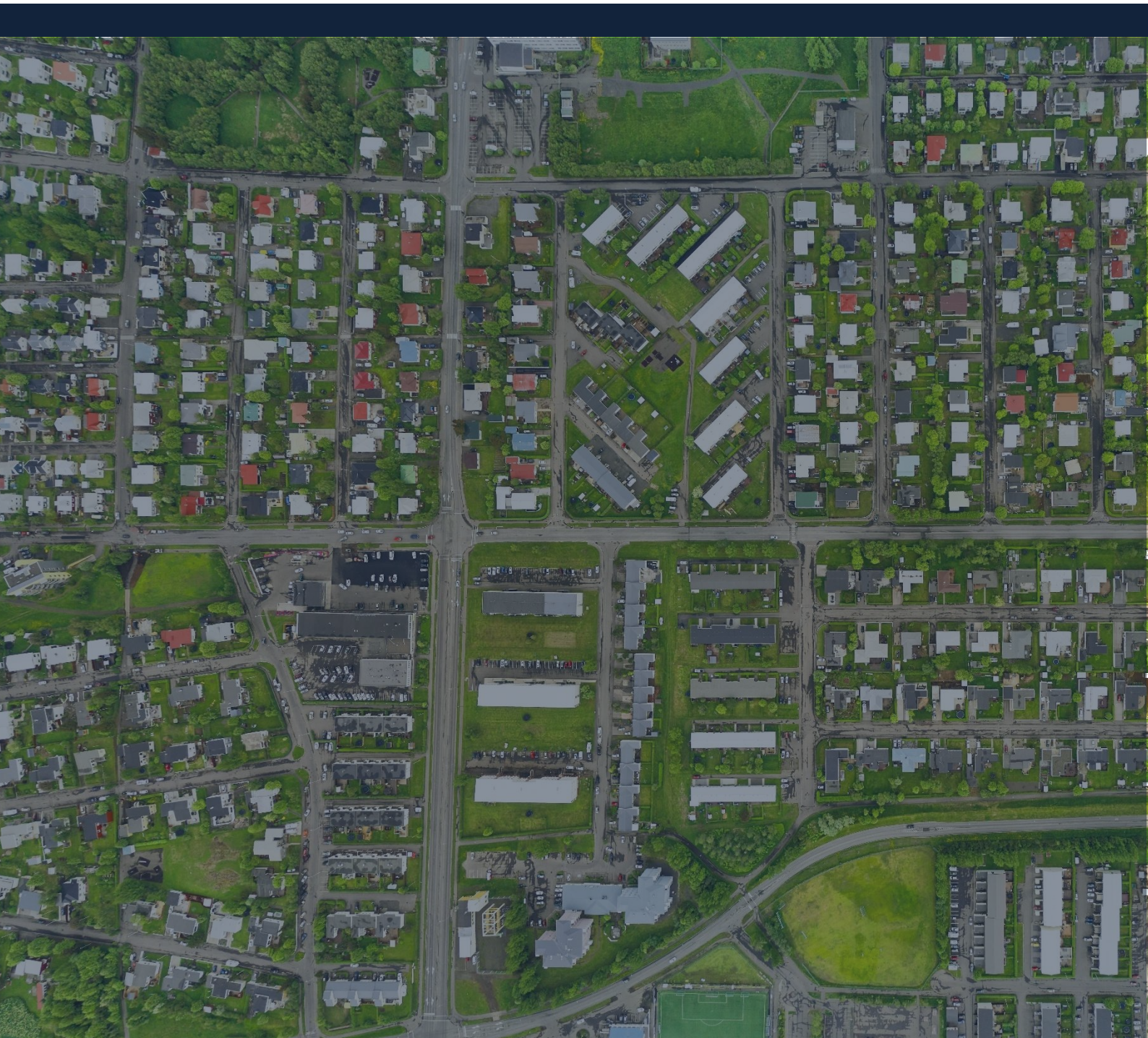


Maí 2025

Húsnæðisáætlanir 2024

Samantekt og árangur



Efnisyfirlit

Samantekt	3
Inngangur	4
Mannfjöldaspá	5
Íbúðapörf	6
Lóðaframboð	9
Búsetuform	11
Þjónusta og innviðir	14
Kostnaður við nýbyggingar.....	15

Samantekt

Í þessari skýrslu eru helstu niðurstöður húsnæðisáætlana sveitarfélaga fyrir árið 2024 teknar saman, ásamt rauntölum í húsnæðismálum fyrir árið. Skýrslan veitir innsýn í mannfjöldapróun, íbúðapörf, framboð lóða og byggingarkostnað. Jafnframt varpar hún ljósi á framvindu og framtíðarhorfur uppbyggingar íbúðarhúsnæðis, áskoranir í tengslum við uppbygginguna og stefnumótun sveitarfélaga í húsnæðismálum.

Húsnæðisáætlunum er ætlað að gefa skýra mynd af stöðu húsnæðismála í hverju sveitarfélagi, greina framboð og eftirspurn eftir ólíkum tegundum húsnæðis og sýna hvernig sveitarfélög hyggjast mæta húsnæðispörf heimila, bæði til skemmri og lengri tíma. Markmið þeirra er fyrst og fremst að stuðla að auknu húsnæðisöryggi heimilanna.

Helstu niðurstöður:

- **Mannfjöldaspár:** Heildarniðurstöður sýna að mannfjöldaspár reyndust nokkuð nákvæmar, með aðeins 217 færri íbúa á landsvísu¹ en raunin varð. Hins vegar var misræmi meira í sumum landshlutum en öðrum, en ofmat var á fólksfjölgun á höfuðborgarsvæðinu um 131 íbúa.
- **Íbúðapörf:** Sveitarfélög áætluðu að þörf væri fyrir 4.175 nýjar íbúðir árið 2024, en 3.469 nýjar íbúðir voru fullbyggðar á árinu.
- **Lóðaframboð:** Áætlað var að úthluta lóðum fyrir samtals 8.902 íbúðir á árinu 2024. Hins vegar benda skoðanir HMS til þess að töluverðar tafir hafi verið á úthlutun byggingarhæfra lóða og/eða framkvæmdum. Samkvæmt úttekt HMS frá apríl 2025 höfðu framkvæmdir þá aðeins hafist á 48% þeirra lóða sem úthluta átti árið 2024.
- **Búsetuform:** Framboð félagslegra úrræða er mest á höfuðborgarsvæðinu. Eftirspurn er mikil, sem endurspeglast í löngum biðlistum, sérstaklega eftir almennum leiguíbúðum fyrir tekju- og eignalága. Á landsvísu eru 11.702 íbúðir í notkun fyrir félagsleg úrræði, en samtals 7.139 manns eru á biðlista, þar af 5.958 á höfuðborgarsvæðinu.
- **Þjónusta og innviðir:** Mikil fólksfjölgun hefur kallað á markvissa uppbyggingu innviða, sérstaklega á höfuðborgarsvæðinu. Skortur á þjónustu endurspeglast m.a. í löngum biðlistum eftir leikskólaplássum (1.392 börn) og hjúkrunarrýmum (533 einstaklingar). Ef þróun næstu ára verður með sambærilegum hætti er útlit fyrir að sveitafélög landsins þurfi að bæta við leikskólarýmum fyrir allt að 2.835 börn til ársins 2030.
- **Kostnaður við nýbyggingar:** Byggingarkostnaður er að meðaltali talsvert hærri á höfuðborgarsvæðinu en annarstaðar á landinu, þar sem byggingaréttargjöld og gatnagerðargjöld eru stærstu kostnaðarliðirnir. Vestfirðir hafa lægstan byggingarkostnað, þar sem gatnagerðargjöld eru að jafnaði um 25% lægri heldur en í öðrum landshlutum.

