

Húsnæðisáætlun 2025

Sveitarfélagsnúmer: 8717
Áætlunarsvæði: Sveitarfélagið Ölfus
Kennitala: 4203697009
Landshluti: Suðurland
Heimilisfang: Hafnarbergi 1



Efnisyfirlit

Mannfjöldaspá 3

Forsendur fyrir mannfjöldaspá 3

Lýsing á atvinnuástandi 6

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) 1.073 ↑37,0%	Mannfjöldaspá +10 ár (Miðspá) 2.544 ↑87,7%	Íbúðir í byggingu (september 2023) 124	Íbúðir í byggingu (september 2024) 64 ↓48,4%
Áætluð íbúðapörf +5 ár (Miðspá) 510 ↑19,8%	Áætluð íbúðapörf +10 ár (Miðspá) 1.204 ↑46,7%	Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum +5 ár 580	Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum +10 ár 1.214

Mannfjöldaspá

Forsendur fyrir mannfjöldaspá

Eftirspurn eftir íbúðarhúsalóðum og fasteignum í Sveitarfélaginu Ölfusi hefur verið stöðug og öflug, jafnvel þrátt fyrir kólnun fasteignamarkaðarins á landsvísu í kjölfar vaxtahækkana. Á sama tíma og önnur sveitarfélög glíma við minni eftirspurn, heldur uppbygging áfram af krafti í Ölfusi. Í dag eru yfir 230 íbúðir í byggingu og er gert ráð fyrir að þær komi til afhendingar á árunum 2025 og 2026.

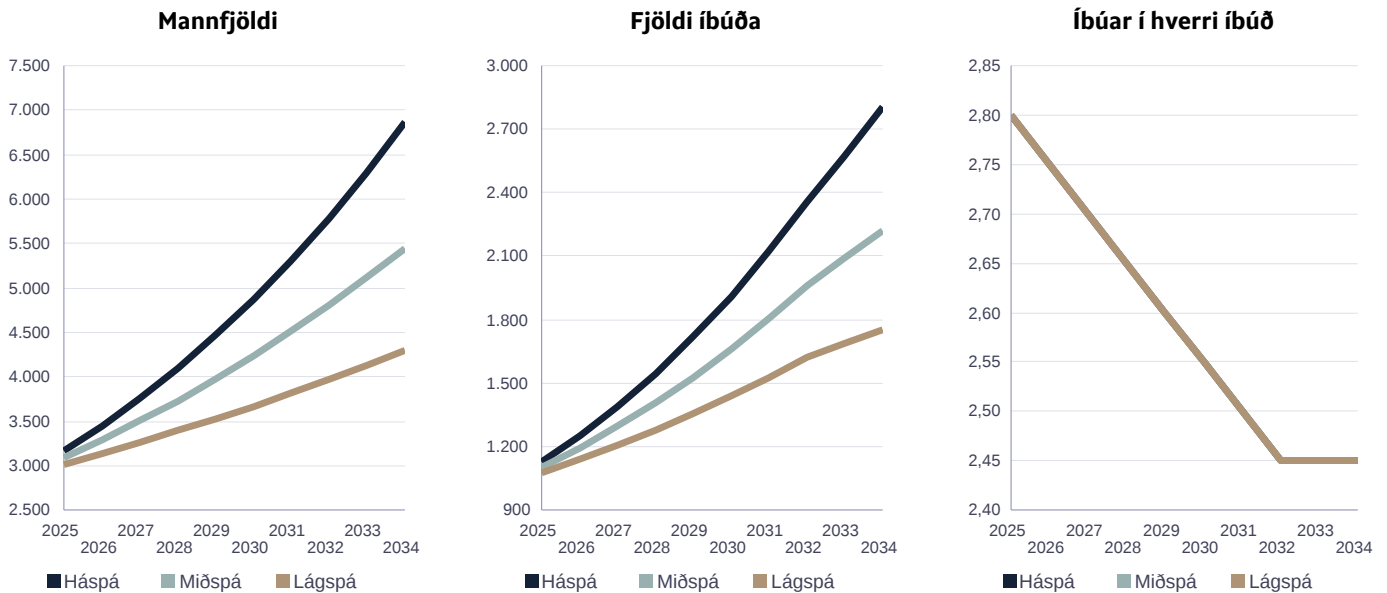
Sveitarstjórn Sveitarfélagsins Ölfus lítur til framtíðar með bjartsýni og gerir ráð fyrir áframhaldandi fjölgun íbúa. Samkvæmt raunhæfri spá er gert ráð fyrir 6,5% íbúafjölgun að meðaltali á ári fram til ársins 2034, sem myndi skila íbúafjölda upp á 5.445 manns. Háspá gerir ráð fyrir enn meiri fjölgun, eða allt að 9% árlega, á meðan lágspá miðast við 4%.

Þessi þróun er nátengd þeim mikla uppgangi sem orðið hefur í atvinnumálum sveitarfélagsins. Uppbygging í fiskeldi, aukin vöruflutningar um Þorlákshöfn, og fjölgun starfa við nýjar atvinnulóðir hafa skapað fjölbreytt tækifæri og aðdráttarafl fyrir fólk sem leitar að öflugum samfélögum til að setjast að í.

Hagstæð staðsetning, öflugir innviðir og framtíðarsýn sveitarfélagsins hafa þannig skapað aðstæður sem bæði styðja við og hraða vexti sveitarfélagsins. Með áframhaldandi fjárfestingu í bæði atvinnu- og íbúðaruppbyggingu er Ölfus á hraðri leið til að verða eitt af mest spennandi svæðum fyrir bæði fjölskyldur og fyrirtæki á Íslandi.

