viðbótar við byggðar íbúðir síðastliðinna ára til þess að mæta íbúðaðþörf m.v. þróun mannfjölda. Árleg íbúðaðþörf segir til um hversu margar íbúðir þarf að byggja á ári til þess að uppfylla áætlaða íbúðaðþörf. Uppsöfnuð 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
<b>Háspá</b>	Óuppfyllt íbúðaðþörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	5	4	5	5	5	5	4	5	5	5
	Samtals íbúðaðþörf	5	4	5	5	5	5	4	5	5	5
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	5	9	14	19	24	29	33	38	43	48
<b>Miðspá</b>	Óuppfyllt íbúðaðþörf	3	2	2	1	1	0	0	0	0	0
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	5	5	5	4	5	5	5	5	4	5
	Samtals íbúðaðþörf	8	7	7	5	6	5	5	5	4	5
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	8	15	22	27	33	38	43	48	52	57
<b>Lágspá</b>	Óuppfyllt íbúðaðþörf	16	13	12	0	0	0	0	0	0	0
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	4	3	3	3	3	3	4	3	3	3
	Samtals íbúðaðþörf	20	16	15	3	3	3	4	3	3	3
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	20	36	51	54	57	60	64	67	70	73

Samtals íbúðaðþörf



Uppsöfnuð íbúðaðþörf

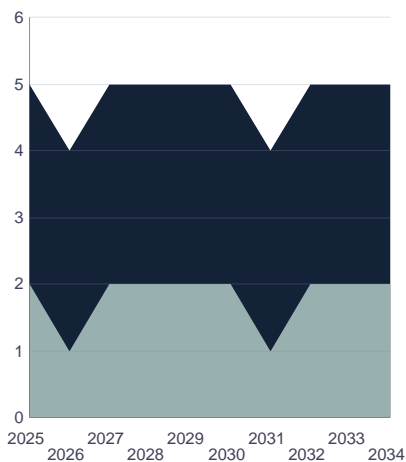


## Markmið um hagkvæmar íbúðir

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

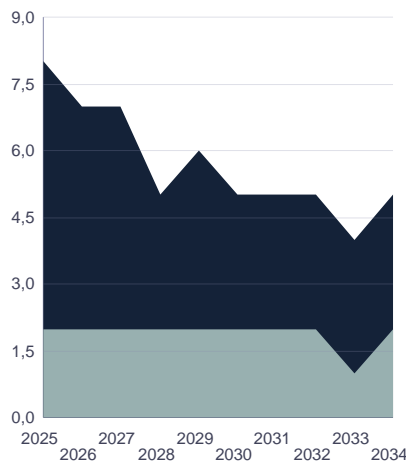
	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
<b>Háspá</b>	Samtals íbúðaþörf	5	4	5	5	5	5	4	5	5
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga									
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %	2	1	2	2	2	2	1	2	2
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði									
<b>Miðspá</b>	Samtals íbúðaþörf	8	7	7	5	6	5	5	5	4
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %	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	1
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði									
<b>Lágspá</b>	Samtals íbúðaþörf	20	16	15	3	3	3	4	3	3
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %	1	1	1	0	0	0	0	0	0
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga									
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %	6	5	5	1	1	1	1	1	1
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði									

### Háspá



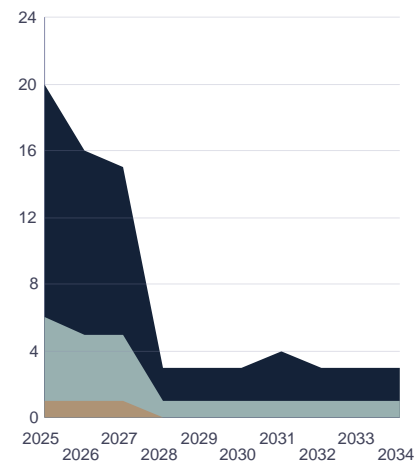
■ Samtals íbúðaþörf  
 ■ Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði...  
 ■ Félagslegar íbúðir á vegum sveitarféla...

