

Húsnæðisáætlun 2025

Sveitarfélagsnúmer: 8509
Áætlunarsvæði: Skaftárhreppur
Kennitala: 4806902069
Landshluti: Suðurland
Heimilisfang: Klausturvegi 4



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 19

Viðauki 20

Lykiltölur

Mannfjöldaspá +5 ár (Miðspá) 94 ↑13,1%	Mannfjöldaspá +10 ár (Miðspá) 197 ↑27,6%	Íbúðir í byggingu (september 2023) 11	Íbúðir í byggingu (september 2024) 2 ↓81,8%
Áætluð íbúðapörf +5 ár (Miðspá) 67 ↑9,9%	Áætluð íbúðapörf +10 ár (Miðspá) 139 ↑20,4%	Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum +5 ár 48	Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum +10 ár 72

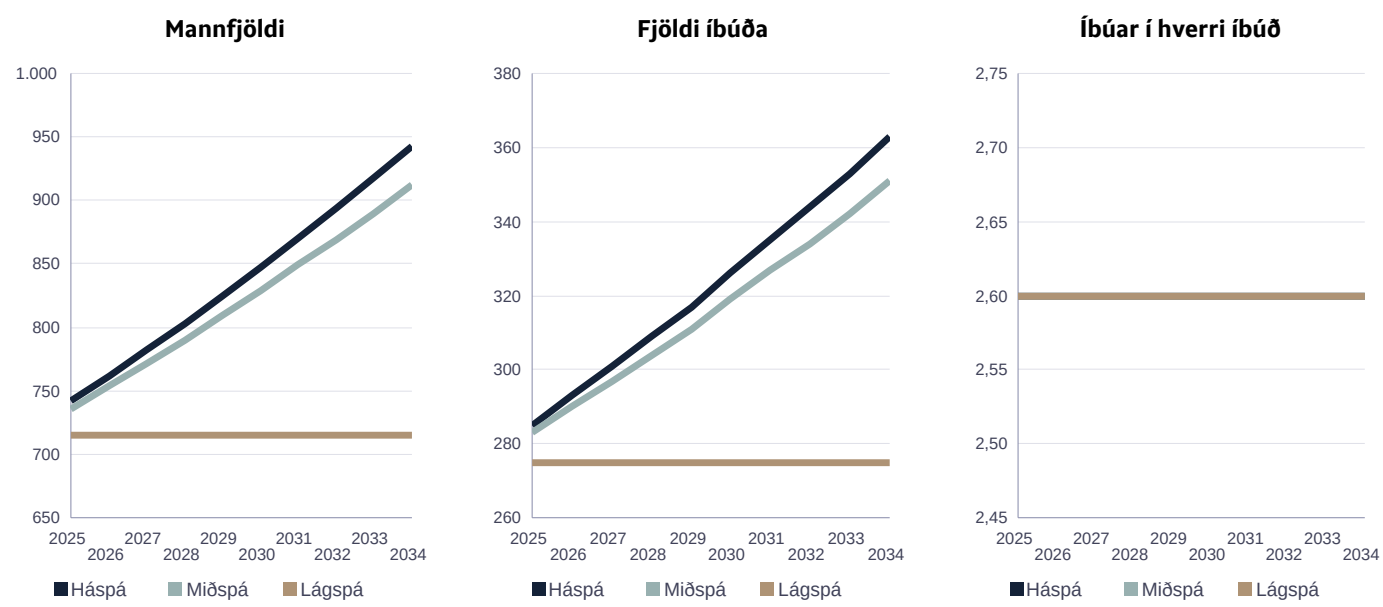
Mannfjöldaspá

Forsendur fyrir mannfjöldaspá

Ef litið er til lengri tíma spár til 2034, þá má áætla að íbúatala Skaftárhrepps fari í tæplega 900 manns miðað þróun síðustu ára (2,4%) skv. spá Hagstofu Íslands. Sé tekið mið af meðalspá (1,0%) þá má áætla íbúafjöldann um 775 manns árið 2034.

