

Húsnæðisáætlun 2025

Sveitarfélagsnúmer: 3714
Áætlunarsvæði: Snæfellsbær
Kennitala: 5106942449
Landshluti: Vesturland
Heimilisfang: Klettsbúð 4



Efnisyfirlit

Mannfjöldaspá	3
Forsendur fyrir mannfjöldaspá	3
Lýsing á atvinnuástandi	
Íbúðapörf	6
Markmið um hagkvæmar íbúðir	7
Markmið sveitarfélagsins varðandi íbúðauppbýggingu	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	20
Viðauki	21

Lykiltölur

Mannfjöldaspá +5 ár (Miðspá) 20 ↑1,2%	Mannfjöldaspá +10 ár (Miðspá) 40 ↑2,4%	Íbúðir í byggingu (september 2023) 1	Íbúðir í byggingu (september 2024) 1
Áætluð íbúðapörf +5 ár (Miðspá) 14 ↑0,8%	Áætluð íbúðapörf +10 ár (Miðspá) 22 ↑1,3%	Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum +5 ár 39	Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum +10 ár 39

Mannfjöldaspá

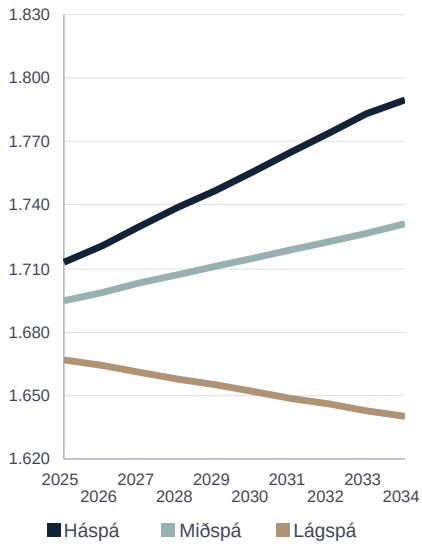
Forsendur fyrir mannfjöldaspá

Helstu forsendur sem liggja til grundvallar eru gildandi aðalskipulag, ásamt greiningu úr tölfræðigrunni Hagstofunnar og Þjóðskrár um félags- og hagfræðilega stöðu, ásamt lýðfræði sveitarfélagsins. Einnig er stuðst við gögn frá húsnæðis og mannvirkjastofnun sem byggja á gögnum frá ríkisskattstjóra. Miðað við áætlanir um atvinnuþróun næstu ára þá er gert ráð fyrir að íbúum eigi eftir að fjölga í sveitarfélaginu. Gangi áætlanir eftir, sér í lagi hvað varðar uppbyggingu í kringum ferðapjónustu, þá má gera ráð fyrir að íbúum fjölgi um allt að 40 á næstu 10 árum samkvæmt miðspá, og tæplga 90 manns samkvæmt háspá. Fólksfjölgun hefur verið nokkuð sveiflukennd og helst í hendur við þróunin á Snæfellsnesi sem heild, en tekist hefur að halda betur í íbúa þar en víða annars staðar á landsbyggðinni.

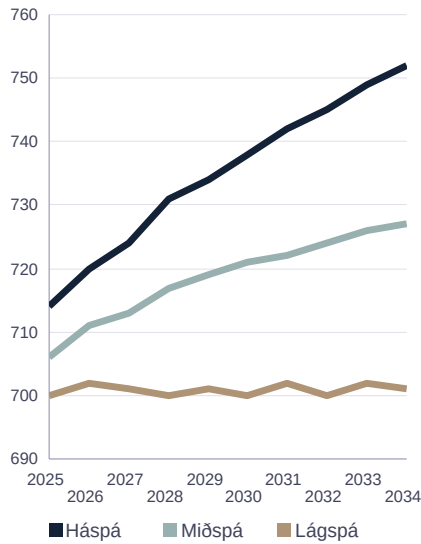
Taflan hér að neðan sýnir áætlun á þróun mannfjölda fram til ársins 2034. Fjöldi íbúða er reiknuð stærð og tekur mið af mannfjölda og fjölda íbúa per íbúð.