### 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	0	0
Sértæk búsetuúrræði	0	0

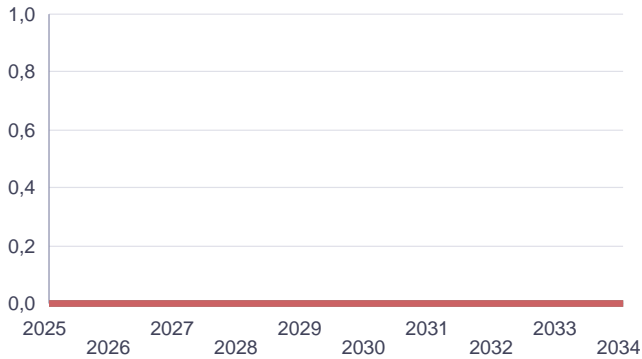




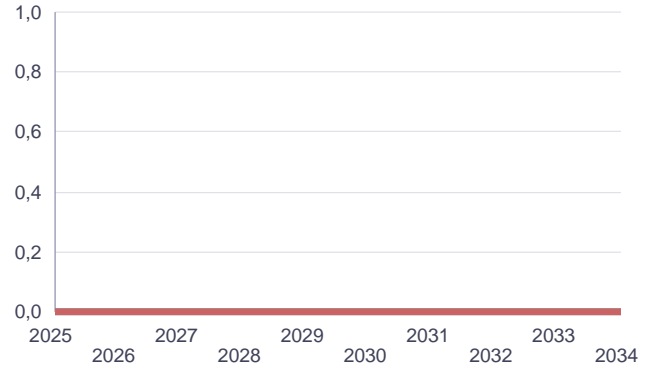


## Samanburður á áætlaðri þörf eftir búsetuformum og getu

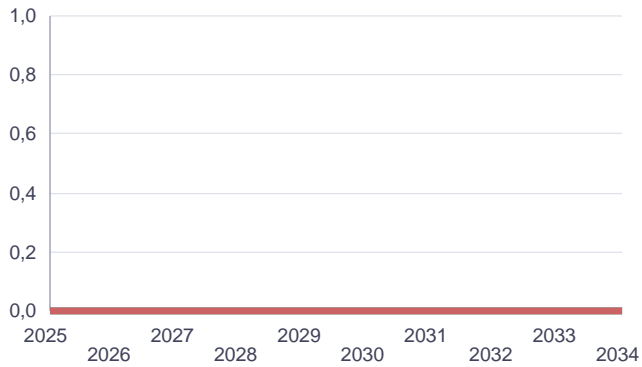
### Leiguíbúðir fyrir eldri borgara



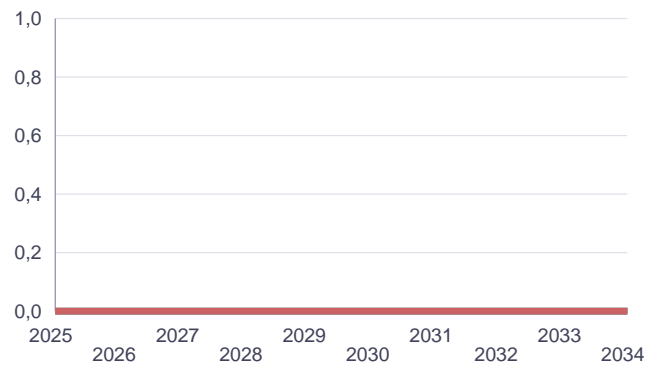
### Námsmannaíbúðir



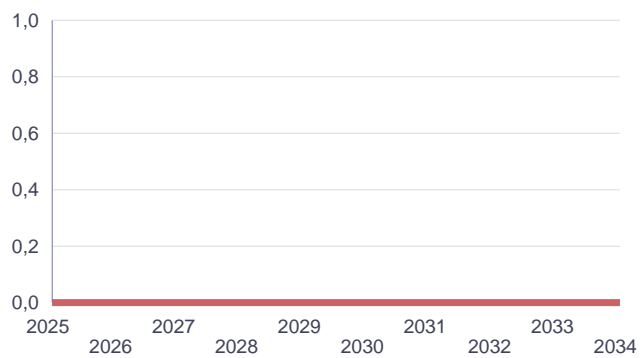
### Félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélags eða íbúðir sem sveitarfélagið framleigir til skjólstæðinga félagsþjónustu