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	3.162	3.446	3.756	4.094	4.463	4.865	5.303	5.780	6.300	6.867
	Mannfjöldabreyting %	9,00	8,98	9,00	9,00	9,01	9,01	9,00	8,99	9,00	9,00
	Fjöldi íbúða	1.129	1.253	1.391	1.545	1.717	1.908	2.121	2.359	2.571	2.803
	Íbúðafjöldi breyting %	10,90	10,98	11,01	11,07	11,13	11,12	11,16	11,22	8,99	9,02
	Íbúar í hverri íbúð	2,80	2,75	2,70	2,65	2,60	2,55	2,50	2,45	2,45	2,45
Miðspá	Mannfjöldi	3.089	3.290	3.504	3.732	3.974	4.232	4.508	4.801	5.113	5.445
	Mannfjöldabreyting %	6,48	6,51	6,50	6,51	6,48	6,49	6,52	6,50	6,50	6,49
	Fjöldi íbúða	1.103	1.196	1.298	1.408	1.528	1.660	1.803	1.960	2.087	2.222
	Íbúðafjöldi breyting %	8,35	8,43	8,53	8,47	8,52	8,64	8,61	8,71	6,48	6,47
	Íbúar í hverri íbúð	2,80	2,75	2,70	2,65	2,60	2,55	2,50	2,45	2,45	2,45
Lágspá	Mannfjöldi	3.017	3.137	3.263	3.393	3.529	3.670	3.817	3.970	4.129	4.294
	Mannfjöldabreyting %	4,00	3,98	4,02	3,98	4,01	4,00	4,01	4,01	4,01	4,00
	Fjöldi íbúða	1.078	1.141	1.209	1.280	1.357	1.439	1.527	1.620	1.685	1.753
	Íbúðafjöldi breyting %	5,89	5,84	5,96	5,87	6,02	6,04	6,12	6,09	4,01	4,04
	Íbúar í hverri íbúð	2,80	2,75	2,70	2,65	2,60	2,55	2,50	2,45	2,45	2,45



Lýsing á atvinnuástandi

Sveitarfélagið Ölfus stendur frammi fyrir sögulegum vexti á sviði atvinnumála, þar sem fjölbreytt tækifæri blómstra í krafti sterkra innviða og vaxandi eftirspurnar. Fiskeldi hefur vaxið hratt, og áhugi á iðnaðar- og athafnarlóðum er meiri en nokkru sinni fyrr. Samkvæmt áætlunum fiskeldisfyrirtækja er gert ráð fyrir að allt að 400–600 störf skapist fyrir árið 2032, bæði við uppbyggingu og rekstur eldisstöðva.

Á sama tíma hafa vöruflutningar um sjó til og frá Þorlákshöfn tekið stakkaskiptum, og allt bendir til þess að þessi þróun haldi áfram á komandi árum. Nýlega gerði sveitarfélagið viljayfirlýsingu við fyrirtæki um gámaflutninga í nýja Suðurvararbryggju, sem markar stórt skref í uppbyggingu vöruflutninga til hafnarinnar. Fyrstu gámaskipin eru áætluð til Þorlákshafnar sumarið 2025 og munu þessi flutningar efla atvinnulífið og styrkja hafnarsvæðið enn frekar.

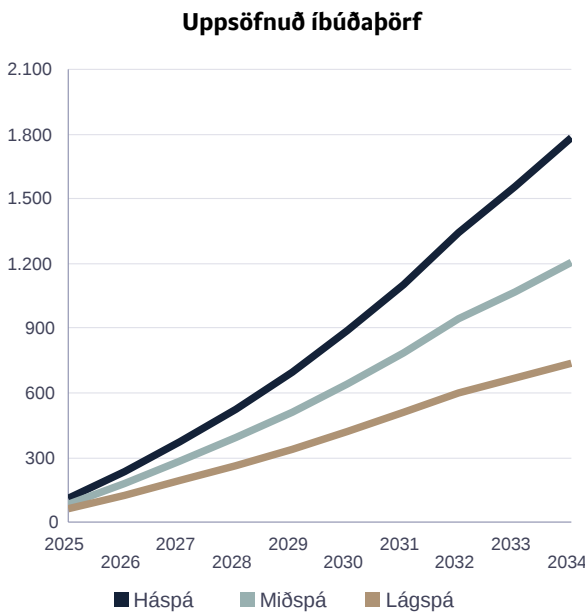
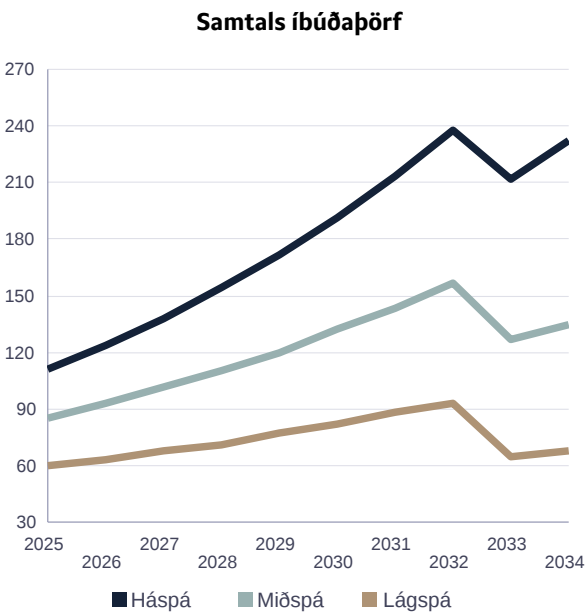
Sterk staðsetning, framúrskarandi aðgengi að höfn og ríkar vatnsauðlindir hafa skapað einstök skilyrði fyrir fyrirtæki til að blómstra í Ölfusi. Þessi samkeppnisforskot hefur leitt til verulegrar aukningar í eftirspurn eftir atvinnulóðum, sem undirstrikar traust og væntingar fyrirtækja til svæðisins.