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	742	762	782	803	825	847	870	894	918	943
	Mannfjöldabreyting %	3,78	2,70	2,62	2,69	2,74	2,67	2,72	2,76	2,68	2,72
	Fjöldi íbúða	285	293	301	309	317	326	335	344	353	363
	Íbúðafjöldi breyting %	3,64	2,81	2,73	2,66	2,59	2,84	2,76	2,69	2,62	2,83
	Íbúar í hverri íbúð	2,60	2,60	2,60	2,60	2,60	2,60	2,60	2,60	2,60	2,60
Miðspá	Mannfjöldi	736	754	772	790	809	829	849	869	890	912
	Mannfjöldabreyting %	2,94	2,45	2,39	2,33	2,41	2,47	2,41	2,36	2,42	2,47
	Fjöldi íbúða	283	290	297	304	311	319	327	334	342	351
	Íbúðafjöldi breyting %	2,91	2,47	2,41	2,36	2,30	2,57	2,51	2,14	2,40	2,63
	Íbúar í hverri íbúð	2,60	2,60	2,60	2,60	2,60	2,60	2,60	2,60	2,60	2,60
Lágspá	Mannfjöldi	715	715	715	715	715	715	715	715	715	715
	Mannfjöldabreyting %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Fjöldi íbúða	275	275	275	275	275	275	275	275	275	275
	Íbúðafjöldi breyting %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Íbúar í hverri íbúð	2,60	2,60	2,60	2,60	2,60	2,60	2,60	2,60	2,60	2,60



Lýsing á atvinnuástandi

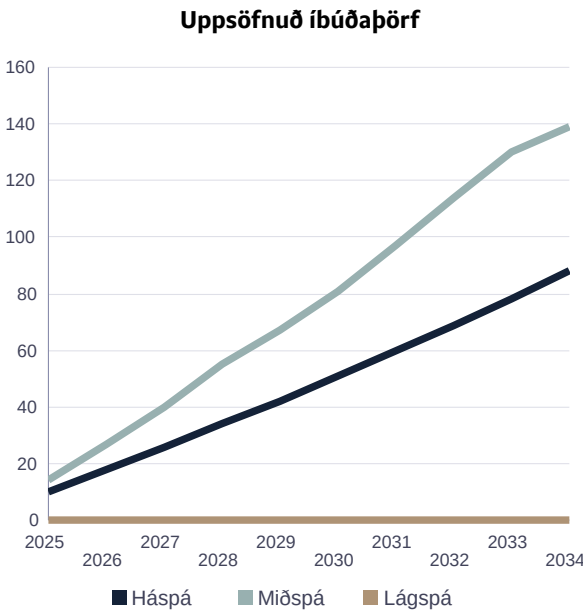
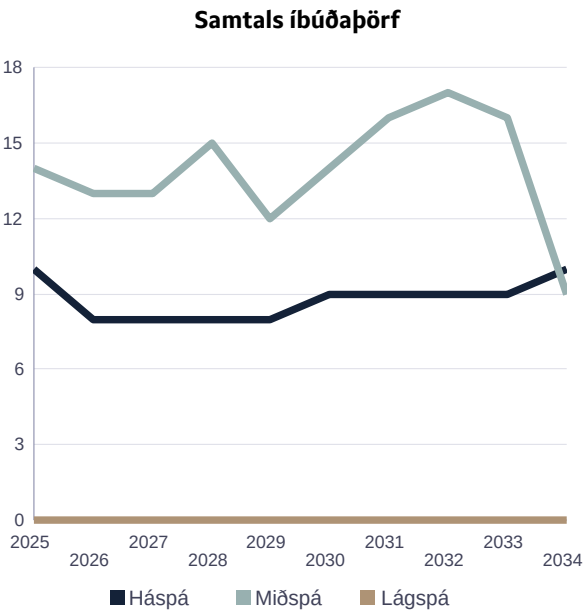
Miðað við 1,5 íbúa pr. íbúð og núverandi fólksfjölda í Skaftárhreppi þyrftu að vera til staðar 468 íbúðir.

Í raun eru þær 257. Vöntun er á leiguhúsnæði eins og sjá má á mannfjöldaspá og þessi áætlun tekur mið af íbúaspá til 2034. Næstu 4 árin miðað við vegið meðaltal af íbúafjölda pr íbúð annars vegar í Skaftárhreppi og hins vegar á landsvísu vantar okkur upp á a.m.k. 25-30 íbúðir á næstu 4 árum eða 6-7 íbúðir á ári. Má áætla um tvöföldun ef litið er til næstu 8 ára eða 50-60 íbúðir. Ekkert atvinnuleysi er dag í Skaftárhreppi

[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.