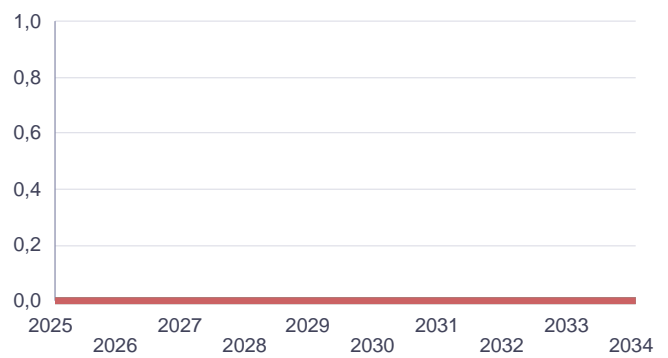
### Búseturéttaríbúðir



### Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága



### Sértæk búsetuúrræði



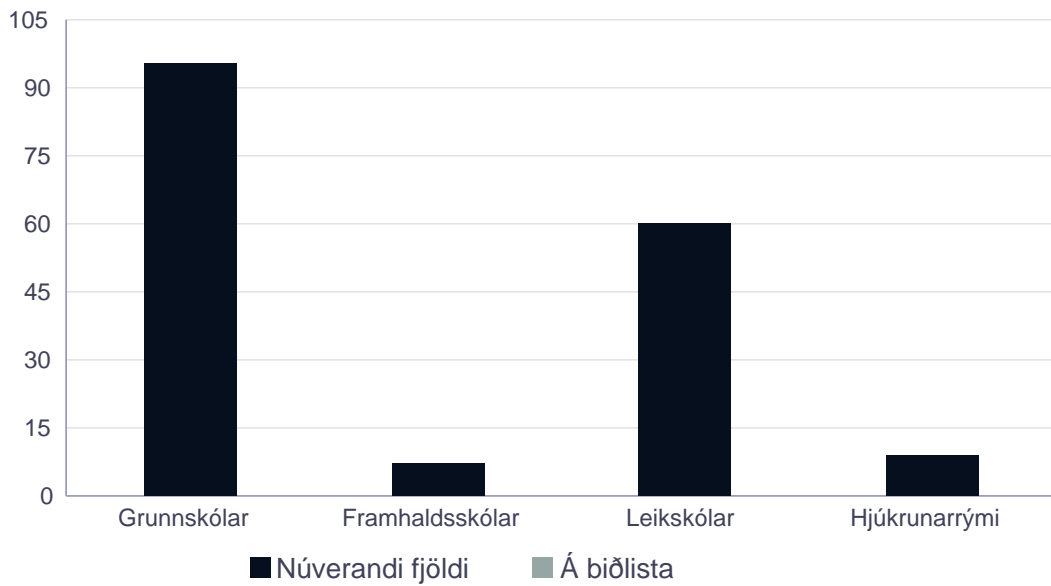
■ Núverandi rými eftir búsetuformum  
 ■ Þörf fyrir mismunandi búsetuform - Miðspá

■ 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
Grunnskólar	95	0
Framhaldsskólar	7	0
Leikskólar	60	0
Hjúkrunarrými	9	0



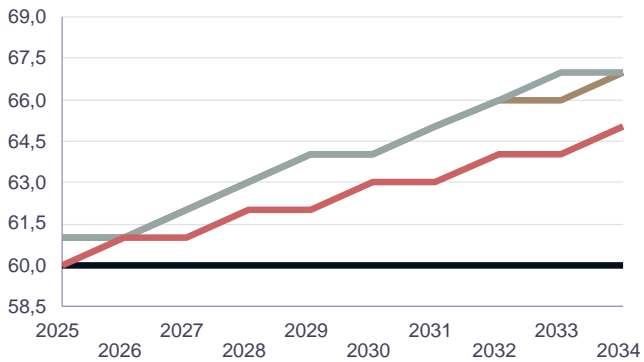
## Samanburður á áætlaðri þörf og þjónustu og getu

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.