Sveitarfélagið Ölfus er því í lykilhlutverki í að styðja við og hvetja til áframhaldandi vaxtar, og markvissar ákvarðanir um uppbyggingu munu skapa sterkan grunn fyrir atvinnulíf framtíðarinnar.

[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.

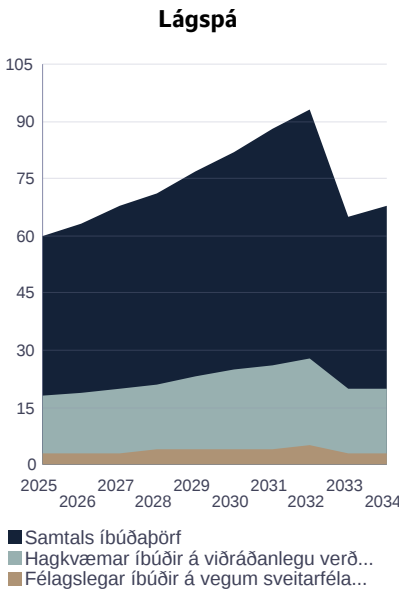
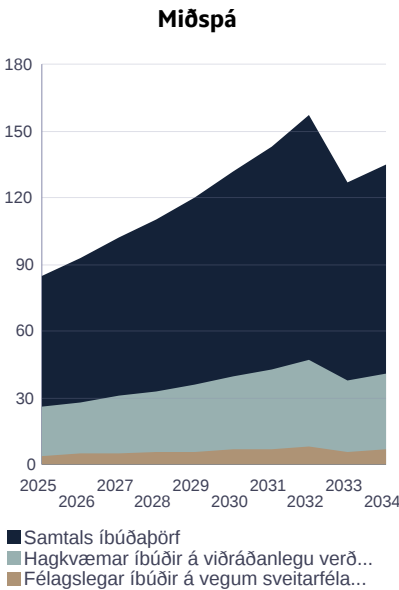
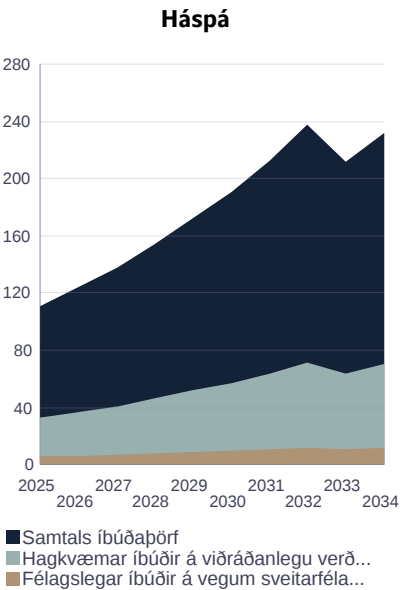
		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Háspá	Óuppfyllt íbúðaðþörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	111	124	138	154	172	191	213	238	212	232
	Samtals íbúðaðþörf	111	124	138	154	172	191	213	238	212	232
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	111	235	373	527	699	890	1.103	1.341	1.553	1.785
Miðspá	Óuppfyllt íbúðaðþörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	85	93	102	110	120	132	143	157	127	135
	Samtals íbúðaðþörf	85	93	102	110	120	132	143	157	127	135
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	85	178	280	390	510	642	785	942	1.069	1.204
Lágspá	Óuppfyllt íbúðaðþörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	60	63	68	71	77	82	88	93	65	68
	Samtals íbúðaðþörf	60	63	68	71	77	82	88	93	65	68
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	60	123	191	262	339	421	509	602	667	735



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	111	124	138	154	172	191	213	238	212	232
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %	6	6	7	8	9	10	11	12	11	12
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga										
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %	33	37	41	46	52	57	64	71	64	70
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði										
Miðspá	Samtals íbúðaþörf	85	93	102	110	120	132	143	157	127	135
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %	4	5	5	6	6	7	7	8	6	7
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga										
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %	26	28	31	33	36	40	43	47	38	41
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði										
Lágspá	Samtals íbúðaþörf	60	63	68	71	77	82	88	93	65	68
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %	3	3	3	4	4	4	4	5	3	3
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga										
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %	18	19	20	21	23	25	26	28	20	20
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði										



Markmið sveitarfélagsins varðandi íbúðauppbyggingu

Markmið Sveitarfélagsins Ölfus er að tryggja að framboð á félagslegu og hagkvæmu húsnæði fylgi fjölgun íbúða í sveitarfélaginu, þannig að allir hafi tækifæri til að finna hentugt húsnæði við hæfi. Sveitarfélagið hefur ekki sett fram sértæk markmið hvað varðar samsetningu íbúðarstokks með tilliti til herbergjafjölda. Stjórnendur sveitarfélagsins treysta á virkni markaðsaflanna til að mæta fjölbreyttum þörfum íbúanna á þessu sviði.