¹ Mannfjöldi er borinn saman við opinber gögn frá Hagstofu Íslands, sem uppfærð eru ársfjórðungslega. Við úrvinnslu þessarar skýrslu var stuðst við nýjustu gögn Hagstofunnar, sem voru birt í febrúar 2025 og ná til síðasta ársfjórðungs 2024.

Inngangur

Húsnæðismál eru ein af grunnstoðum samfélagsins og sveitarfélög gegna lykilhlutverki þegar kemur að því að tryggja nægt framboð húsnæðis fyrir íbúa sína. Samkvæmt lögum um húsnæðismál nr. 44/1998 bera sveitarfélög ábyrgð á því að stuðla að fjölbreyttu og viðeigandi húsnæði í samræmi við þarfir samfélagsins.

Húsnæðisáætlanir sem sveitarfélög skila til Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar fyrir 20. janúar ár hvert sinna mikilvægu hlutverki í samantekt og stefnumörkun sveitarfélaga í húsnæðismálum. Í þeim áætlunum er m.a. spáð fyrir um þróun mannfjölda og fjölda einstaklinga sem býr á hverju heimili, metin þörf fyrir nýtt íbúðarhúsnæði, greint framboð lóða og rýnd þróun byggingarkostnaðar. Húsnæðisáætlanirnar eru því lykiltól þegar kemur að því að stuðla að markvissri uppbyggingu og skipulagi íbúðarhúsnæðis og eru þær jafnframt forsenda fyrir skilvirkri stefnumótun í húsnæðismálum.

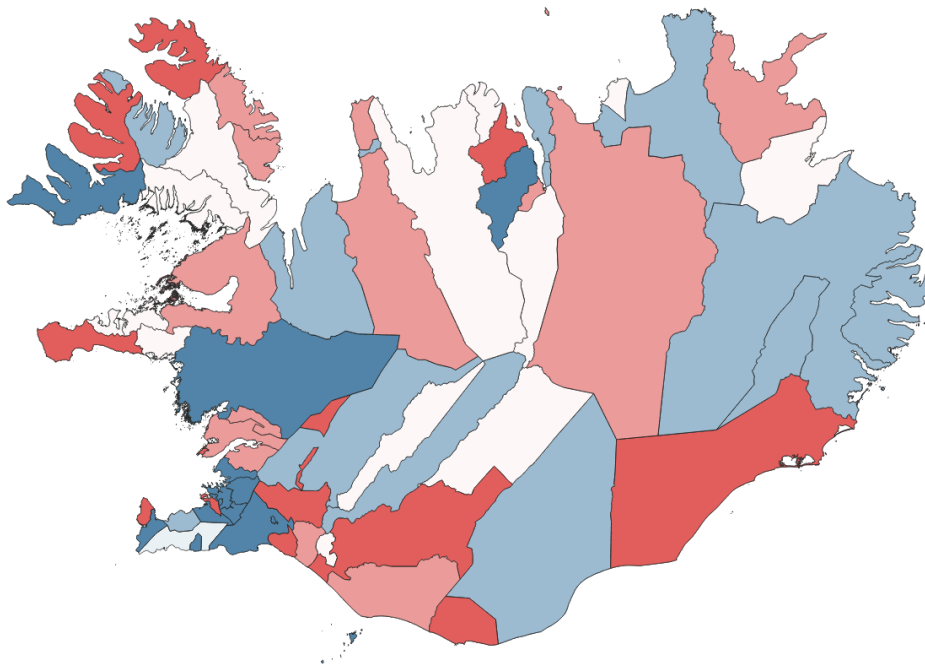
Fyrir árið 2024 lágu fyrir húsnæðisáætlanir hjá 62 af 64 sveitarfélögum, sem samanlagt ná til rúmlega 99% landsmanna. Í þessari samantekt verður fjallað um helstu niðurstöður þeirra, ásamt samanburði áætlanna við rauntölur fyrir árið 2024.

Á síðustu árum hefur húsnæðismarkaðurinn tekið miklum breytingum, þar sem efnahagslegir og samfélagslegir þættir hafa haft veruleg áhrif á framboð og eftirspurn eftir íbúðarhúsnæði. Sveitarfélög standa frammi fyrir fjölbreyttum áskorunum, þar einna helst aukinni fólksfjölgun á ákveðnum svæðum og þörf fyrir fjölbreytt búsetuform.

Fólksfjölgun hefur verið einn af megináhrifavöldum aukinnar eftirspurnar eftir íbúðarhúsnæði á undanförunum árum. Mikill innflutningur vinnuafls og flóttafólks hefur leitt til hraðari íbúafjölgunar en áætlanir margra sveitarfélaga gerðu ráð fyrir síðustu ár. Þessi þróun hefur skapað verulegt álag á húsnæðismarkaðinn, sérstaklega á höfuðborgarsvæðinu og helstu vaxtarsvæðum landsins.

Mannfjöldaspá

Mannfjöldaspá leggur grunninn að íbúðapörf og húsnæðisáætlunum sveitarfélaga. Í upphafi árs 2024 spáðu sveitarfélög landsins fyrir um fólksfjölgun innan sinna marka og áætluðu að íbúum myndi samtals fjölga um 8.247 manns á árinu. Raunveruleg fjölgun reyndist hins vegar 2,6% minni, eða 8.030 manns samkvæmt birtingu Hagstofunnar fyrir fjórða ársfjórðung árið 2024. Á kortinu hér að neðan má sjá hvar mesta misræmi á milli spá um fólksfjölgun og raunfjölgun kom fram.



Mynd 1 skýring: Blár litur sýnir svæði þar sem fólksfjölgun var minni en spár, rauður litur sýnir svæði þar sem fólksfjölgun var umfram spár og hvítur þar sem spá var nánast í samræmi við raun. Því ljósari sem liturinn er, því nær var breyting á mannfjölda áætlaðri spá.

(Heimild: Húsnæðisáætlanir 2024 og Hagstofa Íslands)

Munur á spá og raunverulegri fólksfjölgun var mestur á höfuðborgarsvæðinu og nágrenni þess, enda er þar mestur fólksfjöldi og hreyfanleiki. Í Garðabæ var spáð talsvert minni fjölgun en raungerðist, á meðan Hafnafjarðarkaupstaður, Kópavogsbær og Reykjavíkurborg ofmátu vöxtinn í sínum sveitarfélögum. Skekkjan jafnaði sig hins vegar út yfir svæðið, þannig að heildarmunurinn fyrir höfuðborgarsvæðið nam að lokum aðeins 131 íbúa í vanmati.