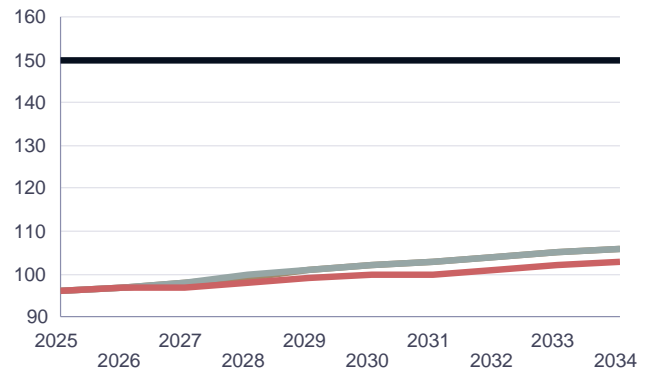
		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	
Leikskólar	Háspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	61	61	62	63	64	64	65	66	66	67
		Núverandi rými eftir þjónustu	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	-1	-1	-2	-3	-4	-4	-5	-6	-6	-7
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	61	61	62	63	64	64	65	66	67	67
		Núverandi rými eftir þjónustu	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	-1	-1	-2	-3	-4	-4	-5	-6	-7	-7
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	60	61	61	62	62	63	63	64	64	65
		Núverandi rými eftir þjónustu	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	-0	-1	-1	-2	-2	-3	-3	-4	-4	-5
Grunnskólar	Háspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	96	97	98	99	101	102	103	104	105	106
		Núverandi rými eftir þjónustu	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	54	53	52	51	49	48	47	46	45	44
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	96	97	98	100	101	102	103	104	105	106
		Núverandi rými eftir þjónustu	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	54	53	52	50	49	48	47	46	45	44
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	96	97	97	98	99	100	100	101	102	103
		Núverandi rými eftir þjónustu	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	54	53	53	52	51	50	50	49	48	47
Framhaldsskólar	Háspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	7	7	7	7	7	7	8	8	8	8
		Núverandi rými eftir þjónustu	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	33	33	33	33	33	33	32	32	32	32
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	7	7	7	7	7	8	8	8	8	8
		Núverandi rými eftir þjónustu	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	33	33	33	33	33	32	32	32	32	32
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	7	7	7	7	7	7	7	7	8	8
		Núverandi rými eftir þjónustu	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	33	33	33	33	33	33	33	33	32	32
Hjúkrunarrými	Háspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	9	9	9	9	10	10	10	10	10	10
		Núverandi rými eftir þjónustu	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	2	2	2	2	1	1	1	1	1	1
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	9	9	9	9	10	10	10	10	10	10
		Núverandi rými eftir þjónustu	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	2	2	2	2	1	1	1	1	1	1
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	9	9	9	9	9	9	10	10	10	10
		Núverandi rými eftir þjónustu	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	2	2	2	2	2	2	1	1	1	1

## Samanburður á áætlaðri þörf og þjónustu og getu

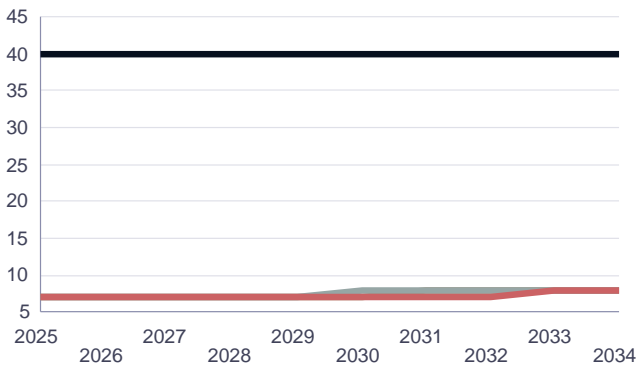
Leikskólar



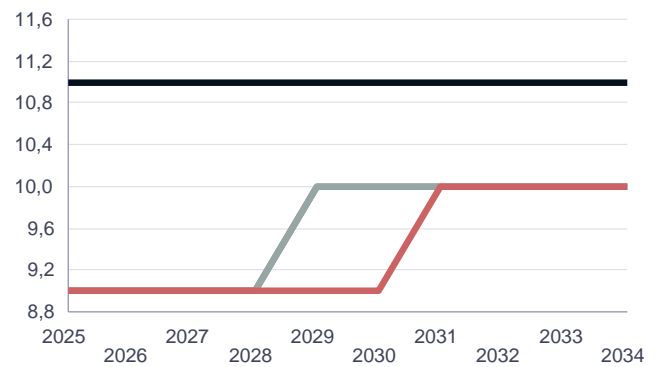
Grunnskólar



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.

