

Húsnæðisáætlun 2025

Sveitarfélagsnúmer: 4627
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) 50 ↑19,5%	Mannfjöldaspá +10 ár (Miðspá) 100 ↑39,1%	Íbúðir í byggingu (september 2023) 10	Íbúðir í byggingu (september 2024) 10
Áætluð íbúðapörf +5 ár (Miðspá) 41 ↑13,7%	Áætluð íbúðapörf +10 ár (Miðspá) 73 ↑24,3%	Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum +5 ár 94	Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum +10 ár 94

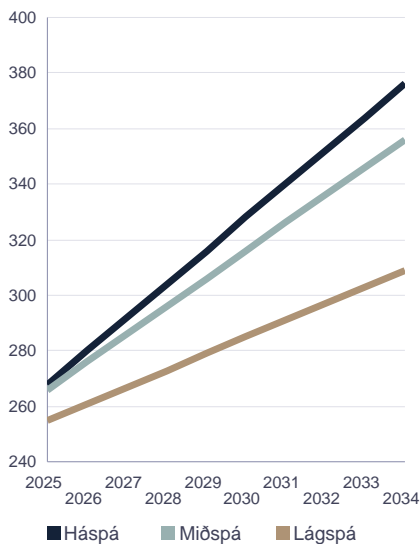
Mannfjöldaspá

Forsendur fyrir mannfjöldaspá

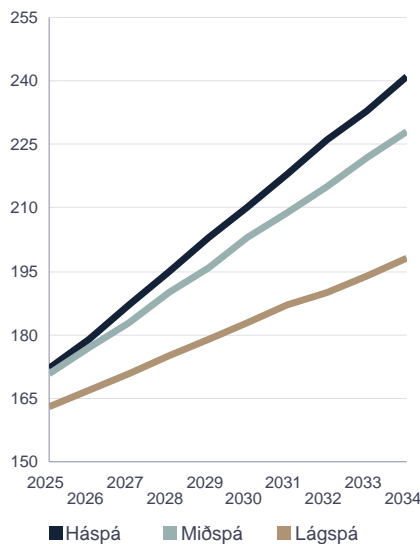
Taflan hér að neðan sýnir áætlun á þróun mannfjölda fram til ársins 2034. Fjöldi íbúða er reiknuð stærð og tekur mið af mannfjölda og fjölda íbúa per íbúð.

		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Háspá	Mannfjöldi	268	280	292	304	316	328	340	352	364	376
	Mannfjöldabreyting %	4,69	4,48	4,29	4,11	3,95	3,80	3,66	3,53	3,41	3,30
	Fjöldi íbúða	172	179	187	195	203	210	218	226	233	241
	Íbúðafjöldi breyting %	4,88	4,07	4,47	4,28	4,10	3,45	3,81	3,67	3,10	3,43
	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	266	276	286	296	306	316	326	336	346	356
	Mannfjöldabreyting %	3,91	3,76	3,62	3,50	3,38	3,27	3,16	3,07	2,98	2,89
	Fjöldi íbúða	171	177	183	190	196	203	209	215	222	228
	Íbúðafjöldi breyting %	4,27	3,51	3,39	3,83	3,16	3,57	2,96	2,87	3,26	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
Lágspá	Mannfjöldi	255	261	267	273	279	285	291	297	303	309
	Mannfjöldabreyting %	2,41	2,35	2,30	2,25	2,20	2,15	2,11	2,06	2,02	1,98
	Fjöldi íbúða	163	167	171	175	179	183	187	190	194	198
	Íbúðafjöldi breyting %	1,88	2,45	2,40	2,34	2,29	2,23	2,19	1,60	2,11	2,06
	Íbúar í hverri íbúð	1,56	1,56	1,56	1,56	1,56	1,56	1,56	1,56	1,56	1,56