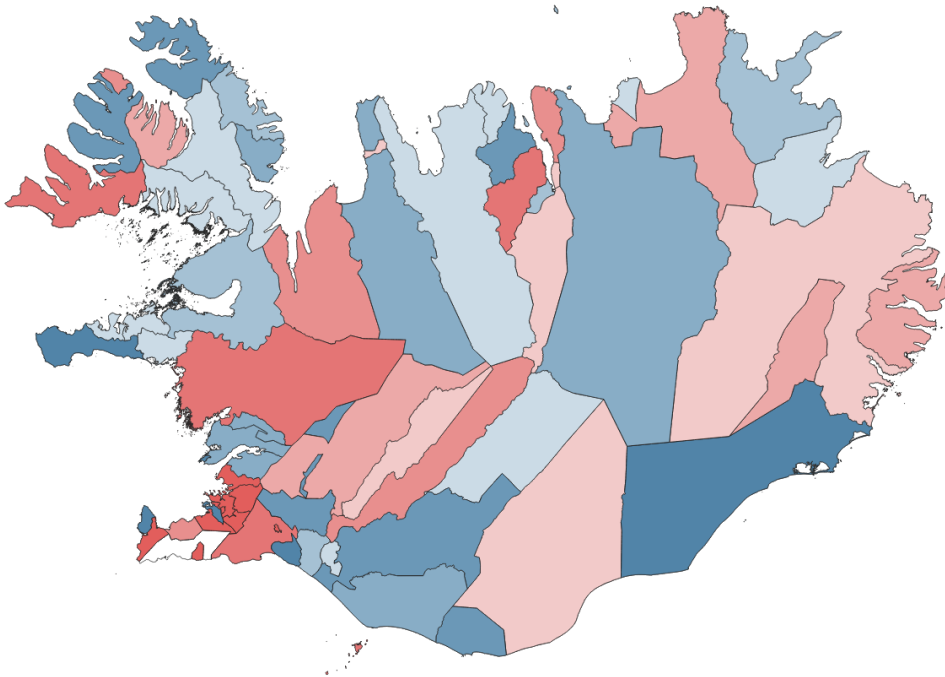
Á landsbyggðinni mátti einnig greina nokkur frávik frá spá. Í Sveitarfélaginu Árborg, Suðurnesjabæ og Sveitarfélaginu Hornafirði var fjölgunin áberandi meiri en spár gerðu ráð fyrir. Borgarbyggð, Vesturbyggð, Sveitarfélagið Ölfus og Vestmannaeyjabær gerðu hins vegar ráð fyrir meiri fólksfjölgun heldur en raunin varð. Meðaltal algildra frávika frá spánni var 52,7 manns á landinu öllu.

Íbúðapörf

Áætluð íbúðapörf, skv. húsnæðisáætlunum, byggir á mannfjöldaspá sveitarfélaganna og greiningu þeirra á þróun heimilisstærðar. Áætlunin vísar til þess hvernig húsnæðispörf íbúa er mætt á hverjum tíma. Mikilvægt er að meta íbúðapörf til framtíðar til að stuðla að markvissara skipulagi byggðar, auka hagkvæmni og draga úr sveiflum á bygginga- og húsnæðismarkaði.

Grundvallaratriði er að greina á milli íbúðaparfar og eftirspurnar eftir húsnæði. Íbúðapörf myndast í samhengi við lýðfræðilega og félagslega þróun á meðan eftirspurn sveiflast meira eftir efnahagslegum aðstæðum. Íbúðapörf er mæld þannig að gert er ráð fyrir að hvert og eitt heimili þurfi eina íbúð, íbúðapörfin er þannig ólík eftir fjölda fólks í heimili. Markmið húsnæðisáætlana er sem fyrr segir að meta þörf fyrir íbúðir á hverjum tíma út frá spá um mannfjöldaþróun, lýðfræðilegri greiningu og úppfylltri íbúðapörf fyrir ára.

Í upphafi árs 2024 áætluðu sveitarfélög að þörf væri fyrir 4.175 nýjar íbúðir á árinu. Að loknu árinu höfðu hins vegar aðeins 3.665 íbúðir verið fullbyggðar sem er 510 íbúðum færra en talið var nauðsynlegt til að mæta þörf. Þrátt fyrir að fjöldi fullbúinna íbúða á árinu hafi ekki verið nægur til þess að ná að uppfylla áætlaða íbúðapörf sveitarfélaganna þá var fjöldi fullbyggðra íbúða á árinu með þeim mesta í sögulegu samhengi, einungis árið 2020 voru fleiri íbúðir fullbúnar á einu ári.

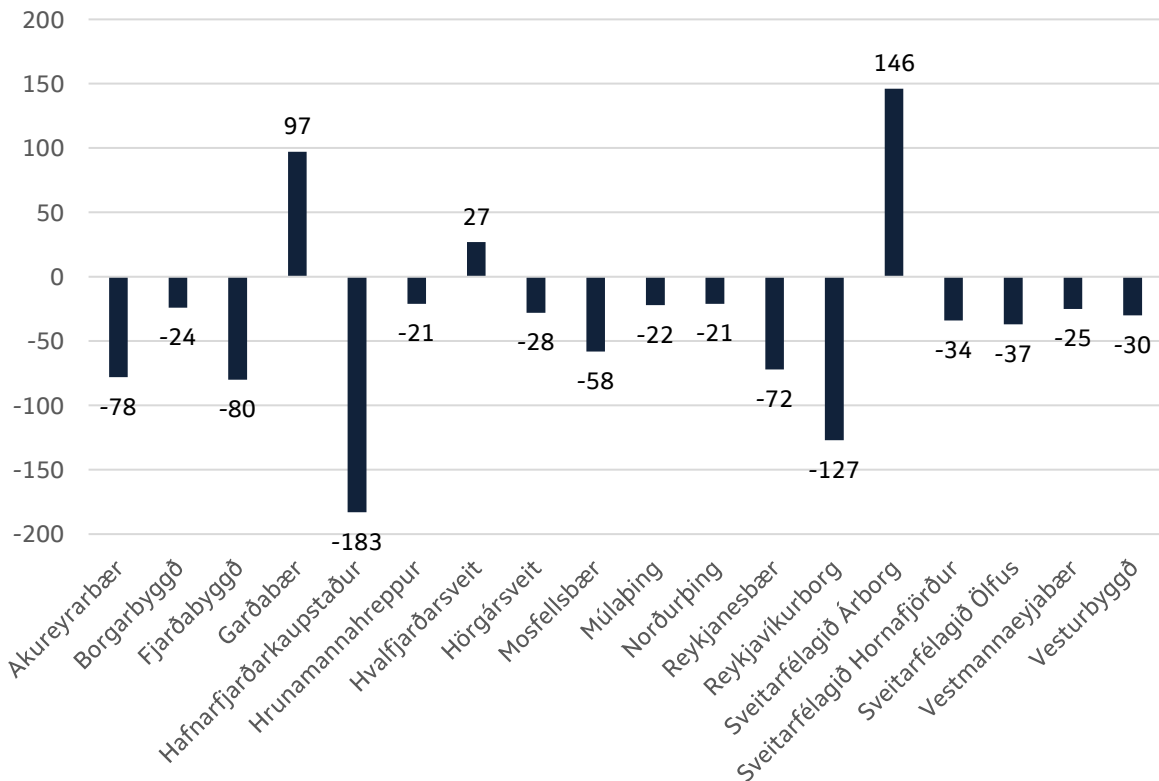


Mynd 2 skýring: Blái liturinn sýnir svæði þar sem fleiri íbúðir voru byggðar en áætlað var en rauði liturinn táknar svæði þar sem uppbygging var undir áætlaðri þörf. Því dekkri sem liturinn er, þeim mun meiri var frávikið frá áætlun. Hvítur litur táknar sveitarfélög sem ekki skiluðu inn húsnæðisáætlun.