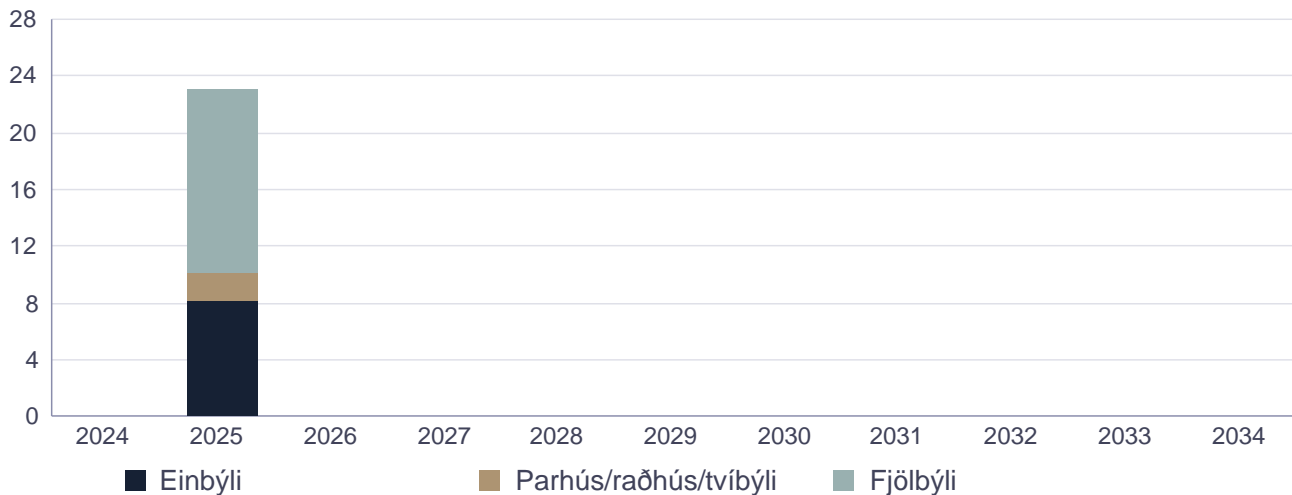
Sveitarfélagið hefur verið sveigjanlegt varðandi tegundir íbúða og farið í grenndarkynningar og breytingar á deiliskipulögum sé þess þörf.

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	Lóðasvæði	Staða	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Einbýli	Urðargata	Byggingarhæf lóð	0	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Hjallar	Byggingarhæf lóð	0	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Aðalstræti(Eyrin)	Samþykkt deiliskipulag	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Balar 2	Byggingarhæf lóð	0	13	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Balar 9-11	Byggingarhæf lóð	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Samtals</b>			0	23	0	0	0	0	0	0	0	0	0

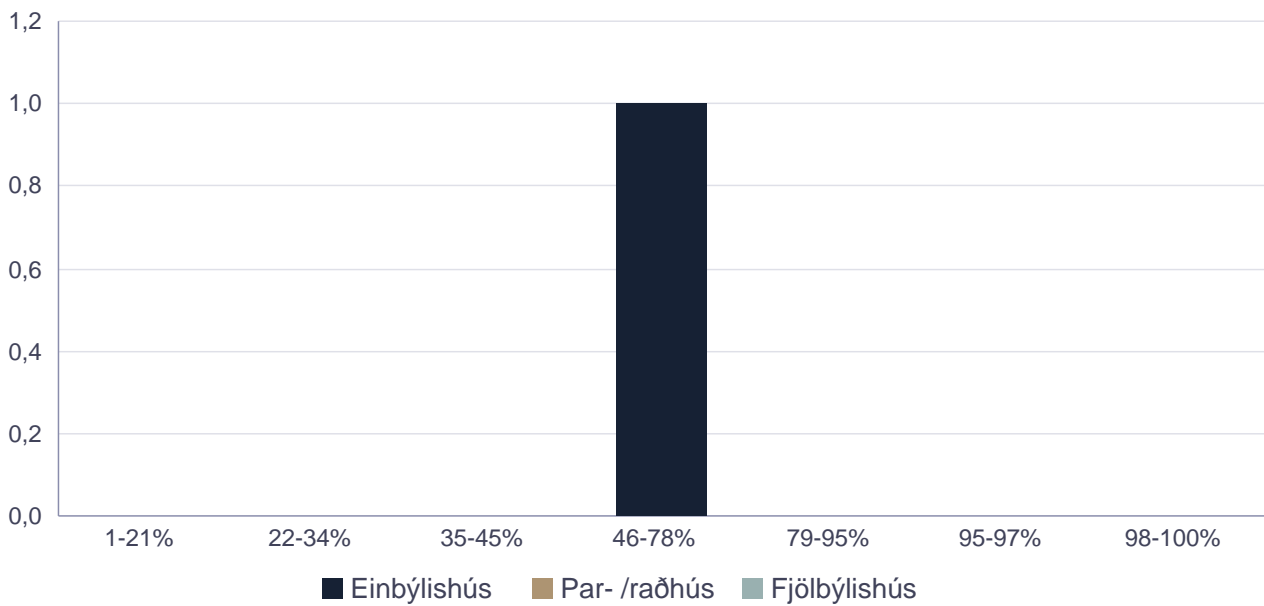
Skipulagðar lóðir - Fjöldi íbúða



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%				
35-45%				
46-78%	1			1
79-95%				
95-97%				
98-100%				
<b>Samtals</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>