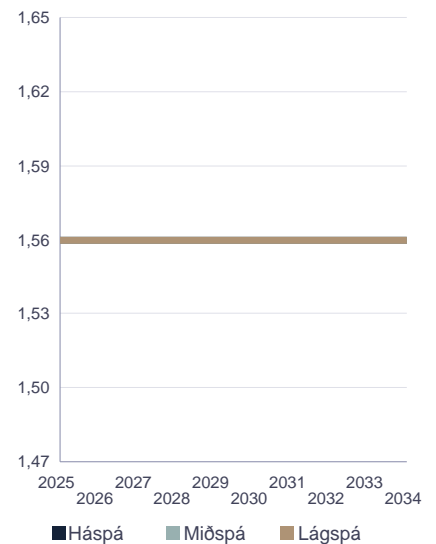
Mannfjöldi



Fjöldi íbúða



Íbúar í hverri íbúð

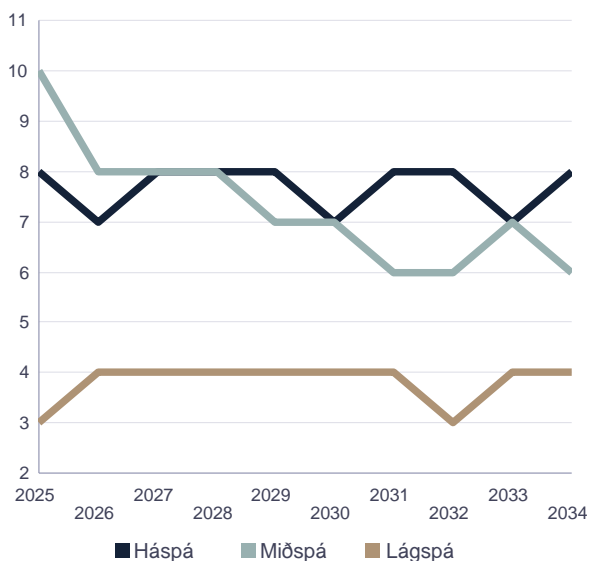


Lýsing á atvinnuástandi

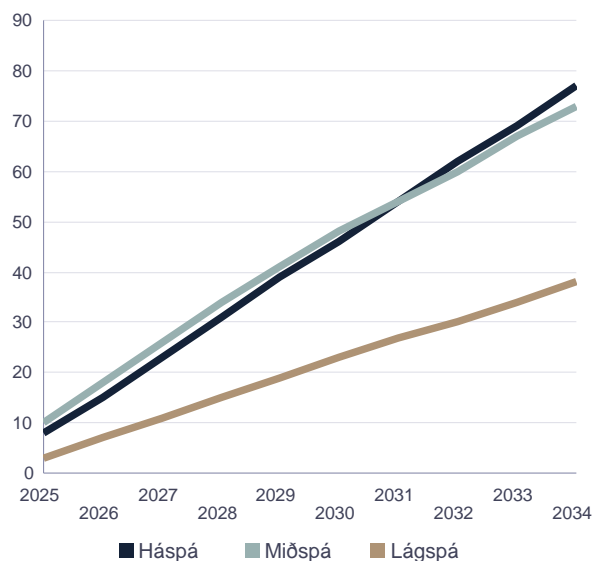
Óuppfyllt íbúðaðþörf er mat sveitarfélagsins á fjölda íbúða sem þörf hefði verið á til viðbótar við byggðar íbúðir síðastliðinna ára til þess að mæta íbúðaðþörf m.v. þróun mannfjölda. Árleg íbúðaðþörf segir til um hversu margar íbúðir þarf að byggja á ári til þess að uppfylla áætlaða íbúðaðþörf. Uppsöfnuð 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
Háspá	Óuppfyllt íbúðaðþörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	8	7	8	8	8	7	8	8	7	8
	Samtals íbúðaðþörf	8	7	8	8	8	7	8	8	7	8
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	8	15	23	31	39	46	54	62	69	77
Miðspá	Óuppfyllt íbúðaðþörf	3	2	2	1	1	0	0	0	0	0
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	7	6	6	7	6	7	6	6	7	6
	Samtals íbúðaðþörf	10	8	8	8	7	7	6	6	7	6
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	10	18	26	34	41	48	54	60	67	73
Lágspá	Óuppfyllt íbúðaðþörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	3	4	4	4	4	4	4	3	4	4
	Samtals íbúðaðþörf	3	4	4	4	4	4	4	3	4	4
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	3	7	11	15	19	23	27	30	34	38