(Heimild: Húsnæðisáætlanir 2024)

Frávik á milli áætlaðrar íbúðaparfar og fjölda fullbyggðra íbúða komu fram í nokkrum sveitarfélögum. Frávikin voru í báðar áttir þ.e. þar sem byggðar voru færri íbúðir heldur en

áætlað var þörf fyrir og einnig þar sem byggðar voru fleiri íbúðir en þörf. Þar sem uppbyggingin var ekki í samræmi við áætlaða þörf voru frávikin mest í Hafnafjarðarkaupstað og Reykjavíkurborg, en einnig voru þó nokkur frávik í Akureyrarbæ, Fjarðabyggð og Reykjanesbæ.



Mynd 3 skýring: Stærstu frávik á milli áætlaðrar íbúðaparfar og fjölda fullbyggðra íbúða (minna eða meira en 20 íbúðir).

(Heimild: Húsnæðisáætlanir 2024)

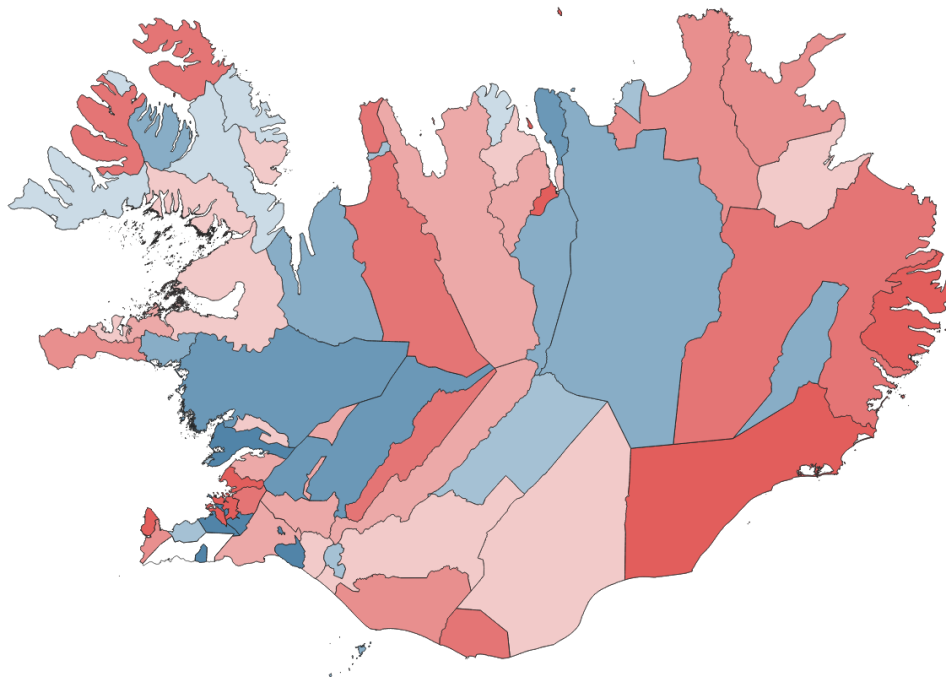
Dæmi voru um sveitarfélög þar sem íbúðauppbygging var umfram áætlaða íbúðapörf en þar voru sveitarfélögin Garðabær og Sveitarfélagið Árborg mest áberandi. Einnig er vert að nefna Hvalfjarðarsveit og Akraneskaupstað, sem þó birtast ekki á grafinu, en reistu samanlagt fleiri íbúðir en áætluð þörf gerði ráð fyrir, sérstaklega í ljósi stærðar þessara samliggjandi sveitarfélaga og tengsla þeirra innan sama atvinnusvæðis.

Í þessu samhengi er mikilvægt að nefna að þó greiningin í þessum kafla miðist við hvert sveitarfélag fyrir sig, er mikilvægt að horfa til stærri svæða þegar meta á íbúðapörf og skipuleggja uppbyggingu húsnæðis. Atvinnusvæði ná oft yfir mörg sveitarfélög og margir búa í einu sveitarfélagi en starfa í öðru. Því er nauðsynlegt að sveitarfélög á sameiginlegu atvinnusvæði líti til hvors annars þegar kemur að stefnumótun í húsnæðismálum til að tryggja nægt framboð af hentugu húsnæði á svæðinu í heild og jafnframt gæta þess að ekki verði um ofáætlun að ræða.

Framangreindar upplýsingar í þessum kafla veita gagnlega innsýn um stöðu íbúðauppbyggingar, en til að fá skýrari mynd af íbúðapörfinni er mikilvægt að bera saman mannfjöldaspá og rauntölur um þróun mannfjölda og fjölda íbúða sem byggðar voru á

sama tíma. Slíkur samanburður veitir áreiðanlegri grunn til að meta framtíðarþörf fyrir íbúðir og hvort jafnvægi sé á milli fólksfjölgunar og framboðs íbúða.

Með ofangreint í huga mat HMS jafnvægi á milli áætlaðrar íbúðaparfar og fjölda fullbúinna íbúða á síðastliðnu ári, sýnt á kortinu hér að neðan. Gert er ráð fyrir að hver fullbyggð íbúð rúmi að meðaltali 2,4 manns, sem samsvarar meðalstærð heimila² á Íslandi. Með því að bera saman fólksfjölgun við áætlaða íbúðarþörf og fjölda fullbyggðra íbúða á árinu fæst skýrari mynd af stöðunni.



Mynd 4 skýring: Blár litur gefur til kynna góða stöðu á milli framboðs og íbúðaparfar og rauður að neikvætt ójafnvægi sé til staðar. Því dekkri sem liturinn er, þeim mun meiri/minni er þörf á frekari uppbyggingu. Hvítur litur táknar sveitarfélög sem ekki skiluðu inn húsnæðisáætlun.

(Heimild: Húsnæðisáætlanir og Hagstofa Íslands)

Samkvæmt mati HMS er mesta þörfin fyrir íbúðauppbyggingu á höfuðborgarsvæðinu og nærliggjandi svæðum, en einnig er veruleg eftirspurn á Austurlandi. Athyglisvert er að þrátt fyrir að Garðabær hafi byggt fleiri íbúðir en talið var nauðsynlegt, er húsnæðisþörfin þar talin mest. Þetta skýrist af mikilli fjölgun íbúa, sem fór langt fram úr spá árið 2024.

Jafnframt er brýnt að auka framboð íbúða á Akureyri, Ísafirði, Suðurnesjum og í Húnabyggð til að mæta vaxandi eftirspurn. Í töflunni hér að neðan má sjá þau tíu sveitarfélög þar sem HMS metur að þörfin fyrir nýjar íbúðir sé mest.