		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Háspá	Mannfjöldi	1.713	1.721	1.730	1.739	1.747	1.756	1.765	1.774	1.783	1.790
	Mannfjöldabreyting %	0,53	0,47	0,52	0,52	0,46	0,52	0,51	0,51	0,51	0,39
	Fjöldi íbúða	714	720	724	731	734	738	742	745	749	752
	Íbúðafjöldi breyting %	0,56	0,84	0,56	0,97	0,41	0,54	0,54	0,40	0,54	0,40
	Íbúar í hverri íbúð	2,40	2,39	2,39	2,38	2,38	2,38	2,38	2,38	2,38	2,38
Miðspá	Mannfjöldi	1.695	1.699	1.703	1.707	1.711	1.715	1.719	1.723	1.727	1.731
	Mannfjöldabreyting %	0,24	0,24	0,24	0,23	0,23	0,23	0,23	0,23	0,23	0,23
	Fjöldi íbúða	706	711	713	717	719	721	722	724	726	727
	Íbúðafjöldi breyting %	0,14	0,71	0,28	0,56	0,28	0,28	0,14	0,28	0,28	0,14
	Íbúar í hverri íbúð	2,40	2,39	2,39	2,38	2,38	2,38	2,38	2,38	2,38	2,38
Lágspá	Mannfjöldi	1.667	1.664	1.661	1.658	1.655	1.652	1.649	1.646	1.643	1.640
	Mannfjöldabreyting %	-0,36	-0,18	-0,18	-0,18	-0,18	-0,18	-0,18	-0,18	-0,18	-0,18
	Fjöldi íbúða	700	702	701	700	701	700	702	700	702	701
	Íbúðafjöldi breyting %	0,00	0,29	-0,14	-0,14	0,14	-0,14	0,29	-0,28	0,29	-0,14
	Íbúar í hverri íbúð	2,38	2,37	2,37	2,37	2,36	2,36	2,35	2,35	2,34	2,34

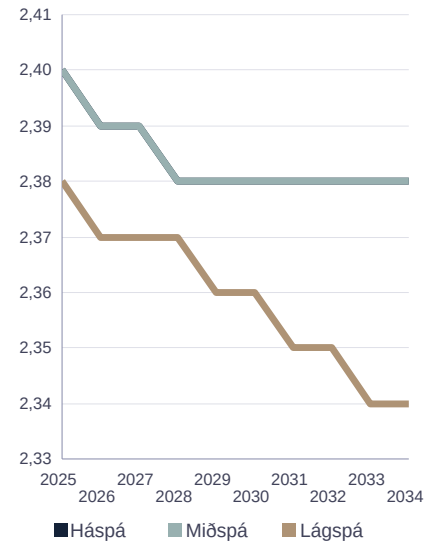
Mannfjöldi



Fjöldi íbúða



Íbúar í hverri íbúð



Lýsing á atvinnuástandi

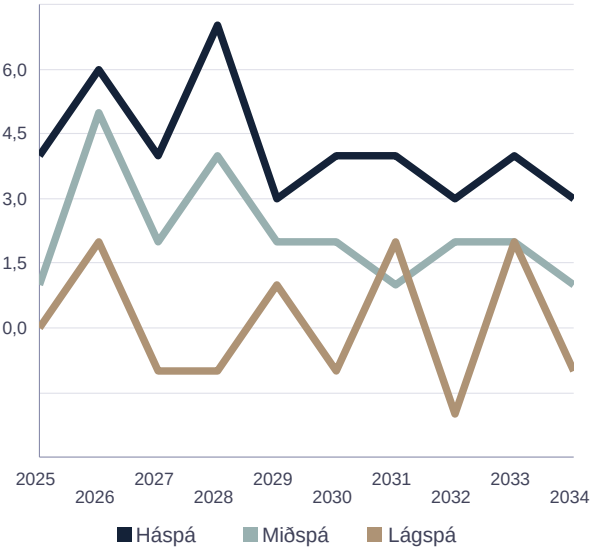
Miðað við áætlanir um atvinnuþróun næstu ára þá er gert ráð fyrir að íbúum eigi eftir að fjölga í sveitafélaginu. Atvinnuástand er gott, en þörf fyrir fleira fólk til vinnu í sveitarfélaginu.

[illegible]

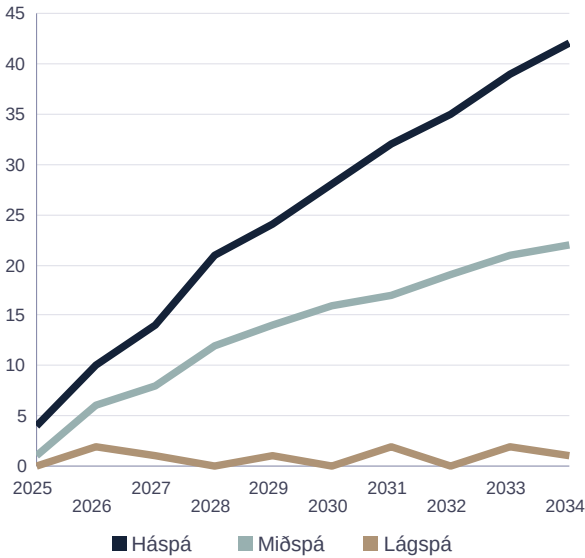
Óuppfyllt íbúðaðþörf er mat sveitarfélagsins á fjölda íbúða sem þörf hefði verið á til viðbótar við byggðar íbúðir síðastliðinna ára til þess að mæta íbúðaðþörf m.v. þróun mannfjölda. Árleg íbúðaðþörf segir til um hversu margar íbúðir þarf að byggja á ári til þess að uppfylla áætlaða íbúðaðþörf. Uppsöfnuð 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	4	6	4	7	3	4	4	3	4	3
	Samtals íbúðaðþörf	4	6	4	7	3	4	4	3	4	3
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	4	10	14	21	24	28	32	35	39	42
Miðspá	Óuppfyllt íbúðaðþörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	1	5	2	4	2	2	1	2	2	1
	Samtals íbúðaðþörf	1	5	2	4	2	2	1	2	2	1
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	1	6	8	12	14	16	17	19	21	22
Lágspá	Óuppfyllt íbúðaðþörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	0	2	-1	-1	1	-1	2	-2	2	-1
	Samtals íbúðaðþörf	0	2	-1	-1	1	-1	2	-2	2	-1
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	0	2	1	0	1	0	2	0	2	1