Samtals íbúðaðþörf



Uppsöfnuð íbúðaðþörf

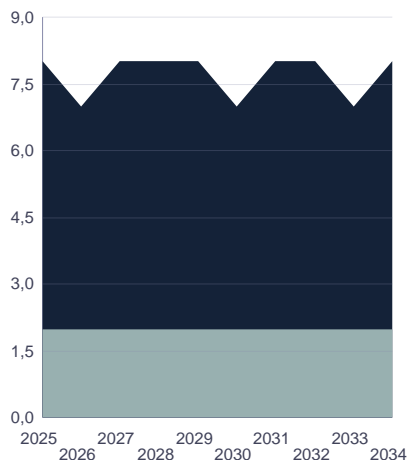


Markmið um hagkvæmar íbúðir

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

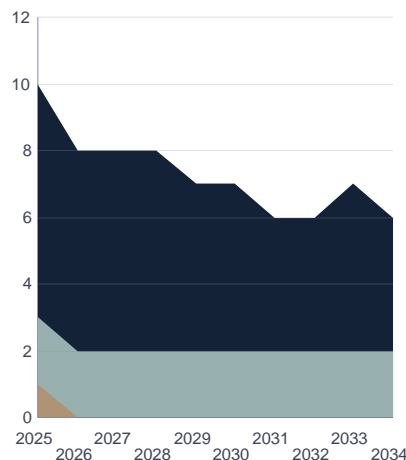
	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	
Háspá	Samtals íbúðaþörf	8	7	8	8	8	7	8	8	7	8
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga										
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði										
Miðspá	Samtals íbúðaþörf	10	8	8	8	7	7	6	6	7	6
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga										
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %	3	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði										
Lágspá	Samtals íbúðaþörf	3	4	4	4	4	4	4	3	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										

Háspá



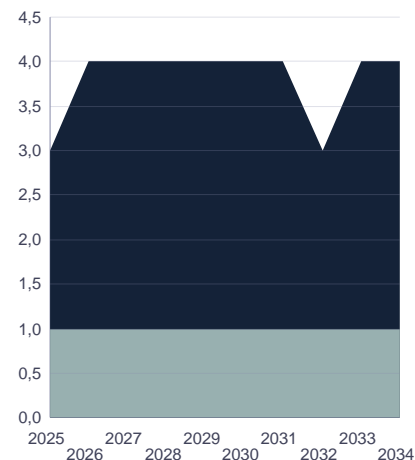
■ Samtals íbúðaþörf
 ■ Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði...
 ■ Félagslegar íbúðir á vegum sveitarféla...