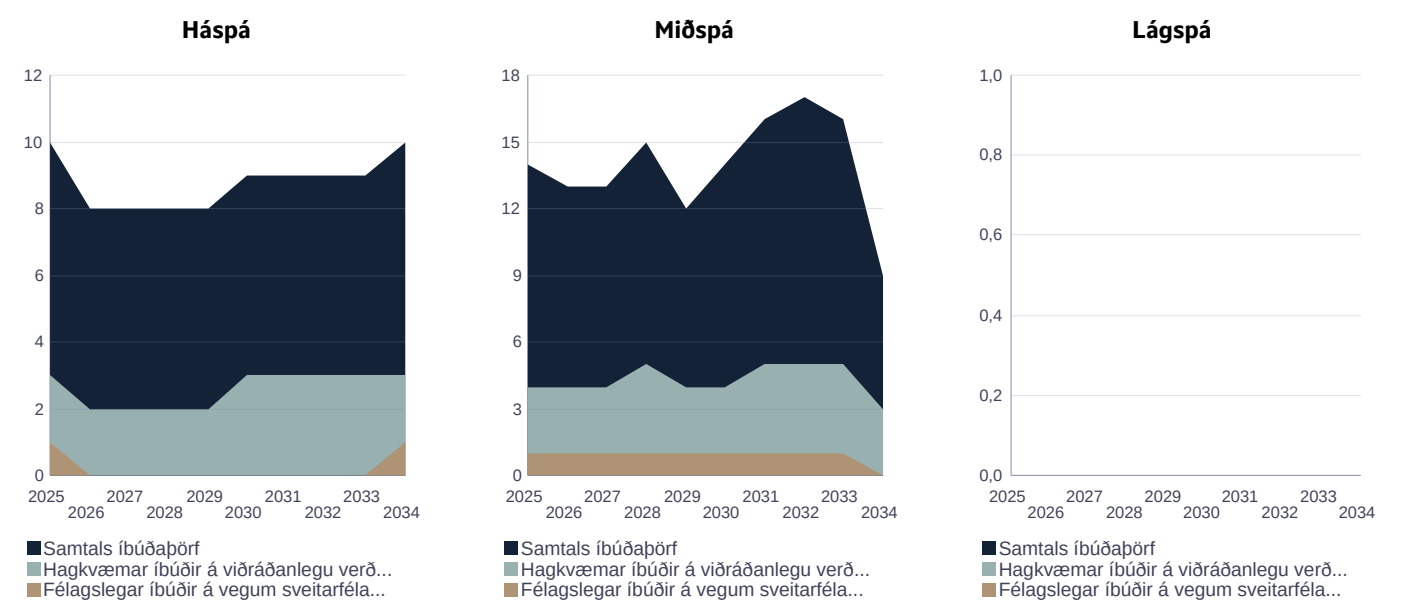
		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Háspá	Óuppfyllt íbúðaðþörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	10	8	8	8	8	9	9	9	9	10
	Samtals íbúðaðþörf	10	8	8	8	8	9	9	9	9	10
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	10	18	26	34	42	51	60	69	78	88
Miðspá	Óuppfyllt íbúðaðþörf	6	6	6	8	5	6	8	10	8	0
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	8	7	7	7	7	8	8	7	8	9
	Samtals íbúðaðþörf	14	13	13	15	12	14	16	17	16	9
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	14	27	40	55	67	81	97	114	130	139
Lágspá	Óuppfyllt íbúðaðþörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Samtals íbúðaðþörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0



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	10	8	8	8	8	9	9	9	9	10
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga										
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %	3	2	2	2	2	3	3	3	3	3
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði										
Miðspá	Samtals íbúðaþörf	14	13	13	15	12	14	16	17	16	9
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga										
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %	4	4	4	5	4	4	5	5	5	3
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði										
Lágspá	Samtals íbúðaþörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	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	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði										



Markmið sveitarfélagsins varðandi íbúðauppbyggingu

Markmið sveitarfélagsins er að tryggja nægt framboð lóða, stuðla að uppbyggingu á hagkvæmu húsnæði til útleigu, huga að þéttingu byggðar m.a.