Samtals íbúðaðþörf



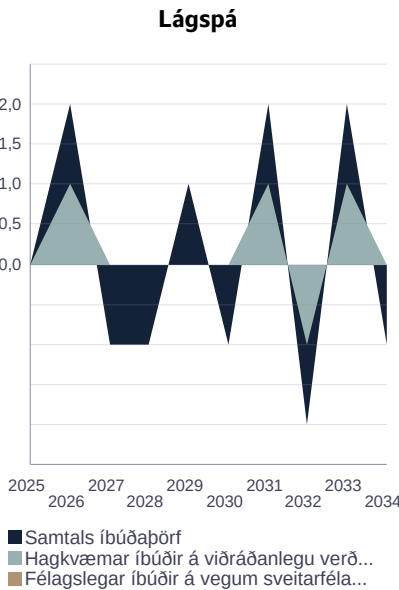
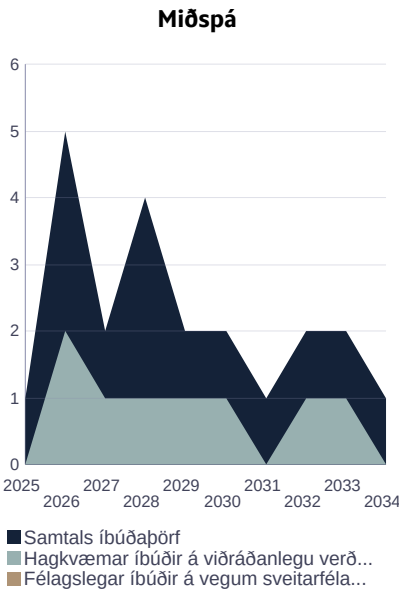
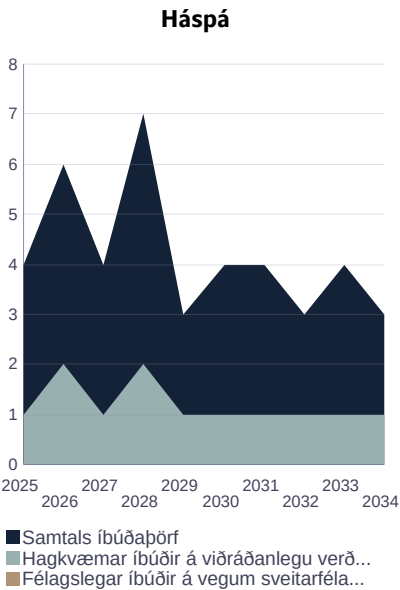
Uppsöfnuð íbúðaðþörf



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	4	6	4	7	3	4	4	3	4	3
	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	2	1	2	1	1	1	1	1	1
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði										
Miðspá	Samtals íbúðaþörf	1	5	2	4	2	2	1	2	2	1
	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 %	0	2	1	1	1	1	0	1	1	0
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði										
Lágspá	Samtals íbúðaþörf	0	2	-1	-1	1	-1	2	-2	2	-1
	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 %	0	1	-0	-0	0	-0	1	-1	1	-0
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði										



Markmið sveitarfélagsins varðandi íbúðauppbyggingu

Almenn íbúðaþörf - Mikil eftirspurn er eftir almennum íbúðarhúsnæðum í Snæfellsbæ bæði til kaupa og leigu. Núverandi íbúðarhúsnæði er fullnýtt og virðist vanta nokkuð upp á jafnvægi á húsnæðismarkaðnum í sveitarfélaginu. Ef miðað er áfram við 2.4 íbúa á hverja íbúð í sveitarfélaginu næstu árin, er þörf á að fjölga almennum íbúðum um 20 á næstu 4 árum ef miðað er við háspá. 6 nýjar íbúðir voru byggðar á árinu 2023 og verða seldar/leigðar á árinu 2024.