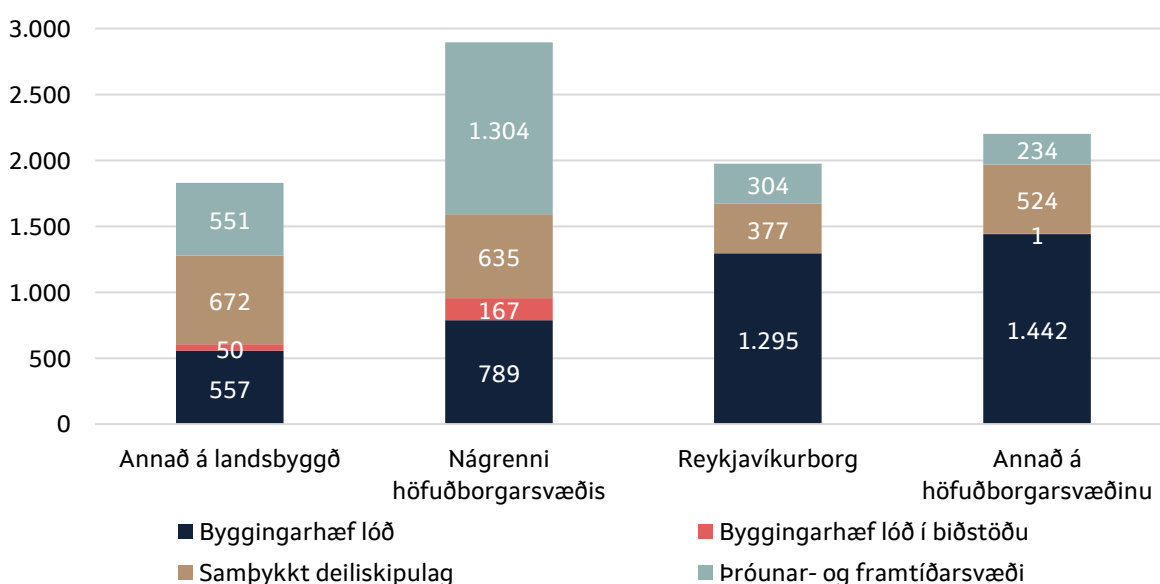
² Matið miðar eingöngu við meðalfjölskyldustærð á Íslandi sem fengin er með hlutfalli á milli fjölda fullbúinna íbúða og heildar mannfjölda í landinu. Matið byggir ekki á lýðfræðilegri greiningu á fjölda heimila út frá mati á raunstærð þeirra og fjölda íbúða sem þarf til þess að hýsa öll heimili í landinu.

Sveitarfélag	Spáð fjölgun íbúa	Raun fjölgun íbúa 2024	Áætluð Húsnæðisþörf	Fullbyggðar íbúðir	Stuðull HMS
Garðabær	203	1.030	206	303	-248
Akureyrarbær	223	230	195	117	-81
Fjarðabyggð	99	90	102	22	-76
Reykjavíkurborg	1.999	1.860	1.081	954	-69
Sveitarfélagið Hornafjörður	52	100	44	10	-54
Suðurnesjabær	121	190	41	31	-39
Mosfellsbær	402	320	173	115	-24
Ísafjarðarbær	0	30	18	7	-24
Húnabyggð	3	20	15	1	-21
Hrunamannahreppur	42	40	24	3	-20

Lóðaframboð

Sveitarfélög áætluðu lóðaúthlutanir fyrir alls 8.902 íbúðir á árinu 2024. Af þeim voru metnar byggingarhæfar lóðir fyrir 4.083 íbúðir (46% af heildinni) og 218 lóðir voru metnar byggingarhæfar lóðir í biðstöðu. Til viðbótar voru 2.208 lóðir með samþykkt deiliskipulag (22,8%) og 2.393 lóðir flokkaðar sem þróunar og framtíðarsvæði (26,9%).

Framboð byggingarhæfra lóða var áætlað að vera mest á höfuðborgarsvæðinu og var áætlað að úthluta þar lóðum fyrir 2.737 íbúðir á árinu. Töluvert lóðarframboðið átti að vera í sveitarfélögum í nágrenni við höfuðborgarsvæðið þar sem úthluta átti lóðum fyrir samtals 2.895 íbúðir, en einungis 789 af þeim voru metnar að vera á byggingarhæfum lóðum. Stærstur hluti lóða á því svæði voru skilgreindar sem þróunar- og framtíðarsvæði sem samtals innihéldu lóðir fyrir 1.304 íbúðir af þeim sem úthluta átti á árinu.

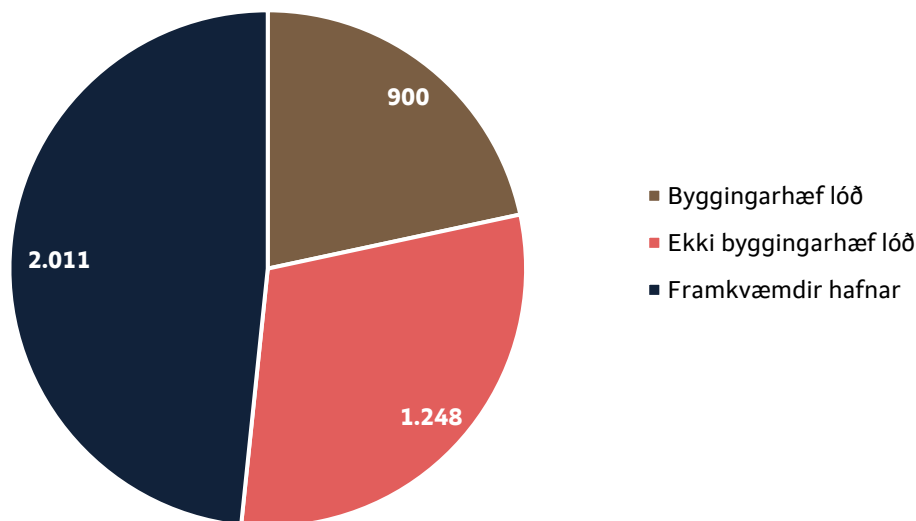


Mynd 6 skýring: Framboð lóða eftir svæðum og staða þeirra í skipulagsferli.

(Heimild: Húsnæðisáætlanir)

Í apríl 2025 var framkvæmd var með stöðuskoðunum eftirfylgni með lóðaúthlutunum á höfuðborgarsvæðinu í þeim tilgangi að skoða hvort framkvæmdir væru hafnar á lóðum sem sveitarfélög áætluðu að úthluta á árinu. Niðurstöður skoðananna, sem birt er hér að neðan, leiddu í ljós að framkvæmdir höfðu hafist á tæplega helmingi þeirra lóða sem átti að úthluta árið 2024. Jafnframt eru 22% þeirra lóða sem úthluta átti skráðar sem byggingarhæfar (en framkvæmdir ekki hafist) og 30% sem HMS mat að væru ekki byggingarhæfar á þeim tíma sem skoðanirnar fóru fram.