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	8	2
Námsmannaíbúðir	0	0
Félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélags eða íbúðir sem sveitarfélagið framleigir til skjólstæðinga félagsþjónustu	2	0
Búseturéttaríbúðir	0	0
Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága	7	4
Sértæk búsetuúrræði	0	0

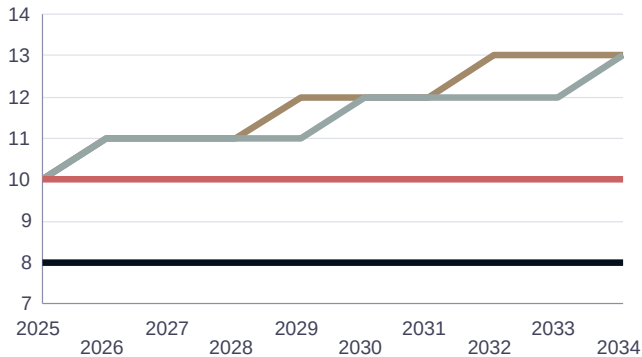
Áætluð þörf eftir búsetuformum

			2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Leiguíbúðir fyrir eldri borgara	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	10	11	11	11	12	12	12	13	13	13
		Núverandi rými eftir búsetuformum	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
		Umframbþörf fyrir mismunandi búsetuform	-2	-3	-3	-3	-4	-4	-4	-5	-5	-5
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	10	11	11	11	11	12	12	12	12	13
		Núverandi rými eftir búsetuformum	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
		Umframbþörf fyrir mismunandi búsetuform	-2	-3	-3	-3	-3	-4	-4	-4	-4	-5
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
		Núverandi rými eftir búsetuformum	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
		Umframbþörf fyrir mismunandi búsetuform	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2
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	2	2	2	2	2	2	2	3	3	3
		Núverandi rými eftir búsetuformum	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
		Umframbþörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	-1	-1	-1
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	2	2	2	2	2	2	2	2	2	3
		Núverandi rými eftir búsetuformum	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
		Umframbþörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-1
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
		Núverandi rými eftir búsetuformum	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
		Umframbþörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Búseturéttaríbúðir	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
Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	11	12	12	12	13	13	13	14	14	15
		Núverandi rými eftir búsetuformum	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
		Umframbþörf fyrir mismunandi búsetuform	-4	-5	-5	-5	-6	-6	-6	-7	-7	-8
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	11	12	12	12	12	13	13	13	14	14
		Núverandi rými eftir búsetuformum	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
		Umframbþörf fyrir mismunandi búsetuform	-4	-5	-5	-5	-5	-6	-6	-6	-7	-7
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11
		Núverandi rými eftir búsetuformum	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
		Umframbþörf fyrir mismunandi búsetuform	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4
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

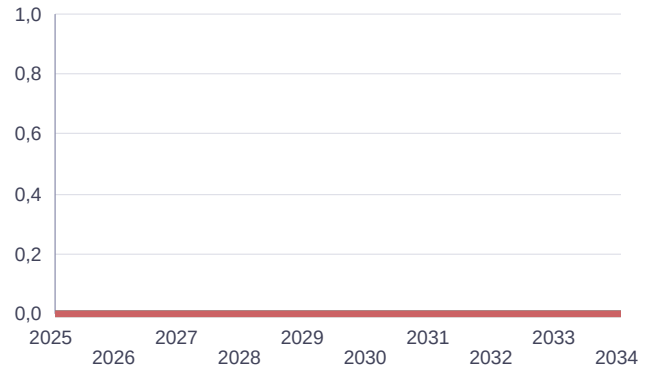
[illegible]