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

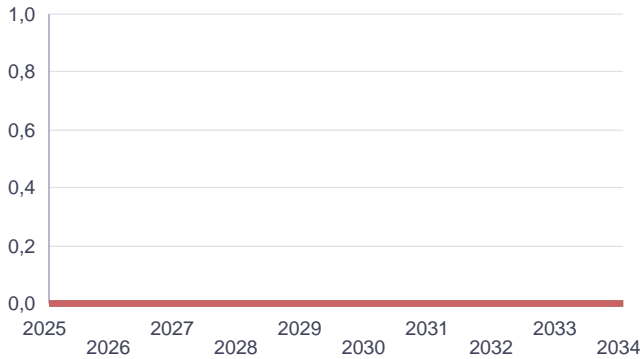
Búsetuform

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

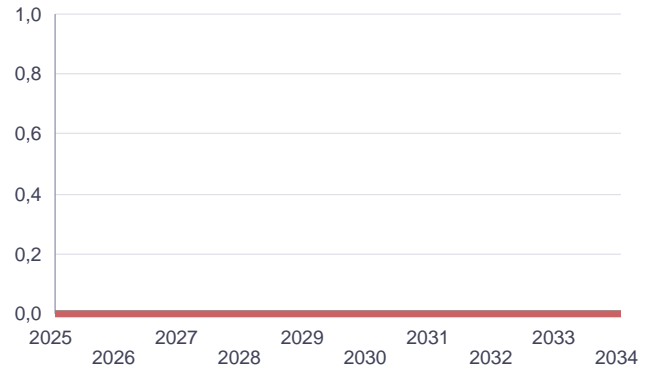
Þjónustutegund	Núverandi fjöldi	Á biðlista
Leiguíbúðir fyrir eldri borgara	0	0
Námsmannaíbúðir	0	0
Félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélags eða íbúðir sem sveitarfélagið framleigir til skjólstæðinga félagsþjónustu	0	0
Búseturéttaríbúðir	0	0
Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága	3	0
Sértæk búsetuúrræði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

Samanburður á áætlaðri þörf eftir búsetuformum og getu

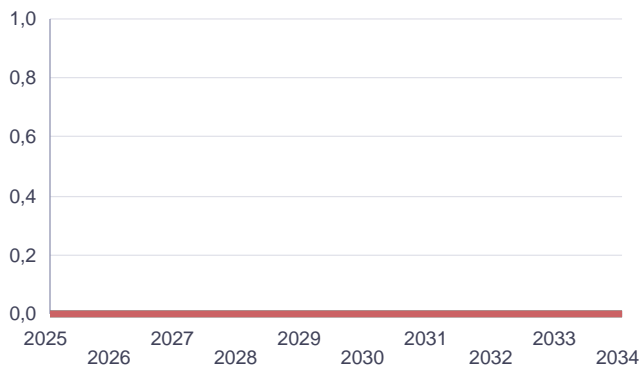
Leiguíbúðir fyrir eldri borgara



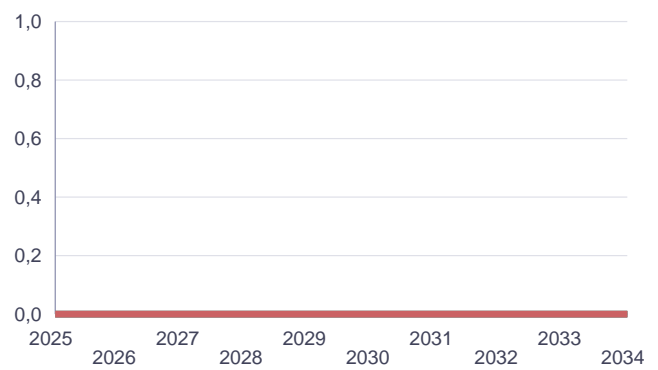
Námsmannaíbúðir



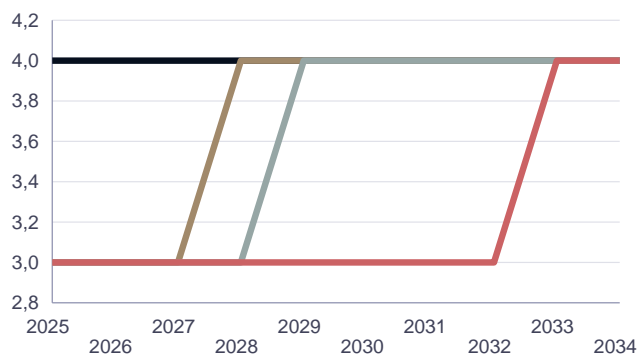
Félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélags eða íbúðir sem sveitarfélagið framleigir til skjólstæðinga félagsþjónustu