Einn af helstu kostum Sveitarfélagsins Ölfus er rýmismikið umhverfi í og við Þorlákshöfn. Sveitarfélagið leggur áherslu á að varðveita þetta mikilvæga einkenni, þar sem þétting byggðar er ekki meðal forgangsmarkmiða þess. Með þessu er stuðlað að því að íbúar njóti bæði næði og rýmis, sem eykur lífsgæði og stuðlar að einstöku búsetuumhverfi sem er í senn sveitlegt og tengt öflugum innviðum.

Stefnan endurspeglar þá trú sveitarfélagsins að jafnvægi milli markaðsafla, samfélagslegra markmiða og varðveislu umhverfis sé lykillinn að sjálfbærri þróun og vellíðan íbúa til framtíðar.

Búsetuform

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

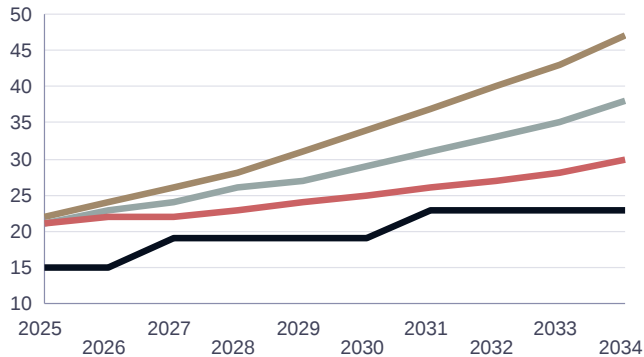
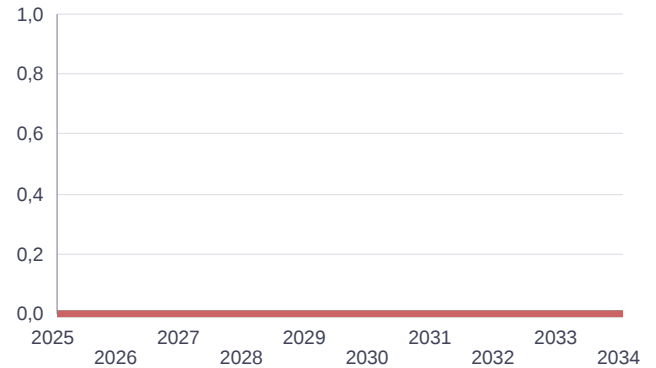
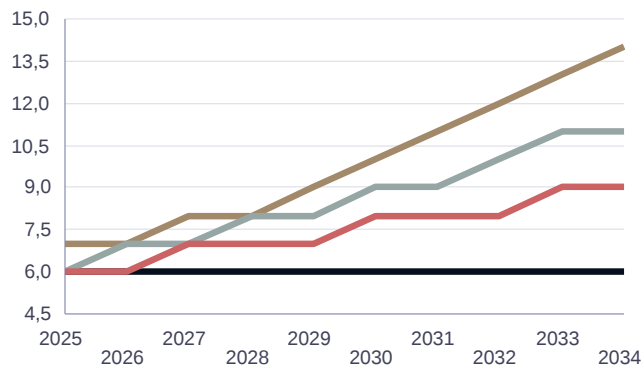
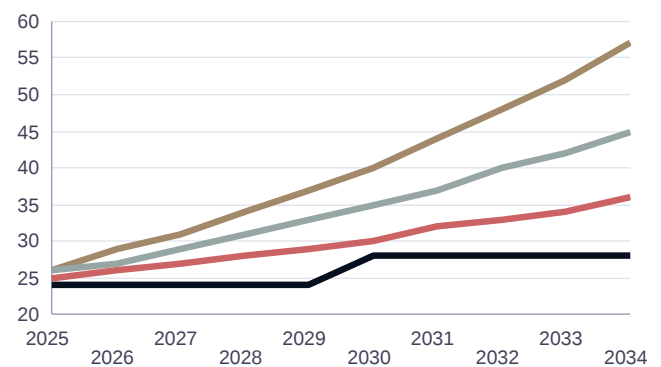
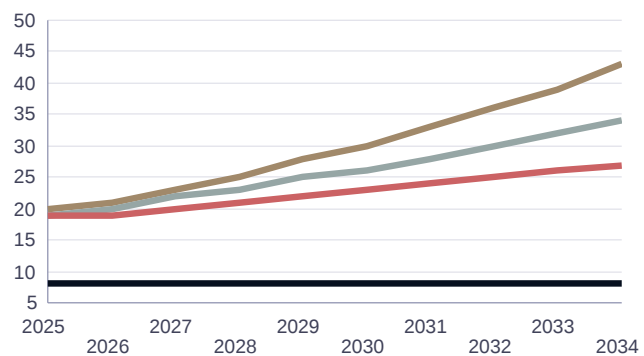
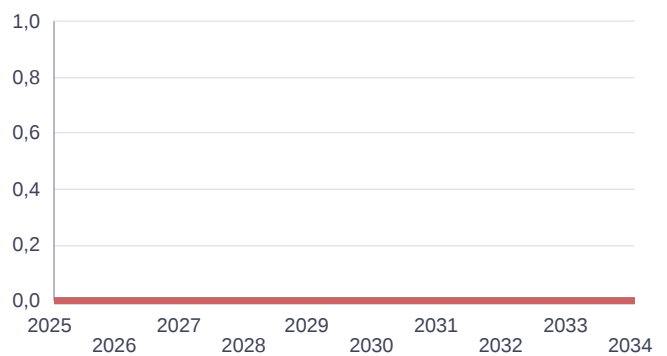
Þjónustutegund	Núverandi fjöldi	Á biðlista
Leiguíbúðir fyrir eldri borgara	15	5
Námsmannaíbúðir	0	0
Félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélags eða íbúðir sem sveitarfélagið framleigir til skjólstæðinga félagsþjónustu	6	0
Búseturéttaríbúðir	24	0
Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága	7	11
Sértæk búsetuúrræði	0	0