Íbúðir fyrir fatlaða - Lokið hefur verið við byggingu á íbúðarkjarna með 5 íbúðum fyrir fatlaða og þar af leiðandi hefur verið mætt þeirri þörf sem var á slíkum íbúðum.

Íbúðir fyrir unga og aldraða - Umtalsverð þörf er á íbúðum fyrir ungt fólk sem er að byrja búskap og fyrir aldraða. Telur sveitafélagið mikilvægt að byggja litlar íbúðir fyrir unga fólkið sem er að byrja búskap og eldra fólk sem vill flytja úr einbýlishúsum sínum og minnka við sig. Álitur Snæfellsbæ æskilegan kost að leigufélag tæki að sér að byggja slíkar íbúðir á meðan sveitafélagið sæi um uppbyggingu á húsnæði fyrir fatlaða og eldri borgara.

Félagslegt húsnæði - Snæfellsbær á 30 félagslega leiguíbúðir en miðað við eftirspurn telur sveitafélagið þörf á því að auka slíkar íbúðir um sirka 6-8 á næstu 4 árum.

Íbúðir fyrir aldraða - Snæfellsbær á 4 íbúðir fyrir aldraða og eru þær allar með búseturétti. Mikil eftirspurn er á slíkum íbúðum og eru 7 á biðlista. Gert er ráð fyrir að fjölga slíkum íbúðum á næstu árum.

Þétting byggðar - Það er verið að úthluta lóðum í eldri hverfum þar sem veittur er 90% afsláttur af gatnagerðargjöldum sem að vonandi er hvati til þess að fólk byggi sér hús-næði og stuðli að þéttingu byggðar í bæjarfélaginu.

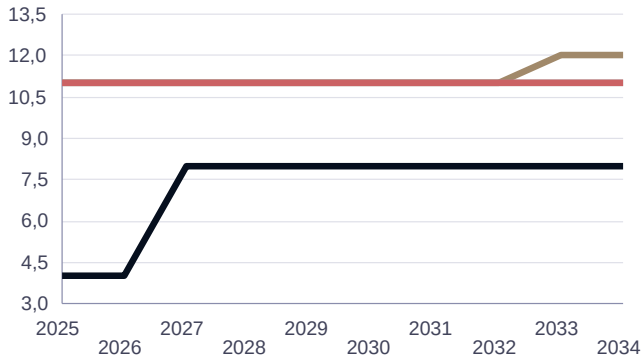
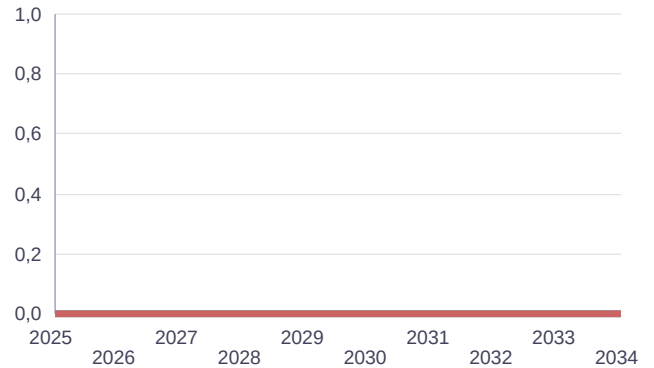
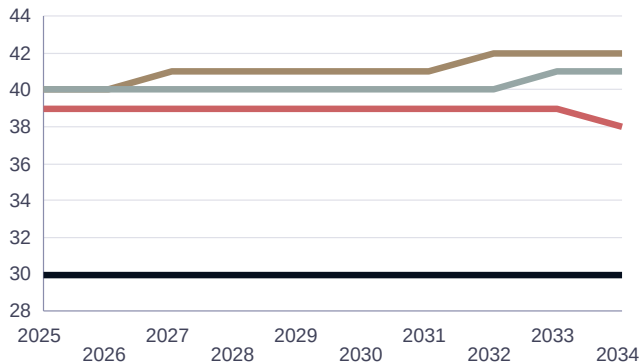
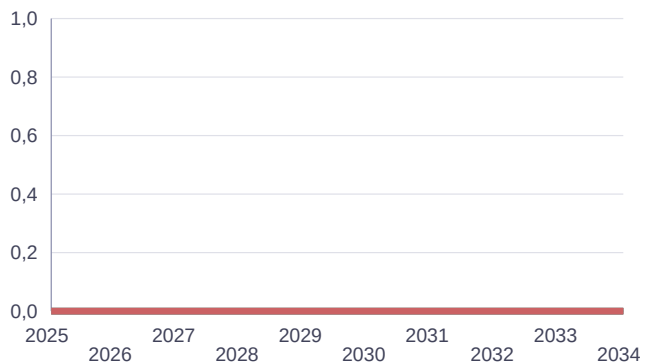
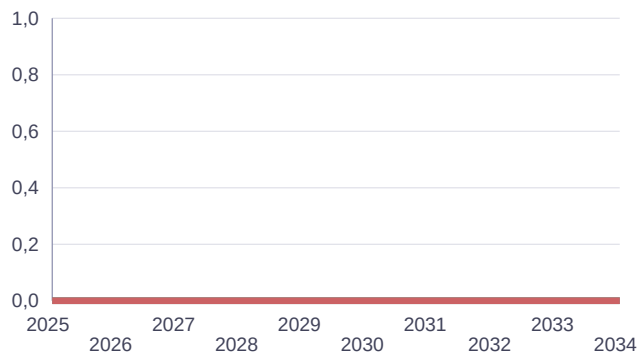
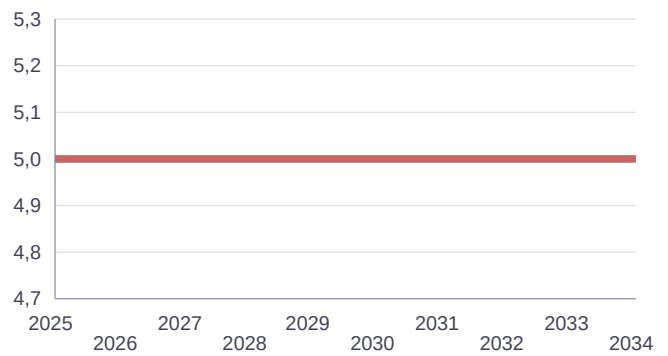
Búsetuform