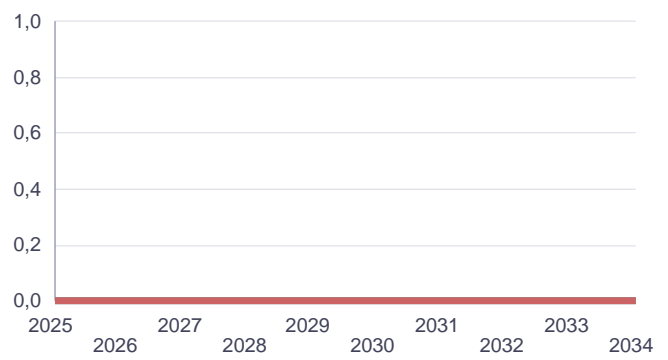
Búseturéttaríbúðir



Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága



Sértæk búsetuúrræði



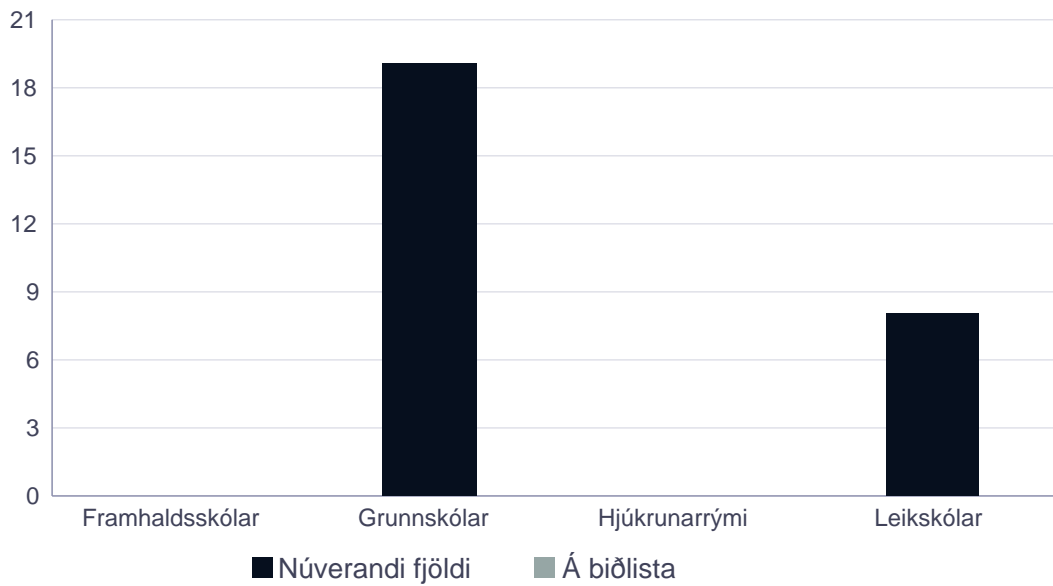
■ Núverandi rými eftir búsetuformum
 ■ Þörf fyrir mismunandi búsetuform - Miðspá

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

Þjónusta og innviðir

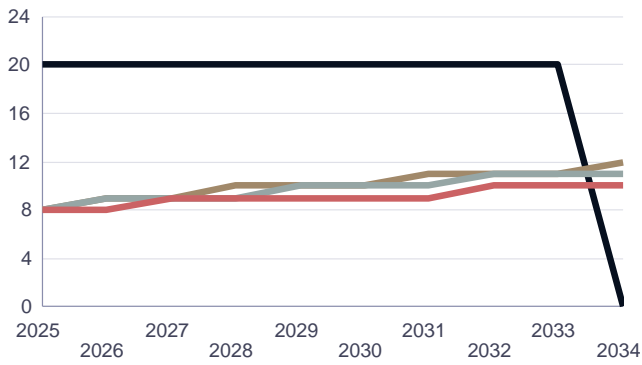
Taflan hér að neðan sýnir fjölda einstaklinga sem nota tiltekna þjónustu árið 2025 og fjölda einstaklinga á biðlista.