Áætluð úthlutun 2024 - Staða þar sem framkvæmdir eru hafnar í apríl 2025



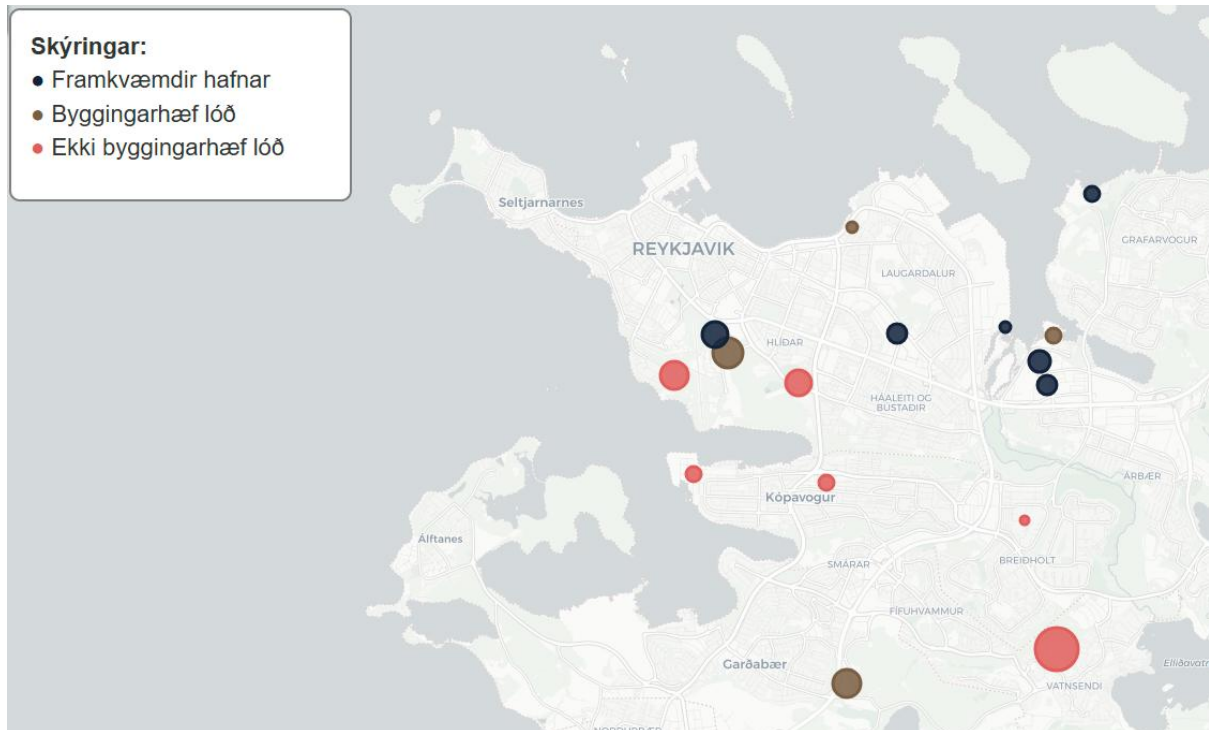
Mynd 7 skýring: Úttekt HMS á lóðum sem áttu að vera úthlutaðar á árinu 2024 samkvæmt húsnæðisáætlunum.

(Heimild: Húsnæðisáætlanir)

Almennt viðmið er að framkvæmdir hefjist innan árs frá úthlutun byggingarhæfrar lóðar og að meðalbyggingartími íbúða taki um tvö ár. Því ætti, að öllu óbreyttu, hús á byggingarhæfri lóð að vera fullbyggt innan þriggja ára frá úthlutun lóðar. Það er því ekki óeðlilegt að framkvæmdir séu ekki hafnar á öllum lóðum sem áætlað var að úthluta á árinu, sér í lagi ef úthlutun hefur átt sér stað á síðari hluta ársins.

Tíu stærstu lóðasvæði á höfuðborgarsvæðinu og staða þeirra		
Lóðasvæði	Staða lóðar	Fjöldi íbúða
Vatnsendahvarf	Ekki byggingarhæf lóð	315
Nauthólsvegur (79, 87 og A reitur Hlíðarenda)	Byggingarhæf lóð	213
Skerjafjörður I	Ekki byggingarhæf lóð	201
Vetrarmýri	Byggingarhæf lóð	195
Veðurstofuhæð	Ekki byggingarhæf lóð	180
Vatnsendahvarf	Ekki byggingarhæf lóð	151
Ártúnshöfði I - Krossamýrartorg - Stálhöfði 2	Framkvæmdir hafnar	145
Ártúnshöfði I - Krossamýrartorg - Breiðhöfði	Framkvæmdir hafnar	140
Orkureitur	Framkvæmdir hafnar	133
Ártúnshöfði IV - Bryggjuhverfi III	Byggingarhæf lóð	103

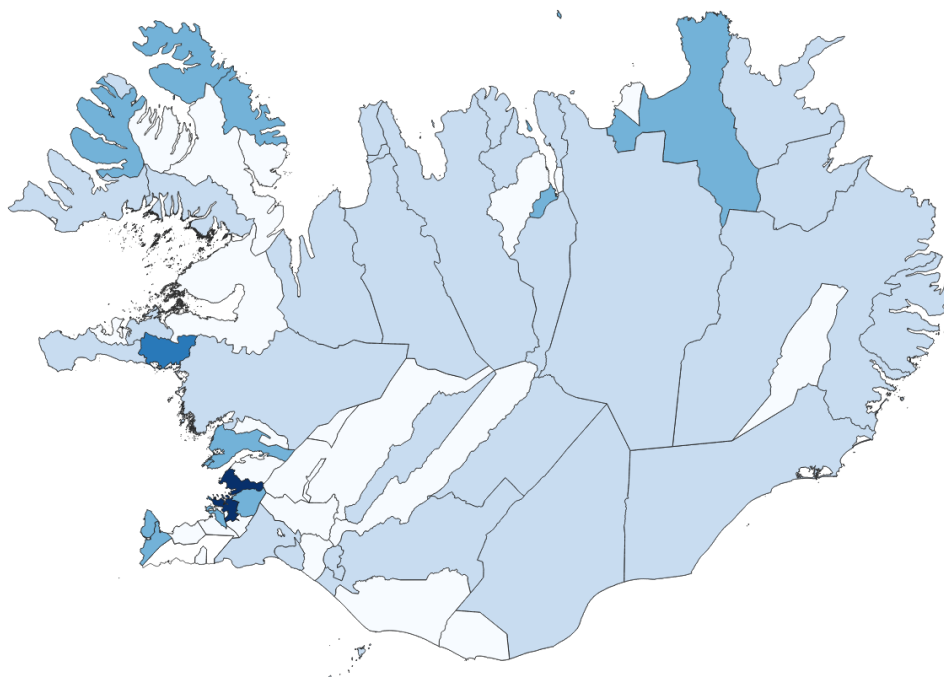
Á kortinu hér fyrir neðan má sjá hvar helstu lóðirnar liggja, ásamt stöðu þeirra í apríl 2025, skv. skoðun HMS. Eftirtektarvert er að þrjár af fimm stærstu lóðarsvæðunum sem úthluta átti voru enn ekki taldar byggingarhæfar þegar skoðun fór fram.



Búsetuform

Framboð á fjölbreyttum búsetuformum er nauðsynlegt til að tryggja aðgengi ólíkra samfélagshópa að öruggu húsnæði við hæfi. Hér á landi er framboð búsetuúrræða mjög mismunandi eftir landshlutum og sveitarfélögum.

Í heildina voru, samkvæmt upplýsingum úr húsnæðisáætlunum fyrir árið 2024, 11.710 leiguíbúðir í notkun fyrir mismunandi félagshópa á landinu öllu. Eru það íbúðir sem tilgreindar eru fyrir þá félagshópa sem skilgreindir eru í húsnæðisáætlunum sem eru félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélags, sértæk búsetuúrræði fyrir fatlað fólk, almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignaminni heimili, námsmannaíbúðir og íbúðir fyrir eldri borgara. Er því um að ræða íbúðir sem eru fyrir utan framboð leiguíbúða á frjálsum markaði.



Mynd 8 skýring: Dreifing mismunandi búsetuúrræða á landinu. Því dekkri sem blái liturinn er, því meiri er samþjöppun búsetuúrræða á viðkomandi svæði. Hvítur litur merkir að enginn búsetuúrræði eru á svæðinu sem skilgreind eru í húsnæðisáætlunum.

(Heimild: Húsnæðisáætlanir)

Eins og kortið hér fyrir ofan gefur til kynna er mikill meirihluti félagslegra úrræða staðsettur á höfuðborgarsvæðinu, þar sem Reykjavík vegur mest með 6.992 íbúðir. Á höfuðborgarsvæðinu í heild eru alls 8.749 íbúðir af þeim 11.710 íbúðum sem taldar eru í húsnæðisáætlunum. Á landinu í heild sinni var mest framboð af félagslegum íbúðum (3.856 íbúðir) og námsmanna íbúðum (2.919 íbúðir) en minnst er af leiguíbúðum fyrir eldri borgara (997).