Áætluð þörf eftir búsetuformum

			2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Leiguíbúðir fyrir eldri borgara	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	22	24	26	28	31	34	37	40	43	47
		Núverandi rými eftir búsetuformum	15	15	19	19	19	19	23	23	23	23
		Umframbþörf fyrir mismunandi búsetuform	-7	-9	-7	-9	-12	-15	-14	-17	-20	-24
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	21	23	24	26	27	29	31	33	35	38
		Núverandi rými eftir búsetuformum	15	15	19	19	19	19	23	23	23	23
		Umframbþörf fyrir mismunandi búsetuform	-6	-8	-5	-7	-8	-10	-8	-10	-12	-15
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	21	22	22	23	24	25	26	27	28	30
		Núverandi rými eftir búsetuformum	15	15	19	19	19	19	23	23	23	23
		Umframbþörf fyrir mismunandi búsetuform	-6	-7	-3	-4	-5	-6	-3	-4	-5	-7
Námsmannaíbúðir	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Núverandi rými eftir búsetuformum	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Umframbþörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Núverandi rými eftir búsetuformum	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Umframbþörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Núverandi rými eftir búsetuformum	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Umframbþörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélags eða íbúðir sem sveitarfélagið framleigir til skjólstæðinga félagsþjónustu	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	7	7	8	8	9	10	11	12	13	14
		Núverandi rými eftir búsetuformum	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
		Umframbþörf fyrir mismunandi búsetuform	-1	-1	-2	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	6	7	7	8	8	9	9	10	11	11
		Núverandi rými eftir búsetuformum	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
		Umframbþörf fyrir mismunandi búsetuform	0	-1	-1	-2	-2	-3	-3	-4	-5	-5
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	6	6	7	7	7	8	8	8	9	9
		Núverandi rými eftir búsetuformum	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
		Umframbþörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	-1	-1	-1	-2	-2	-2	-3	-3
Búseturéttaríbúðir	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	26	29	31	34	37	40	44	48	52	57
		Núverandi rými eftir búsetuformum	24	24	24	24	24	28	28	28	28	28
		Umframbþörf fyrir mismunandi búsetuform	-2	-5	-7	-10	-13	-12	-16	-20	-24	-29
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	26	27	29	31	33	35	37	40	42	45
		Núverandi rými eftir búsetuformum	24	24	24	24	24	28	28	28	28	28
		Umframbþörf fyrir mismunandi búsetuform	-2	-3	-5	-7	-9	-7	-9	-12	-14	-17
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	25	26	27	28	29	30	32	33	34	36
		Núverandi rými eftir búsetuformum	24	24	24	24	24	28	28	28	28	28
		Umframbþörf fyrir mismunandi búsetuform	-1	-2	-3	-4	-5	-2	-4	-5	-6	-8
Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	20	21	23	25	28	30	33	36	39	43
		Núverandi rými eftir búsetuformum	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
		Umframbþörf fyrir mismunandi búsetuform	-12	-13	-15	-17	-20	-22	-25	-28	-31	-35
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	19	20	22	23	25	26	28	30	32	34
		Núverandi rými eftir búsetuformum	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
		Umframbþörf fyrir mismunandi búsetuform	-11	-12	-14	-15	-17	-18	-20	-22	-24	-26
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	19	19	20	21	22	23	24	25	26	27
		Núverandi rými eftir búsetuformum	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
		Umframbþörf fyrir mismunandi búsetuform	-11	-11	-12	-13	-14	-15	-16	-17	-18	-19
Sértæk búsetuúrræði	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Núverandi rými eftir búsetuformum	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Umframbþörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Núverandi rými eftir búsetuformum	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Umframbþörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	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


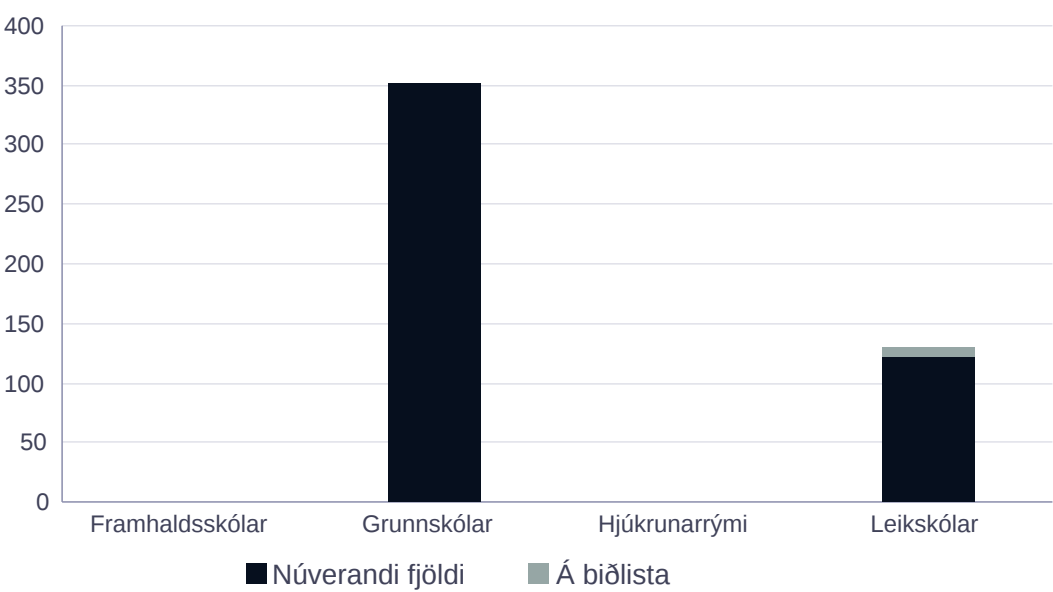
■ Núverandi rými eftir búsetuformum
 ■ Þörf fyrir mismunandi búsetuform - Miðspá