Þjónustutegund	Núverandi fjöldi	Á biðlista
Framhaldsskólar	0	0
Grunnskólar	19	0
Hjúkrunarrými	0	0
Leikskólar	8	0

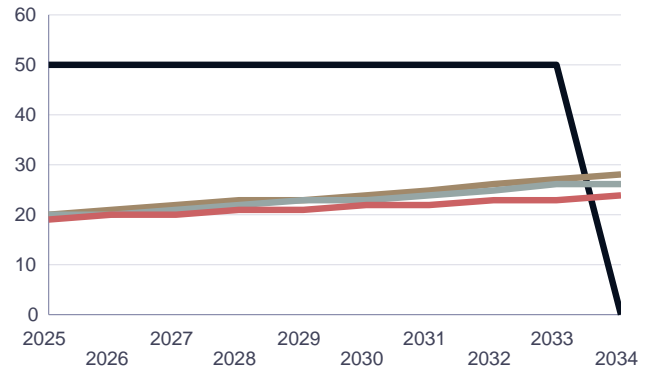


Samanburður á áætlaðri þörf og þjónustu og getu

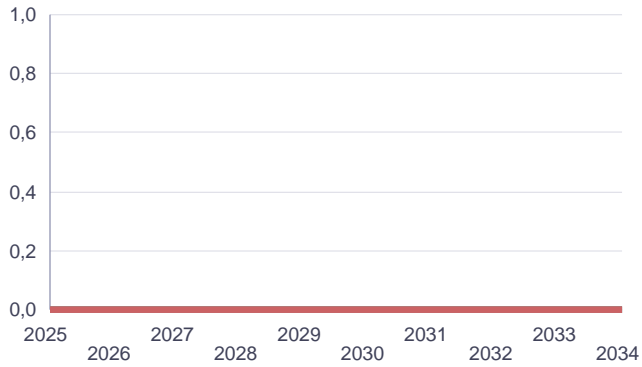
Leikskólar



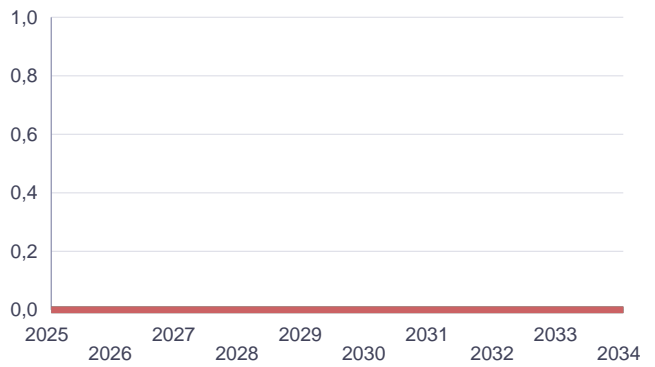
Grunnskólar



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.

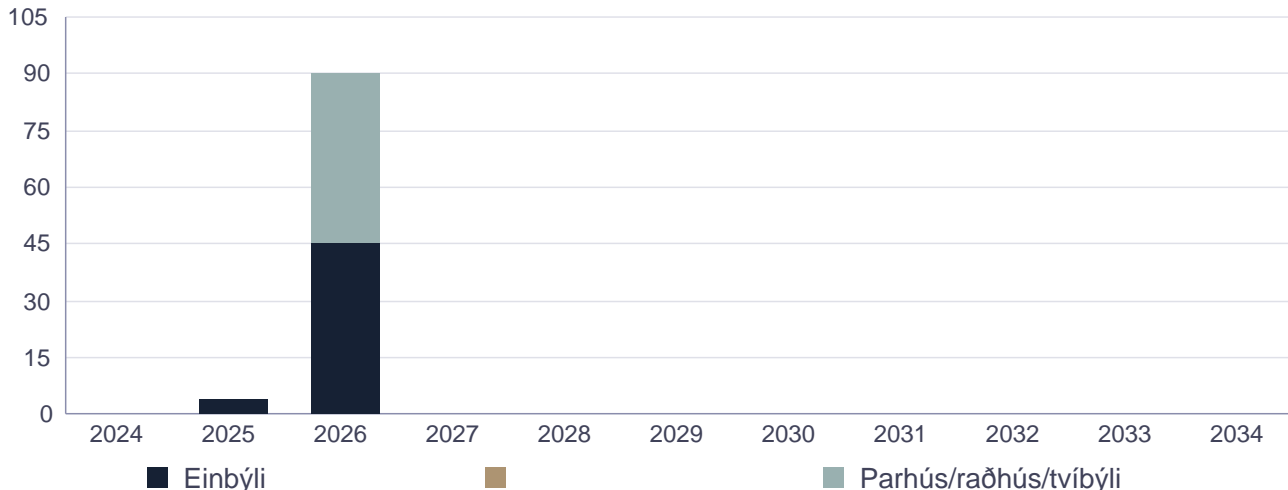
Sveitarfélagið hefur verið sveigjanlegt varðandi tegundir íbúða og farið í grenndarkynningar og breytingar á deiliskipulögum sé þess þörf.