Samanburður á áætlaðri þörf eftir búsetuformum og getu

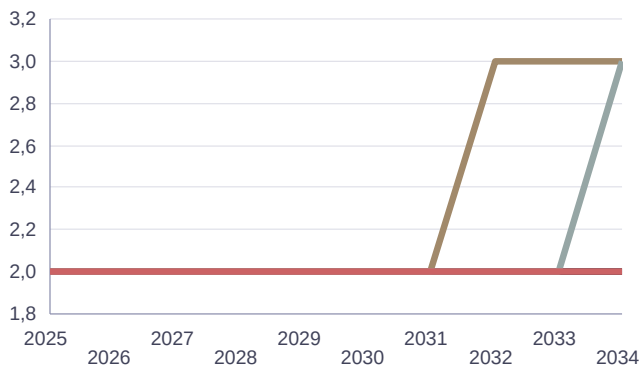
Leiguíbúðir fyrir eldri borgara



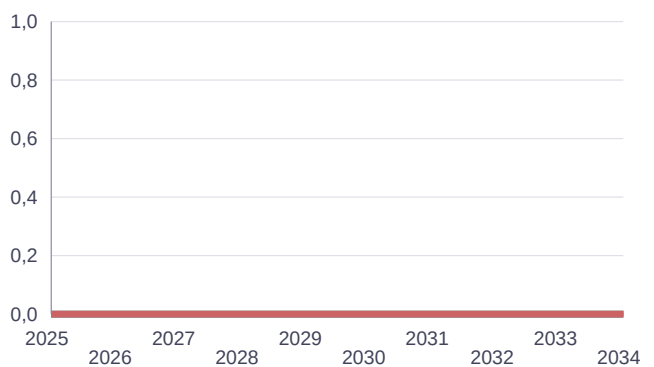
Námsmannaíbúðir



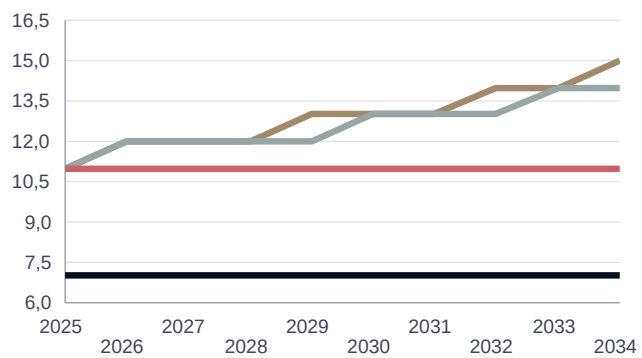
Félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélags eða íbúðir sem sveitarfélagið framleigir til skjólstæðinga félagsþjónustu



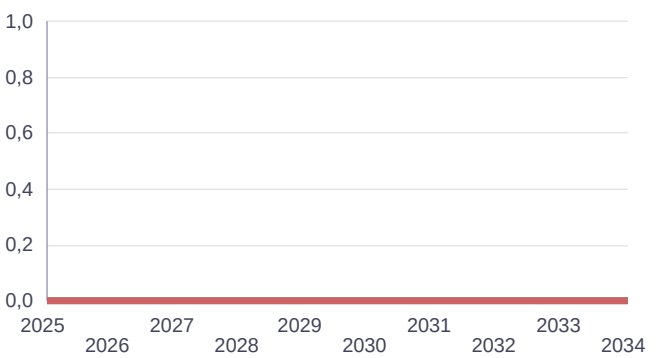
Búseturéttaríbúðir



Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága



Sértæk búsetuúrræði



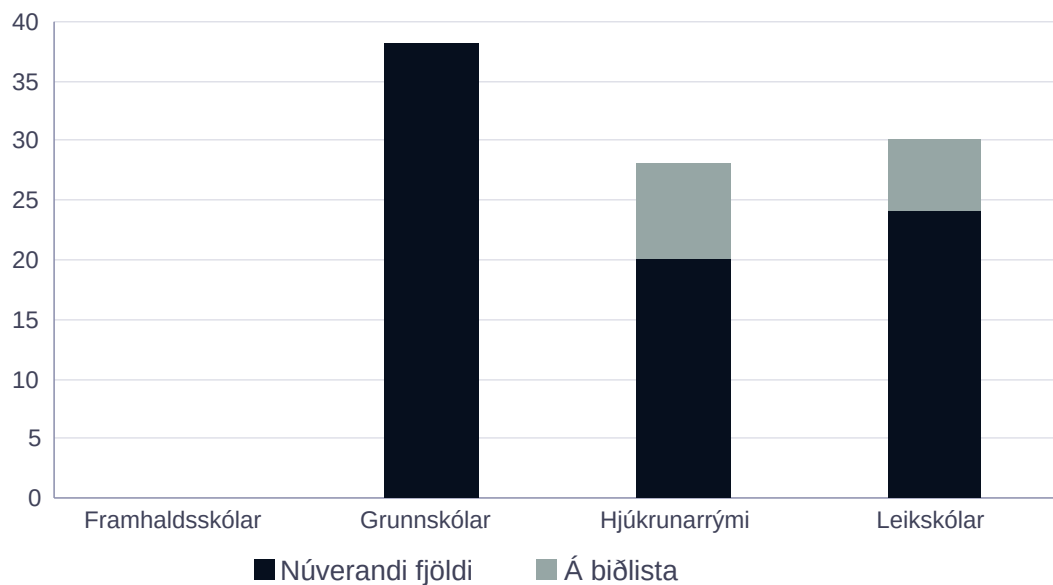
■ Núverandi rými eftir búsetuformum
■ Þörf fyrir mismunandi búsetuform - Miðspá

■ 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 biðlista.