■ 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	350	0
Hjúkrunarrými	0	0
Leikskólar	120	10

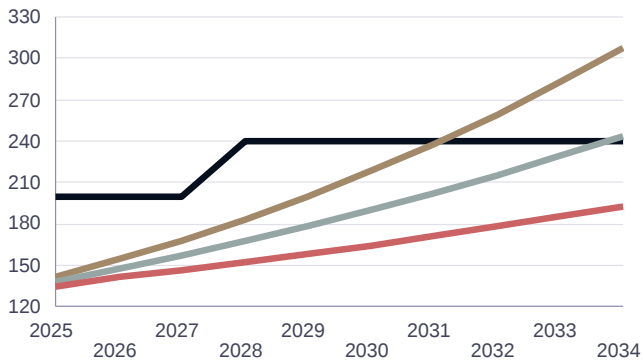


Samanburður á áætlaðri þörf og þjónustu og getu

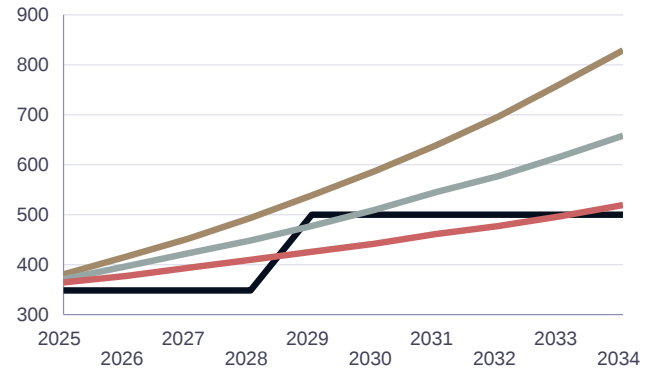
[illegible]

Samanburður á áætlaðri þörf og þjónustu og getu

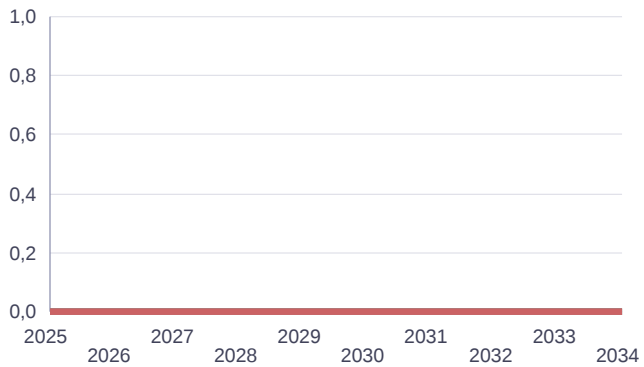
Leikskólar



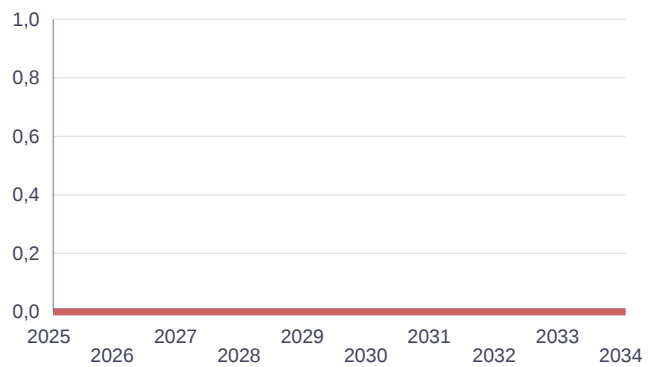
Grunnskólar



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 Ölfus í lóðamálum er að tryggja fjölbreytt úrval lóða sem mætir fjölpættum þörfum íbúa, fyrirtækja og fjárfesta. Sveitarfélagið leggur áherslu á að bjóða lóðir sem henta mismunandi gerðum byggðar, allt frá íbúðarhúsnæði og atvinnuhúsnæði til sérhæfðra verkefna, til að stuðla að jafnvægi milli fjölbreytts samfélags og öflugs atvinnulífs.