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	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

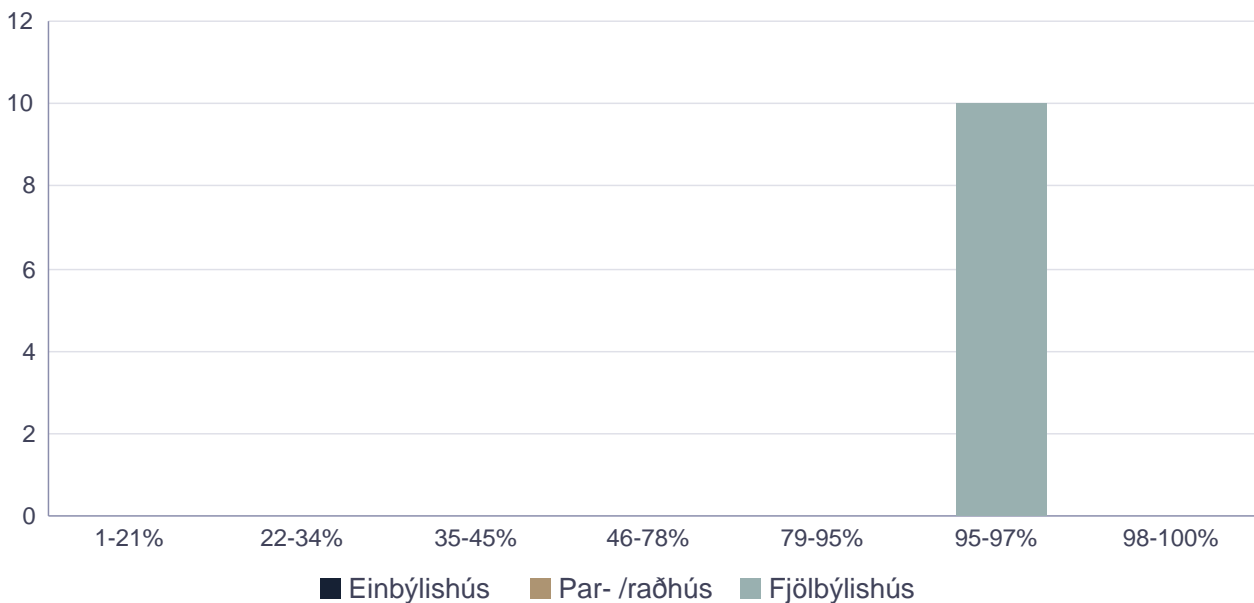
Skipulagðar lóðir - Fjöldi íbúða



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%				
79-95%				
95-97%			10	10
98-100%				
Samtals	0	0	10	10