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

Þjónustutegund	Núverandi fjöldi	Á biðlista
Leiguíbúðir fyrir eldri borgara	4	7
Námsmannaíbúðir	0	0
Félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélags eða íbúðir sem sveitarfélagið framleigir til skjólstæðinga félagsþjónustu	30	10
Búseturéttaríbúðir	0	0
Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága	0	0
Sértæk búsetuúrræði	5	0

[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


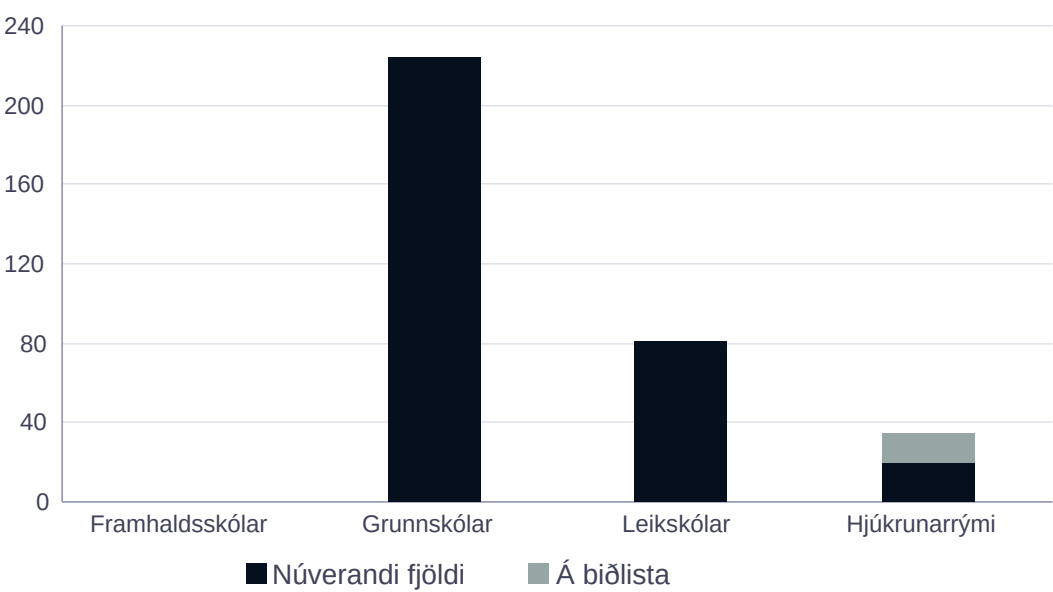
■ Núverandi rými eftir búsetuformum
■ Þörf fyrir mismunandi búsetuform - Miðspá

■ 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 2025 og fjölda einstaklinga á biðlistum.