Framboð búsetuúrræða	
Búsetuúrræði	Fjöldi íbúða
Leiguíbúðir fyrir eldri borgara	997
Námsmannaíbúðir	2.919
Félagslegar íbúðir	3.856
Búseturéttaríbúðir	1.701
Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága	1.177
Sértæk búsetuúrræði	1.060
Samtals	11.710

Eftirspurn eftir ofangreindum íbúðum var hins vegar meiri en framboð og biðlistar í mörgum tilfellum langir. Eftirfarandi tafla sýnir biðlista eftir mismunandi búsetuúrræðum eftir landshlutum og tegund úrræða.

Landshluti	Biðlistar búsetuúrræða					
	Eldri borgarar	Námsmenn	Félagslegar	Almennar íbúðir	Sértæk búseta	Búseturéttar
Austurland	38	0	24	2	2	0
Höfuðborgarsvæðið	193	672	1.128	3.711	281	0
Norðurland eystra	35	0	167	11	32	90
Norðurland vestra	8	0	8	5	6	0
Suðurland	168	0	92	90	26	0
Suðurnes	76	0	202	0	24	0
Vestfirðir	17	0	0	2	0	0
Vesturland	25	5	75	0	14	20
Samtals	560	677	1.696	3.821	385	110

Á landinu í heild voru 7.249 manns á biðlistum eftir þeim búsetuúrræðum sem tilgreindar eru í húsnæðisáætlunum. Biðlistar á höfuðborgarsvæðinu voru sérstaklega langir, þar sem 5.985 manns biðu eftir íbúðum í þessum búsetuúrræðum. Afgerandi meirihluti þeirra, eða 3.711 manns, voru á biðlista eftir almennum leiguíbúðum fyrir tekju- og eignalága en einnig var umtalsverður fjöldi í bið eftir félagslegu húsnæði eða 1.128 manns.

Hafa ber í huga að höfuðborgarsvæðið, með Reykjavík í fararbroddi, er miðpunktur atvinnulífs, menntunar og þjónustu á Íslandi. Þetta dregur að sér stóran og fjölbreyttan hóp fólks með ólíkar þarfir, þar á meðal námsmenn, eldri borgara og íbúa sem þurfa á félagslegum úrræðum að halda.

Þjónusta og innviðir

Fólksfjölgun kallar á markvissa uppbyggingu innviða, ekki síst þegar kemur að grunnþjónustu sveitarfélaga, svo sem leik- og grunnskólum, einnig framhaldsskólum og hjúkrunarrýmum. Samkvæmt húsnæðisáætlunum sveitarfélaga fyrir árið 2024 voru á landsvísu til staðar um 21.126 leikskólapláss, 3.138 hjúkrunarrými, 49.048 grunnskólapláss og 19.722 framhaldsskólapláss. Hins vegar voru um 533 á biðlista fyrir hjúkrunarrými og um 1.392 börn á biðlista eftir leikskólaplássi, meirihluti þeirra á höfuðborgarsvæðinu.

Ef hlutfall barna á leikskólaaldri af heildarmannfjölda helst stöðugt þá þarf að fjölga leikskólarýmum um 2.835 rými til ársins 2030 samkvæmt mannfjöldaspám sveitarfélaganna, þar af 2.374 rými á höfuðborgarsvæðinu.

Hjúkrunarrými		Núverandi rými
Landshluti	Biðlisti	
Höfuðborgarsvæðið	215	2.143
Suðurland	93	241
Vesturland	85	168
Norðausturland	83	326
Suðurnes	46	145
Norðvesturland	7	69
Vestfirðir	4	32
Austurland	0	14
Samtals	533	3.138

Hjúkrunarrými		Núverandi rými
Sveitarfélag	Biðlisti	
Reykjavíkurborg	137	1.547
Kópavogsbær	30	119
Garðabær	28	60
Hafnarfjarðarkaupstaður	20	344
Mosfellsbær	0	33
Samtals	215	2.103

Leikskólar		Núverandi rými
Landshluti	Biðlisti	
Höfuðborgarsvæðið	965	13.688
Suðurland	319	2.052
Suðurnes	35	1.728
Norðausturland	29	1.835
Vesturland	19	1.099
Norðvesturland	17	498
Vestfirðir	8	166
Austurland	0	60
Samtals	1.392	21.126

Leikskólar		Núverandi rými
Sveitarfélag	Biðlisti	
Reykjavíkurborg	657	7.232
Hafnarfjarðarkaupstaður	140	1.797
Garðabær	119	1.480
Mosfellsbær	0	826
Kópavogsbær	0	2.113
Samtals	916	13.448

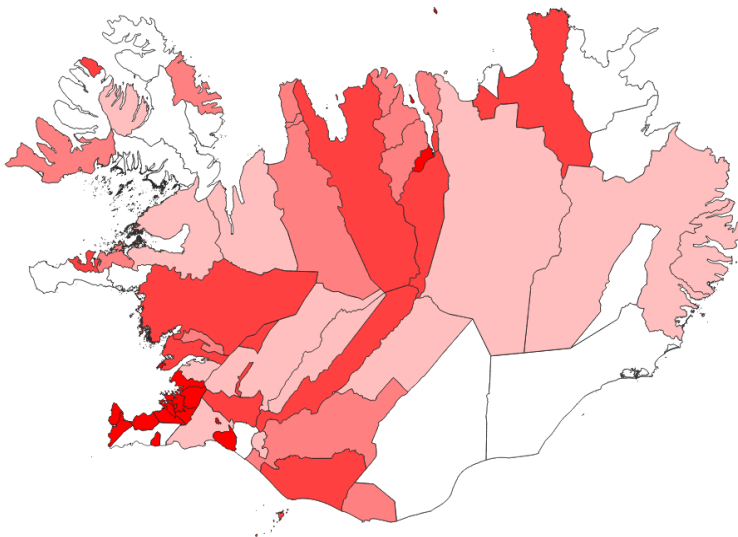
Kostnaður við nýbyggingar

Þessi kafli beinist að opinberum þjónustugjöldum eða byggingartengdum gjöldum, sem sveitarfélög og veitufyrirtæki leggja á í tengslum við skipulag og uppbyggingu íbúðarhúsnæðis.

Húsnæðis- og mannvirkjastofnun hefur safnað saman upplýsingum um þessi gjöld með markvissum hætti til að fylgjast með þróun opinbers kostnaðar og áhrifum hans á húsnæðismarkaðinn. Markmið yfirferðarinnar er að auka yfirsýn helstu kostnaðarliða nýbygginga innan sveitarfélaga og síðar meir meta þróun þeirra í samhengi við breytilegt efnahagslegt umhverfi og íbúðaverð eftir landssvæðum. Þannig að hægt sé einnig að greina misvægi á milli byggingarkostnaðar nýbygginga og markaðsverðs.

Helstu kostnaðarliðir nýbygginga eru gatnagerðargjöld, byggingaréttargjöld (lóðaverð), byggingaleyfisgjöld og tengigjöld, þar á meðal gjöld vegna fráveitu, hitaveitu, rafveitu og vatnsveitu. Í flestum landshlutum hafa gatnagerðargjöld verið stærsti kostnaðarliður nýbygginga. Undanfarin ár hefur þetta hins vegar breyst á höfuðborgarsvæðinu og nágrenni þess, þar sem lóðaverð hefur nú aukið vægi í heildarkostnaði nýbygginga.