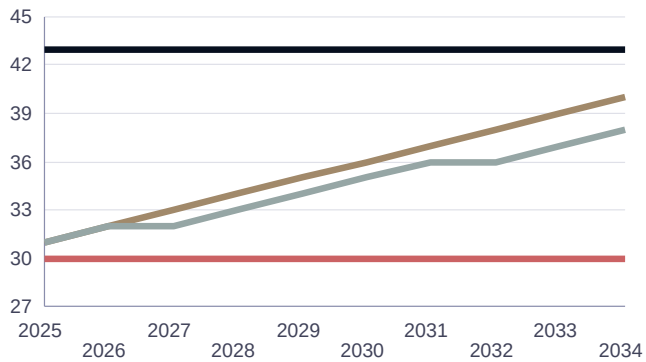
Þjónustutegund	Núverandi fjöldi	Á biðlista
Framhaldsskólar	0	0
Grunnskólar	38	0
Hjúkrunarrými	20	8
Leikskólar	24	6



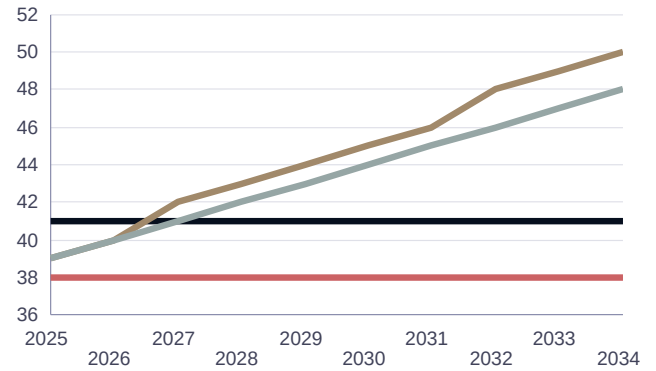
[illegible]