Þjónustutegund	Núverandi fjöldi	Á biðlista
Framhaldsskólar	0	0
Grunnskólar	223	0
Leikskólar	80	0
Hjúkrunarrými	19	15

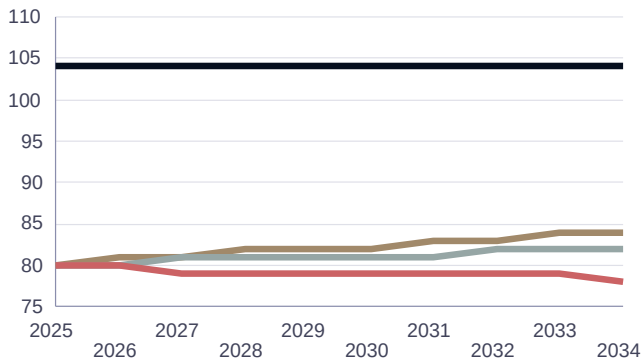


Samanburður á áætlaðri þörf og þjónustu og getu

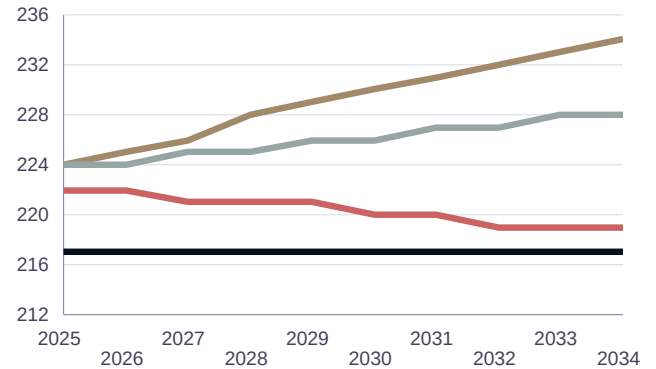
[illegible]

Samanburður á áætlaðri þörf og þjónustu og getu

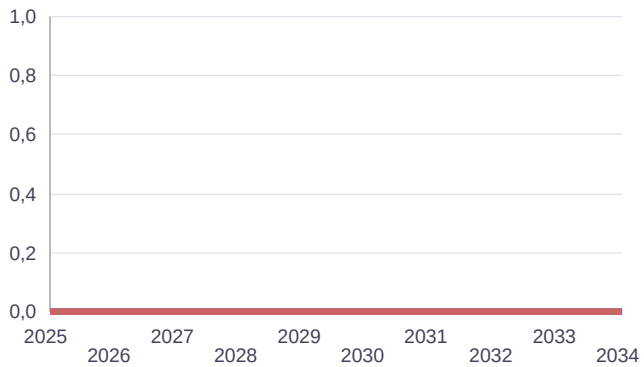
Leikskólar



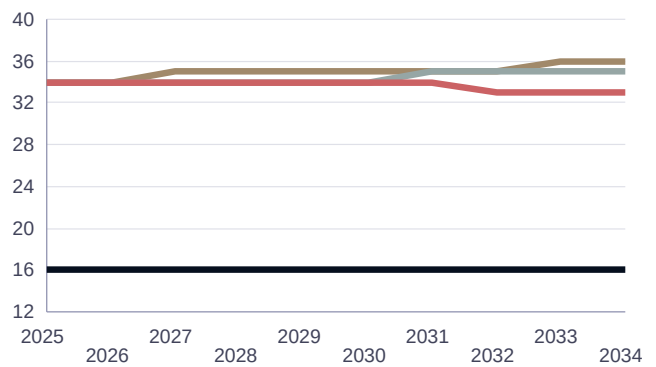
Grunnskólar



Framhaldsskólar



Hjúkrunarrými



■ Núverandi rými eftir þjónustu
 ■ Þörf fyrir mismunandi þjónustu - Miðspá

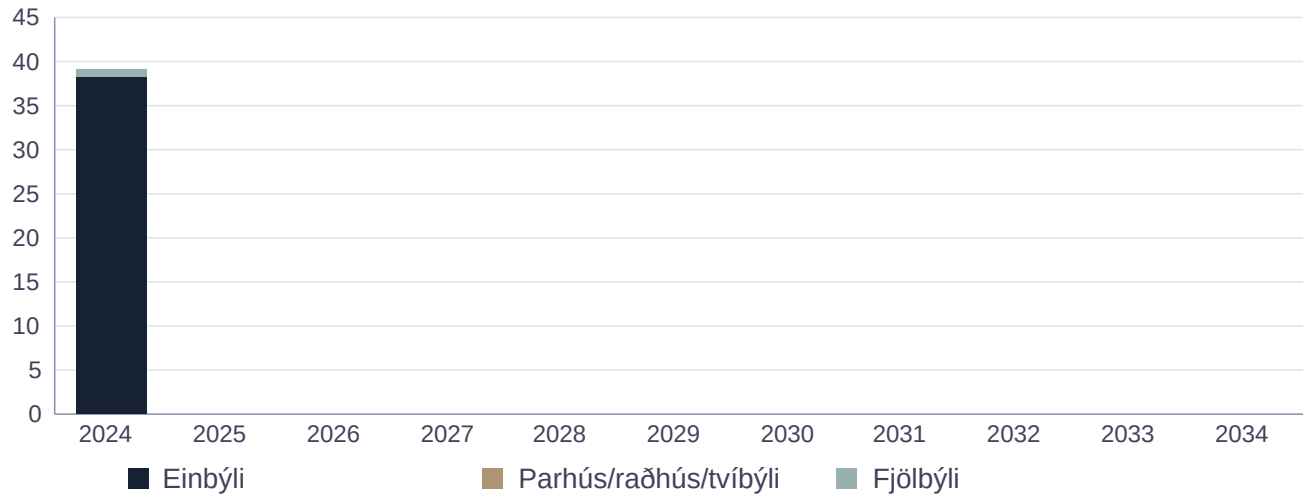
■ Þörf fyrir mismunandi þjónustu - Háspá
 ■ Þörf fyrir mismunandi þjónustu - Lágspá