Fjöldi íbúða í byggingu



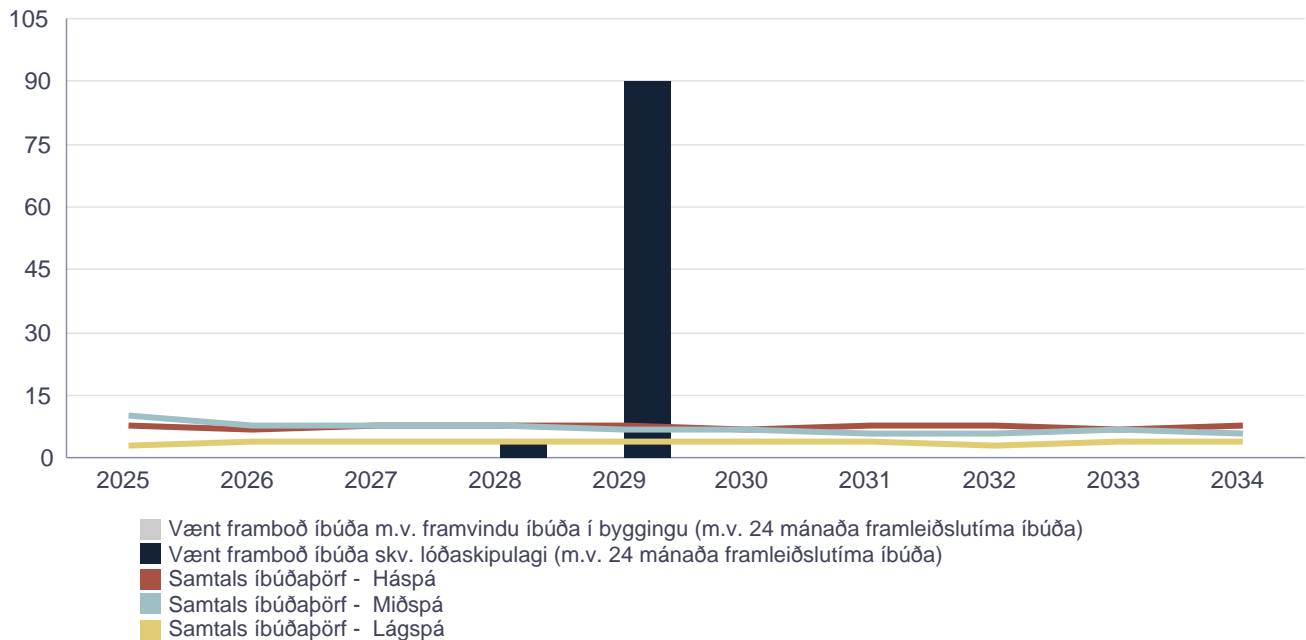
Taflan hér að neðan sýnir opinber gjöld og önnur gjöld sem kæmu til vegna nýbygginga í sveitarfélaginu. Húsið sem notað er til viðmiðunar er raðhús og inniheldur tvær íbúðir sem eru 93,2 m² á stærð og aðrar tvær íbúðir sem eru 94,5 m² að stærð. Heildarstærð hússins er 375,4 m² og 1.197,2 m³. Gert er 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	8	7	8	8	8	7	8	8	7	8
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
Árleg þörf	8	7	8	4	-82	7	8	8	7	8
Uppsöfnuð þörf	8	15	23	27	-55	-48	-40	-32	-25	-17
Miðspá										
Samtals íbúðapörf	10	8	8	8	7	7	6	6	7	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
Árleg þörf	10	8	8	4	-83	7	6	6	7	6
Uppsöfnuð þörf	10	18	26	30	-53	-46	-40	-34	-27	-21
Lágspá										
Samtals íbúðapörf	3	4	4	4	4	4	4	3	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
Árleg þörf	3	4	4	0	-86	4	4	3	4	4
Uppsöfnuð þörf	3	7	11	11	-75	-71	-67	-64	-60	-56

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



Viðauki

Spurningar úr áætlanagerfi

Fjöldi íbúða í eigu sveitarfélags.

5

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