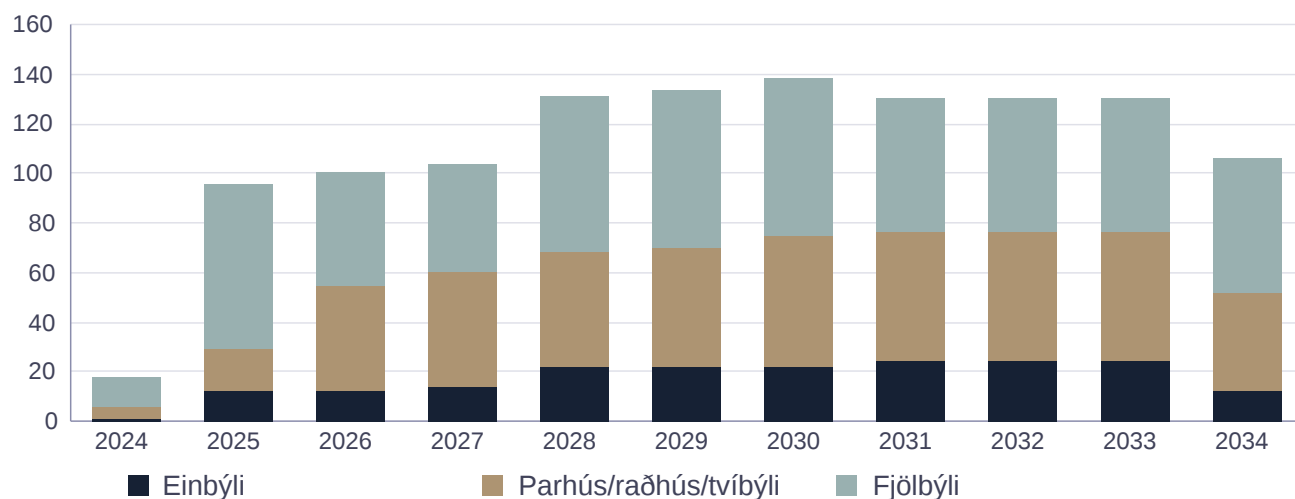
Með því að fylgjast vel með eftirspurn og þróun á lóðamarkaði leitast sveitarfélagið við að skapa sveigjanleg og skilvirk úrræði sem styðja við sjálfbæran vöxt. Þetta felur í sér bæði stórar og litlar lóðir, sem og svæði sem henta nýsköpun, hefðbundnum atvinnurekstri og blandaðri byggð.

Stefnan miðar að því að gera Ölfus að aðlaðandi stað fyrir nýja íbúa og fyrirtæki, þar sem fjölbreytt val á lóðum skapar traustan grunn fyrir þróun samfélagsins, með áherslu á lífsgæði, tækifæri og framtíðarsýn. Með markvissri nálgun í lóðamálum vinnur sveitarfélagið að því að vera leiðandi í uppbyggingu sem sameinar fjölbreytni, nýsköpun og stöðugleika.

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	Þétting vestan byggðar	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	0	8	10	10	10	12	12	12	0
Einbýli	Vesturbyggð	Samþykkt deiliskipulag	1	12	12	6	12	12	12	12	12	12	12
Einbýli	Norðurhraun	Byggingarhæf lóð	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Þétting vestan byggðar	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	12	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Óseyrarbraut	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	0	5	25	30	30	20	20	20	20
Fjölbýli	Íbúðir á miðbæjartorgi	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18
Fjölbýli	Vesturbyggð	Samþykkt deiliskipulag	0	30	0	4	4	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Mói	Samþykkt deiliskipulag	12	18	16	16	16	16	16	16	16	16	16
Fjölbýli	Norðurhraun	Byggingarhæf lóð	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Mói	Samþykkt deiliskipulag	0	0	12	16	16	16	16	16	16	16	16
Parhús/raðhús/tvíbýli	Vesturbyggð	Samþykkt deiliskipulag	0	12	20	20	20	20	24	24	24	24	24
Parhús/raðhús/tvíbýli	Vetrarbraut	Byggingarhæf lóð	5	5	10	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Norðurhraun	Byggingarhæf lóð	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Þétting vestan byggðar	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	0	10	10	11	12	12	12	12	0
Samtals			18	95	100	103	131	133	138	130	130	130	106

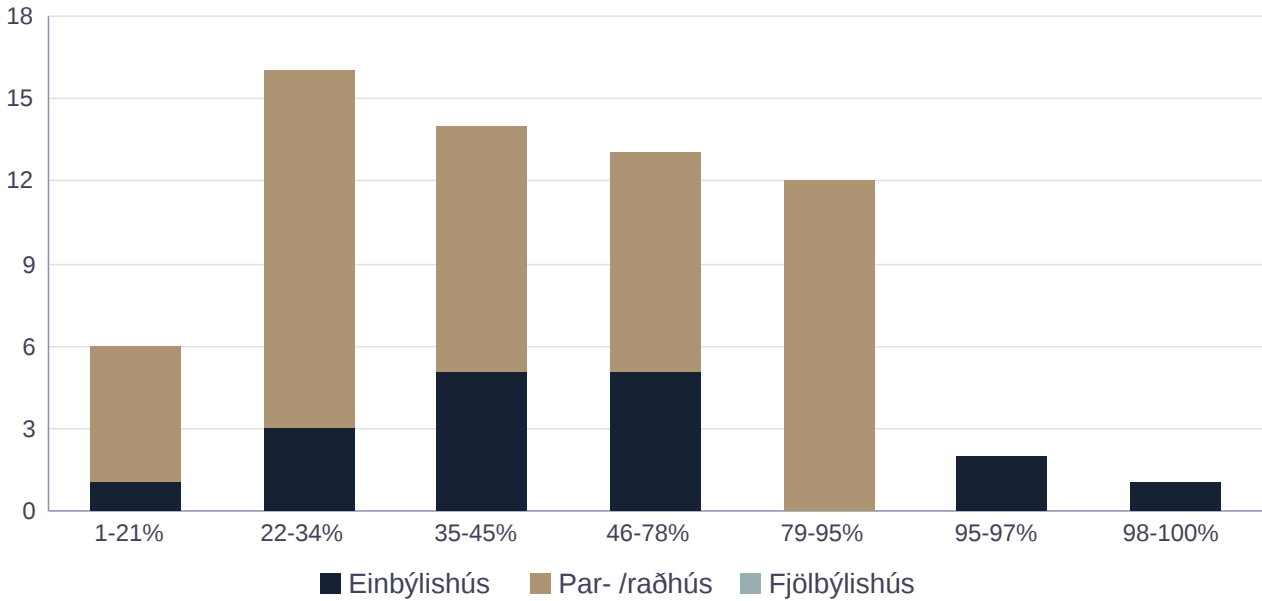
Skipulagðar lóðir - Fjöldi íbúða



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%	1	5		6
22-34%	3	13		16
35-45%	5	9		14
46-78%	5	8		13
79-95%		12		12
95-97%	2			2
98-100%	1			1
Samtals	17	47	0	64