Markmið sveitarfélagsins í lóðamálum

Markmið sveitarfélagsins er að hafa nægt framboð á atvinnu og íbúðarlóðum. Í Ólafsvík eru lausar til umsóknar tíu íbúðalóðir fyrir einbýlishús og fjórar lóðir fyrir atvinnustarfsemi. Hins vegar eru engar lausar lóðir fyrir par-eða raðhús. Hafin er vinna við nýtt deiliskipulag í austurhluta bæjarins og verður gert ráð fyrir einbýlis-par og raðhúsaloðum í því deiliskipulagi. Töluverður áhugi er eftir lóðum fyrir húsnæði á einni hæð og verður töluvert framboð á slíkum lóðum í deiliskipulaginu sem er í vinnslu. Nokkrum lóðum fyrir íbúðarhúsnæði hefur verið úthlutað á Hellissandi á undanförunum árum og hefur verið rætt að deiliskipuleggja nýtt svæði fyrir íbúðarlóðir austan við Helluhól og er það samkvæmt aðalskipulagi sveitarfélagsins. Á Rífi eru 4 lausar lóðir á hafnarsvæðinu fyrir blandaða starfsemi. Nýverið var lóð úthlutað til verktaka sem hyggst byggja þar húsnæði sem verður skipt upp í einingar sem verða ætlaðar til sölu

[illegible]

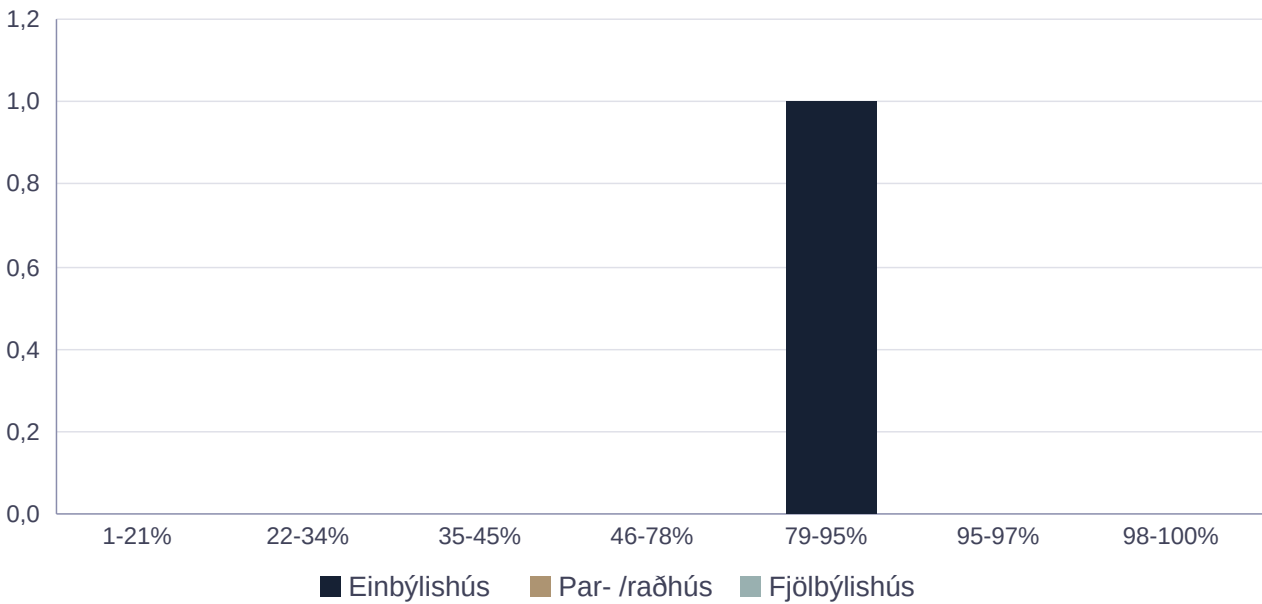
Skipulagðar lóðir - Fjöldi íbúða



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%	1			1
95-97%				
98-100%				
Samtals	1	0	0	1