Við mat á opinberum gjöldum vegna nýbygginga er notast við staðlað húsnæði til samanburðar á kostnaði. Fyrir þetta mat var valið raðhús sem samanstendur af fjórum íbúðum, hver um sig á bilinu 93,2–94,5 m². Heildarstærð hússins er 375,4 m² og rúmmál þess nemur 1.197,2 m³. Tvær íbúðir eru 93,2 m² og tvær eru 94,5 m². Gert er ráð fyrir að lóðin undir raðhúsinu sé 1.000 m², sem skilar nýtingarhlutfalli upp á 0,38. Sveitarfélög gefa upplýsingar, í húsnæðisáætlunum, um þá kostnaðarliði sem innheimtir eru vegna húsnæðisins út frá gildandi gjaldskrá. Á kortinu hér að neðan má sjá dreifingu kostnaðar eftir sveitarfélögum.



Mynd 9 skýring: Því dekkri sem rauði liturinn er, því hærri eru byggingarkostnaðurinn á viðkomandi svæði. Hvítur litur táknar svæðin þar sem byggingarkostnaður er hlutfallslega lægstur.

(Heimild: Húsnæðisáætlanir)

Samkvæmt upplýsingum úr húsnæðisáætlunum var byggingarkostnaður hæstur á höfuðborgarsvæðinu og nærliggjandi svæðum. Garðabær dýrasta sveitarfélagið, þar sem heildarkostnaður við samanburðarhúsnæðið nemur um 42 milljónum króna. Einnig var byggingarkostnaður verulegur í Mosfellsbæ, Sveitarfélaginu Árborg og Akraneskaupstað.

Reykjavíkurborg skilaði ekki inn upplýsingum um lóðaverð að þessu sinni, en fram til þess hefur sá kostnaðarliður verið sá hæsti á landinu. Lægsta byggingarkostnaðinn er hins vegar í Vopnafjarðarhreppi, Fljótsdalshreppi, Strandabyggð og Langanesbyggð.

Þegar skoðaður er meðalkostnaður eftir landshlutum blasir við að byggingarkostnaður er hæstur á höfuðborgarsvæðinu. Suðurland og Vesturland fylgja þar á eftir með þó talsvert lægri gjöld. Lægsti byggingarkostnaðurinn er á Vestfjörðum, en hann er sambærilegur við, Austurland og Norðurland vestra. Í síðar nefndu landshlutunum vega hins vegar tengigjöld veitna hlutfallslega meira.

Byggingarréttagjöld, eins og við mátti búast, eru hæst á höfuðborgarsvæðinu. Gatnagerðargjöld vega hlutfallslega mest á Suðurnesjunum og Norðurlandi vestra og tengigjöld vega hlutfallslega þyngst á Austurlandi og Norðurlandi vestra.

Landshluti	Meðalkostnaður
Höfuðborgarsvæðið	29.556.136
Suðurnes	17.732.835
Suðurland	16.276.197
Vesturland	14.142.841
Norðurland eystra	13.291.040
Norðurland vestra	10.778.156
Austurland	10.024.789
Vestfirðir	9.524.396
Landið allt (miðgildi)	13.716.941

Hér að neðan má finna nánari útlistun á opinberum þjónustu- og byggingartengdum gjöldum, bæði á landsvísu og eftir landshlutum.

Meðalkostnaður á landinu öllu			Höfuðborgarsvæðið		
Kostnaðarliður		Meðalverð	Kostnaðarliður		Meðalverð
Byggingaleyfisgjald	3%	460.403	Byggingaleyfisgjald	2%	513.507
Byggingaréttargjald	30%	5.291.077	Byggingaréttargjald	46%	13.597.234
Gatnagerðargjald	48%	8.428.176	Gatnagerðargjald	40%	11.911.807
Tengigjald fráveitu	3%	603.190	Tengigjald fráveitu	2%	496.842
Tengigjald hitaveitu	8%	1.324.018	Tengigjald hitaveitu	5%	1.417.715
Tengigjald rafveitu	4%	708.915	Tengigjald rafveitu	3%	947.221
Tengigjald vatnsveitu	4%	748.396	Tengigjald vatnsveitu	2%	671.811
Samtals		17.564.174	Samtals		29.556.136

Vesturland		
Kostnaðarliður		Meðalverð
Byggingaleyfisgjald	3%	450.696
Byggingaréttargjald	20%	2.819.855
Gatnagerðargjald	51%	7.149.084
Tengigjald fráveitu	5%	754.640
Tengigjald hitaveitu	10%	1.481.608
Tengigjald rafveitu	6%	788.041
Tengigjald vatnsveitu	5%	698.917
Samtals		14.142.841

Norðurland eystra		
Kostnaðarliður		Meðalverð
Byggingaleyfisgjald	3%	356.672
Byggingaréttargjald	11%	1.463.491
Gatnagerðargjald	66%	8.834.471
Tengigjald fráveitu	2%	265.660
Tengigjald hitaveitu	9%	1.212.465
Tengigjald rafveitu	5%	606.922
Tengigjald vatnsveitu	4%	551.359
Samtals		13.291.040

Austurland		
Kostnaðarliður		Meðalverð
Byggingaleyfisgjald	4%	397.216
Byggingaréttargjald	0%	-
Gatnagerðargjald	52%	5.248.300
Tengigjald fráveitu	7%	687.862
Tengigjald hitaveitu	16%	1.587.611
Tengigjald rafveitu	8%	774.779
Tengigjald vatnsveitu	13%	1.329.022
Samtals		10.024.789

Norðurland vestra		
Kostnaðarliður		Meðalverð
Byggingaleyfisgjald	2%	224.273
Byggingaréttargjald	1%	70.700
Gatnagerðargjald	68%	7.344.755
Tengigjald fráveitu	4%	477.170
Tengigjald hitaveitu	13%	1.443.664
Tengigjald rafveitu	6%	643.120
Tengigjald vatnsveitu	5%	574.474
Samtals		10.778.156

Suðurland		
Kostnaðarliður		Meðalverð
Byggingaleyfisgjald	3%	506.407
Byggingaréttargjald	27%	4.366.553
Gatnagerðargjald	48%	7.734.569
Tengigjald fráveitu	5%	845.060
Tengigjald hitaveitu	8%	1.345.089
Tengigjald rafveitu	4%	609.165
Tengigjald vatnsveitu	5%	869.355
Samtals		16.276.197

Suðurnes		
Kostnaðarliður		Meðalverð
Byggingaleyfisgjald	4%	746.660
Byggingaréttargjald	0%	-
Gatnagerðargjald	70%	12.343.841
Tengigjald fráveitu	5%	933.570
Tengigjald hitaveitu	9%	1.551.951
Tengigjald rafveitu	5%	949.507
Tengigjald vatnsveitu	7%	1.207.308
Samtals		17.732.835

Vestfirðir		
Kostnaðarliður		Meðalverð
Byggingaleyfisgjald	5%	504.364
Byggingaréttargjald	2%	176.420
Gatnagerðargjald	66%	6.291.307
Tengigjald fráveitu	3%	313.964
Tengigjald hitaveitu	10%	956.016
Tengigjald rafveitu	7%	661.208
Tengigjald vatnsveitu	7%	621.117
Samtals		9.524.396