Samanburður á áætlaðri þörf og þjónustu og getu

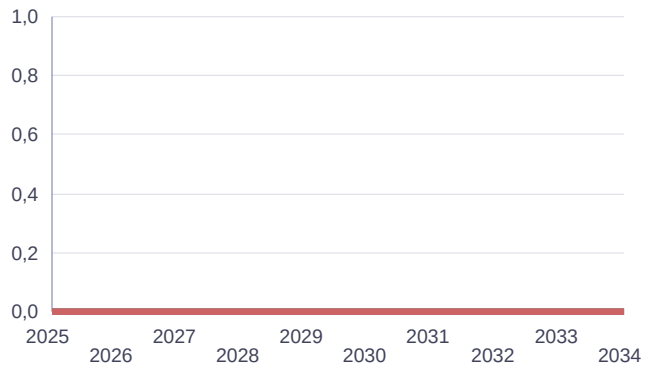
Leikskólar



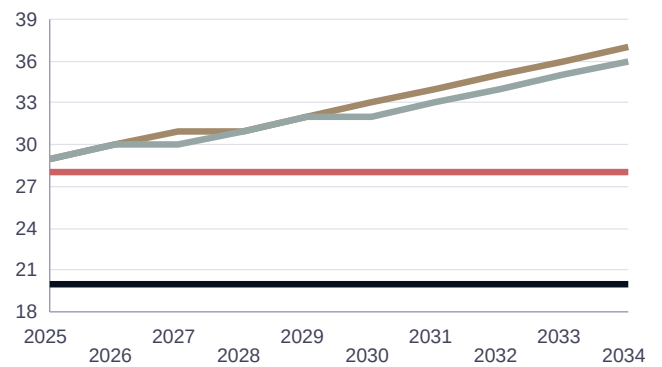
Grunnskólar



Framhaldsskólar



Hjúkrunarrými



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

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

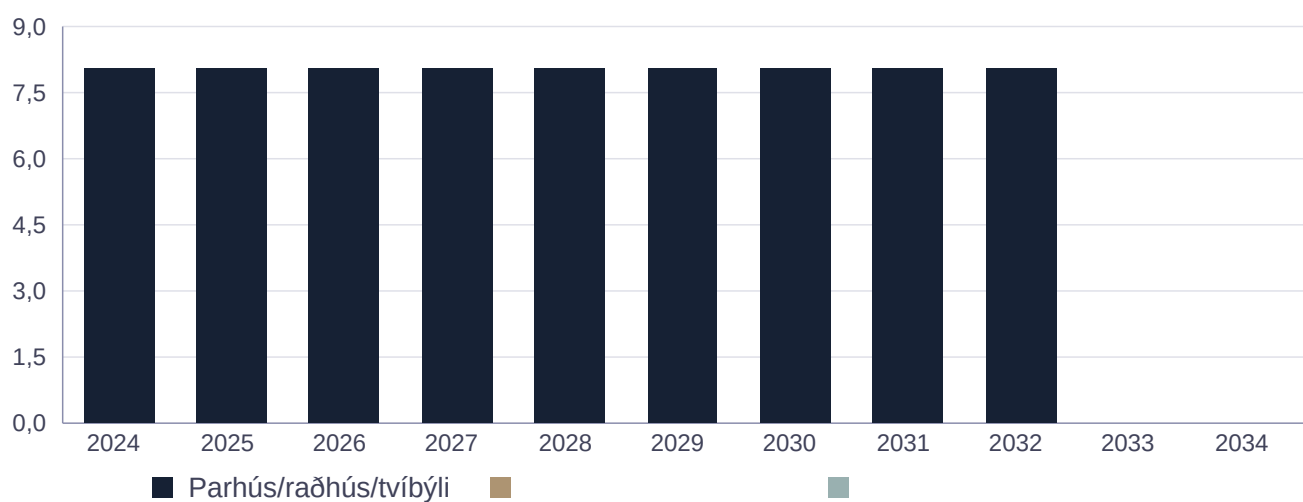
Markmið sveitarfélagsins í lóðamálum

Markmiðið er að fjölga lóðum fyrir parhús, raðhús, fjölbýli

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
Parhús/raðhús/tvíbýli		Þróunar- og framtíðarsvæði	8	8	8	8	8	8	8	8	8	0	0
Samtals			8	8	8	8	8	8	8	8	8	0	0

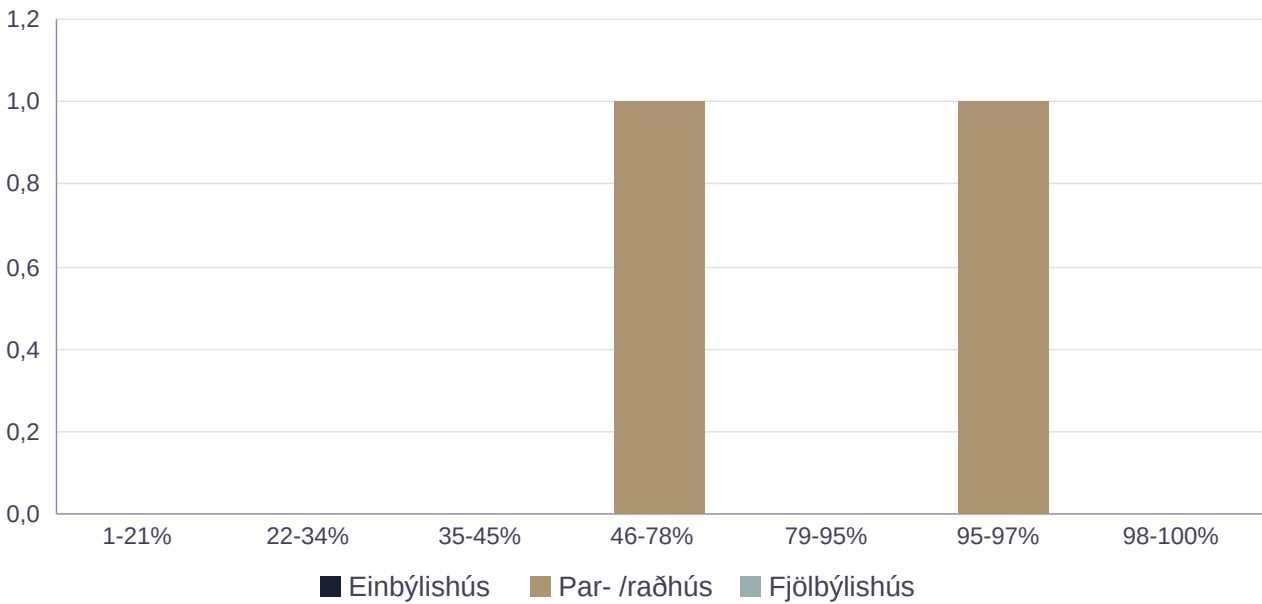
Skipulagðar lóðir - Fjöldi íbúða



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%		1		1
98-100%				
Samtals	0	2	0	2