Fjöldi íbúða í byggingu



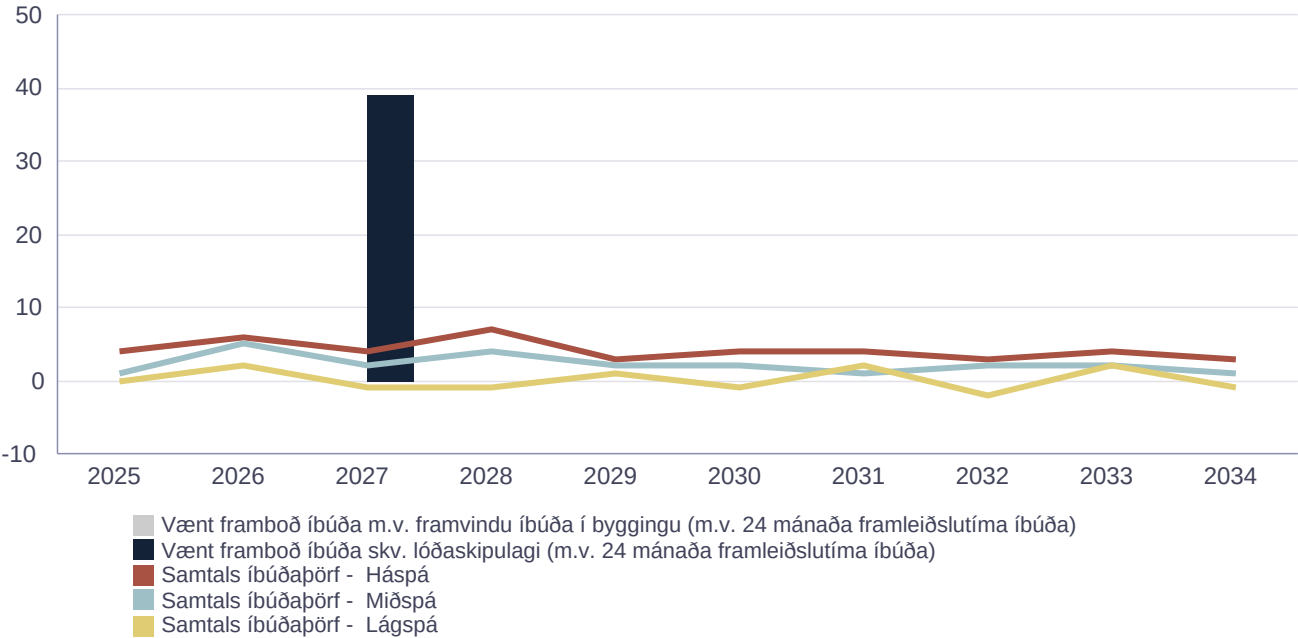
Taflan hér að neðan sýnir opinber gjöld og önnur gjöld sem kæmu til vegna nýbygginga í sveitarfélaginu. Húsið sem notað er til viðmiðunar er raðhús og inniheldur tvær íbúðir sem eru 93,2 m² á stærð og aðrar tvær íbúðir sem eru 94,5 m² að stærð. Heildarstærð hússins er 375,4 m² og 1.197,2 m³. Gert er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

Gjöld	Upphæð
Byggingaleyfisgjald	299.095
Byggingaréttargjald/lóðaverð	0
Gatnagerðargjald	204.000
Tengigjald vatnsveitu	528.000
Tengigjald hitaveitu	528.000
Tengigjald rafveitu	820.000
Tengigjald fráveitu	528.000
Opinber gjöld samtals	2.907.095
Opinber gjöld pr. m ²	7.744

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	4	6	4	7	3	4	4	3	4	3
	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)			39	0	0	0	0	0	0	0
	Árleg þörf	4	6	-35	7	3	4	4	3	4	3
	Uppsöfnuð þörf	4	10	-25	-18	-15	-11	-7	-4	0	3
Miðspá	Samtals íbúðapörf	1	5	2	4	2	2	1	2	2	1
	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)			39	0	0	0	0	0	0	0
	Árleg þörf	1	5	-37	4	2	2	1	2	2	1
	Uppsöfnuð þörf	1	6	-31	-27	-25	-23	-22	-20	-18	-17
Lágspá	Samtals íbúðapörf	0	2	-1	-1	1	-1	2	-2	2	-1
	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)			39	0	0	0	0	0	0	0
	Árleg þörf	0	2	-40	-1	1	-1	2	-2	2	-1
	Uppsöfnuð þörf	0	2	-38	-39	-38	-39	-37	-39	-37	-38

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



Viðauki

Spurningar úr áætlanagerfi

Fjöldi íbúða í eigu sveitarfélags.

37

Er eftirspurn eftir lóðum?

Já

Ef svarið við fyrri spurningu er Já, þá hvers konar íbúðartegund er mest eftirspurn eftir?

Parhús/raðhús/tvíbýli

Hvers konar íbúðategund er minnst eftirspurn eftir?

Fjölbýli

Annar sveitarfélagið eftirspurn eftir lóðum?

Já