Fjöldi íbúða í byggingu





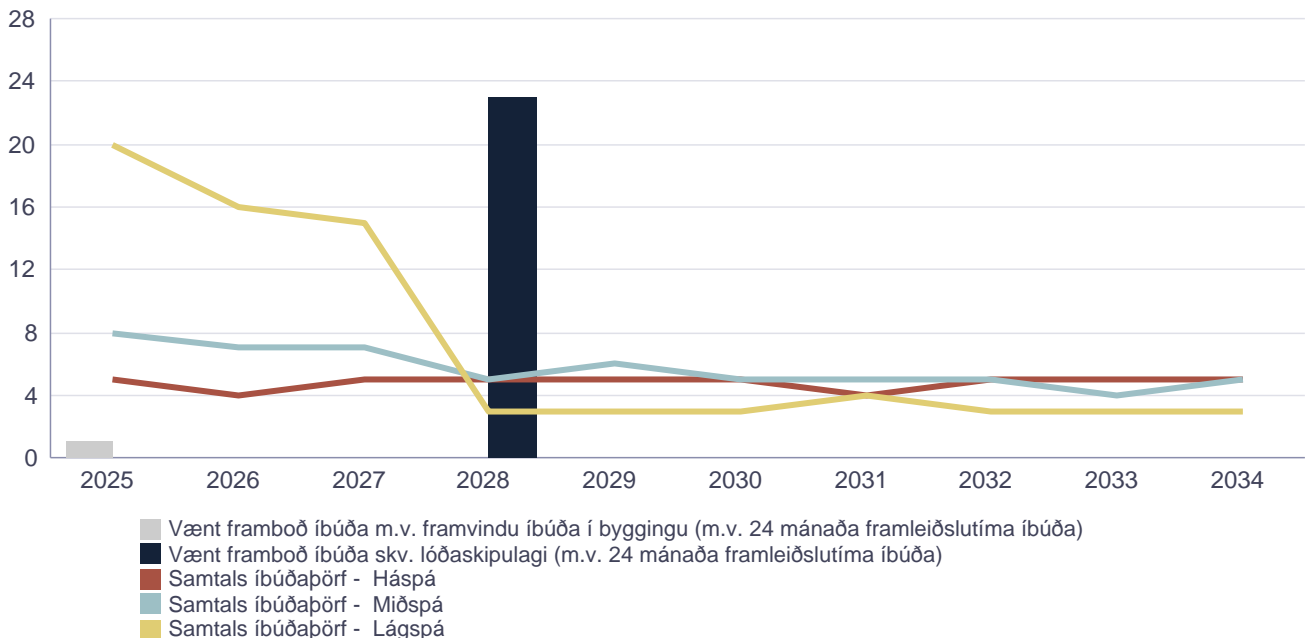
Taflan hér að neðan sýnir opinber gjöld og önnur gjöld sem kæmu til vegna nýbygginga í sveitarfélaginu. Húsið sem notað er til viðmiðunar er raðhús og inniheldur tvær íbúðir sem eru 93,2 m<sup>2</sup> á stærð og aðrar tvær íbúðir sem eru 94,5 m<sup>2</sup> að stærð. Heildarstærð hússins er 375,4 m<sup>2</sup> og 1.197,2 m<sup>3</sup>. Gert er ráð fyrir að lóð undir raðhúsinu sé 1.000 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	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
<b>Háspá</b>										
Samtals íbúðapörf	5	4	5	5	5	5	4	5	5	5
Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)			0	23	0	0	0	0	0	0
Árleg þörf	4	4	5	-18	5	5	4	5	5	5
Uppsöfnuð þörf	4	8	13	-5	0	5	9	14	19	24
<b>Miðspá</b>										
Samtals íbúðapörf	8	7	7	5	6	5	5	5	4	5
Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)			0	23	0	0	0	0	0	0
Árleg þörf	7	7	7	-18	6	5	5	5	4	5
Uppsöfnuð þörf	7	14	21	3	9	14	19	24	28	33
<b>Lágspá</b>										
Samtals íbúðapörf	20	16	15	3	3	3	4	3	3	3
Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)			0	23	0	0	0	0	0	0
Árleg þörf	19	16	15	-20	3	3	4	3	3	3
Uppsöfnuð þörf	19	35	50	30	33	36	40	43	46	49

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



## Viðauki

### Spurningar úr áætlanagerfi

Fjöldi íbúða í eigu sveitarfélags.

14

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