Fjöldi íbúða í byggingu



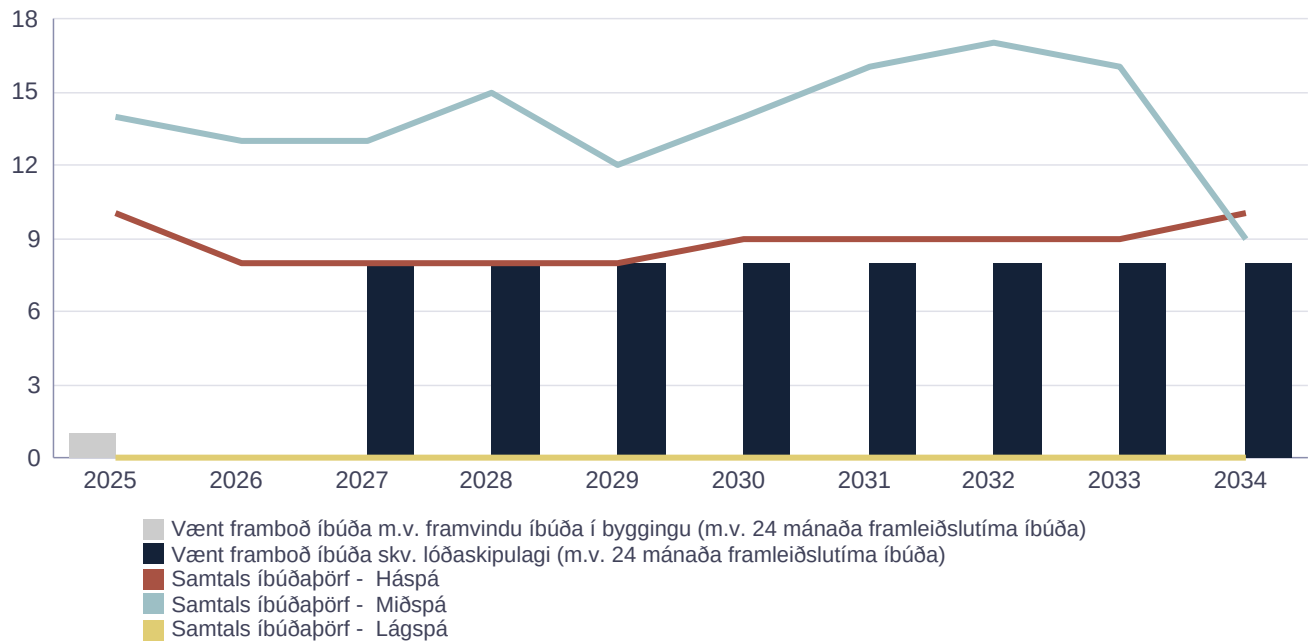
Taflan hér að neðan sýnir opinber gjöld og önnur gjöld sem kæmu til vegna nýbygginga í sveitarfélaginu. Húsið sem notað er til viðmiðunar er raðhús og inniheldur tvær íbúðir sem eru 93,2 m² á stærð og aðrar tvær íbúðir sem eru 94,5 m² að stærð. Heildarstærð hússins er 375,4 m² og 1.197,2 m³. Gert er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

Gjöld	Upphæð
Byggingaleyfisgjald	513.952
Byggingaréttargjald/lóðaverð	191.452
Gatnagerðargjald	986.838
Tengigjald vatnsveitu	0
Tengigjald hitaveitu	0
Tengigjald rafveitu	0
Tengigjald fráveitu	150.000
Opinber gjöld samtals	1.842.242
Opinber gjöld pr. m ²	4.907

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	10	8	8	8	8	9	9	9	9	10
	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)			8	8	8	8	8	8	8	8
	Árleg þörf	9	8	0	0	0	1	1	1	1	2
	Uppsöfnuð þörf	9	17	17	17	17	18	19	20	21	23
Miðspá	Samtals íbúðapörf	14	13	13	15	12	14	16	17	16	9
	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)			8	8	8	8	8	8	8	8
	Árleg þörf	13	13	5	7	4	6	8	9	8	1
	Uppsöfnuð þörf	13	26	31	38	42	48	56	65	73	74
Lágspá	Samtals íbúðapörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	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)			8	8	8	8	8	8	8	8
	Árleg þörf	-1	0	-8	-8	-8	-8	-8	-8	-8	-8
	Uppsöfnuð þörf	-1	-1	-9	-17	-25	-33	-41	-49	-57	-65

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



Viðauki

Spurningar úr áætlanagerfi

Fjöldi íbúða í eigu sveitarfélags.

20

Er eftirspurn eftir lóðum?

Já

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

Parhús/raðhús/tvíbýli

Hvers konar íbúðategund er minnst eftirspurn eftir?

Einbýli

Annar sveitarfélagið eftirspurn eftir lóðum?

Nei