Fjöldi íbúða í byggingu



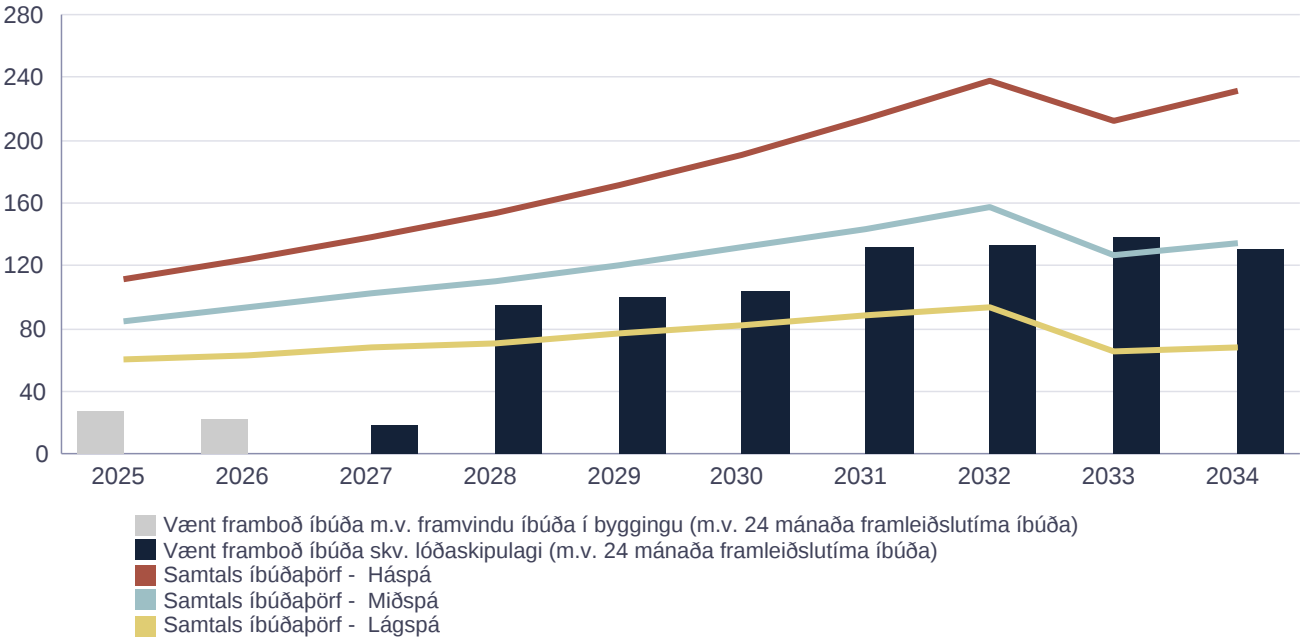
Taflan hér að neðan sýnir opinber gjöld og önnur gjöld sem kæmu til vegna nýbygginga í sveitarfélaginu. Húsið sem notað er til viðmiðunar er raðhús og inniheldur tvær íbúðir sem eru 93,2 m² á stærð og aðrar tvær íbúðir sem eru 94,5 m² að stærð. Heildarstærð hússins er 375,4 m² og 1.197,2 m³. Gert er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

Gjöld	Upphæð
Byggingaleyfisgjald	786.653
Byggingaréttargjald/lóðaverð	0
Gatnagerðargjald	14.371.553
Tengigjald vatnsveitu	2.279.363
Tengigjald hitaveitu	1.033.922
Tengigjald rafveitu	228.042
Tengigjald fráveitu	566.459
Opinber gjöld samtals	19.265.992
Opinber gjöld pr. m ²	51.321

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	111	124	138	154	172	191	213	238	212	232
	Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	27	22	0	0	0	0	0	0	0	0
	Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)			18	95	100	103	131	133	138	130
	Árleg þörf	84	102	120	59	72	88	82	105	74	102
	Uppsöfnuð þörf	84	186	306	365	437	525	607	712	786	888
Miðspá	Samtals íbúðapörf	85	93	102	110	120	132	143	157	127	135
	Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	27	22	0	0	0	0	0	0	0	0
	Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)			18	95	100	103	131	133	138	130
	Árleg þörf	58	71	84	15	20	29	12	24	-11	5
	Uppsöfnuð þörf	58	129	213	228	248	277	289	313	302	307
Lágspá	Samtals íbúðapörf	60	63	68	71	77	82	88	93	65	68
	Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	27	22	0	0	0	0	0	0	0	0
	Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)			18	95	100	103	131	133	138	130
	Árleg þörf	33	41	50	-24	-23	-21	-43	-40	-73	-62
	Uppsöfnuð þörf	33	74	124	100	77	56	13	-27	-100	-162

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



Viðauki

Spurningar úr áætlanagerfi

Fjöldi íbúða í eigu sveitarfélags.

28

Er eftirspurn eftir lóðum?

Já

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

Fjölbýli

Hvers konar íbúðategund er minnst eftirspurn eftir?

Einbýli

Annar sveitarfélagið eftirspurn eftir lóðum?

Já