

Húsnæðisáætlun 2025

Sveitarfélagsnúmer: 8614
Áætlunarsvæði: Rangárþing ytra
Kennitala: 5206023050
Landshluti: Suðurland
Heimilisfang: Suðurlandsvegi 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 19

Viðauki 20

Lykiltölur

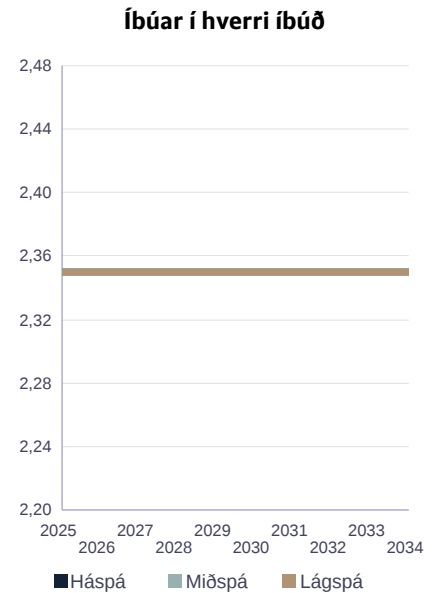
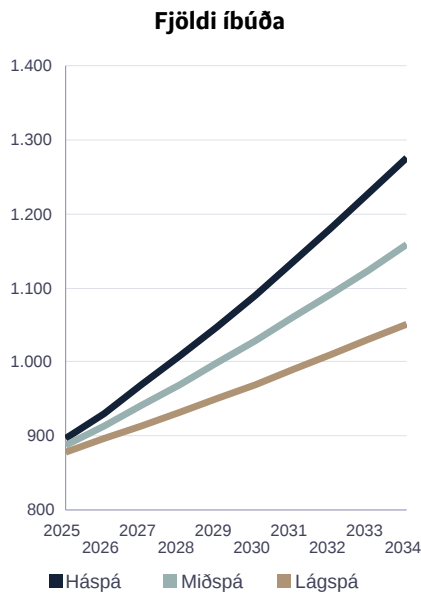
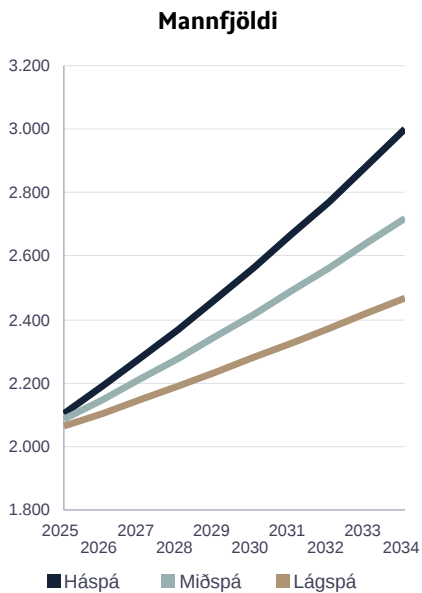
Mannfjöldaspá +5 ár (Miðspá) 323 ↑16,0%	Mannfjöldaspá +10 ár (Miðspá) 697 ↑34,4%	Íbúðir í byggingu (september 2023) 22	Íbúðir í byggingu (september 2024) 8 ↓63,6%
Áætluð íbúðapörf +5 ár (Miðspá) 138 ↑6,5%	Áætluð íbúðapörf +10 ár (Miðspá) 297 ↑13,9%	Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum +5 ár 70	Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum +10 ár 70

Mannfjöldaspá

Forsendur fyrir mannfjöldaspá

Mannfjöldasþá 2017 í samræmi við ákvæði í aðalskipulagi sveitarfélagsins sem miðar að mannfjöldasþá Hagstofunnar upp á 0,59 - 1,07 % fjölgun íbúa á ári. Um raunaukningu á hlutfalli er að ræða. Reiknað er með í kringum 3% aukningu í þessari húsnaðisáætlun sem er rétt rúmlega meðaltal síðustu 10 ára. Gert er ráð fyrir að aukning muni verða í búsetu utan þéttbýlis og má sjá mikla aukningu í nettengdri atvinnustarfsemi óháð staðsetningu. Breyting á búskaparháttum gera það að verkum að mun fleiri lóðir stofnast úr jörðum með það að markmiði að fleirum verði gert kleift að setjast að í dreifbýlinu. Í aðalskipulagi sveitarfélagsins er gert ráð fyrir að heimild sé til minni háttar atvinnureksturs í dreifbýli ótengdum landbúnaði, þar sem er föst búseta.

[illegible]



Lýsing á atvinnuástandi

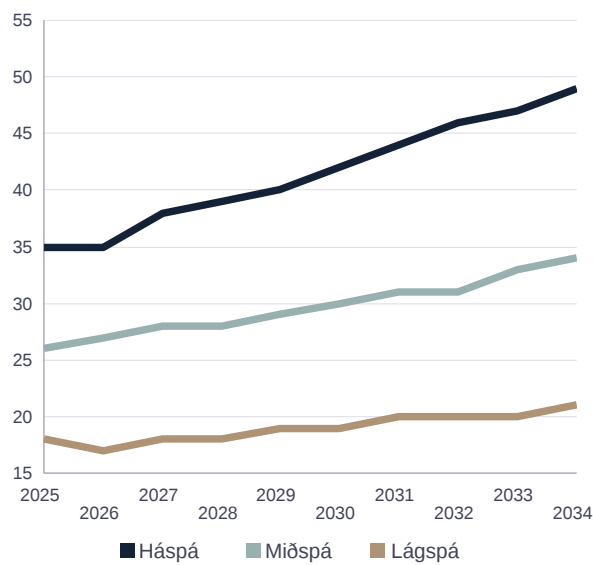
Atvinnuástand er afar gott og afar lítið atvinnuleysi. Stefna sveitarfélagsins er að stuðla að góðum grundvelli undir ýmis konar atvinnustarfsemi, hvort sem er í þéttbýli eða dreifbýli. Með tilkomu ljósleiðaratengingar í dreifbýli hefur aukist til muna að fólk geti stundað atvinnurekstur í sveitinni, óháð staðsetningu.

[illegible]

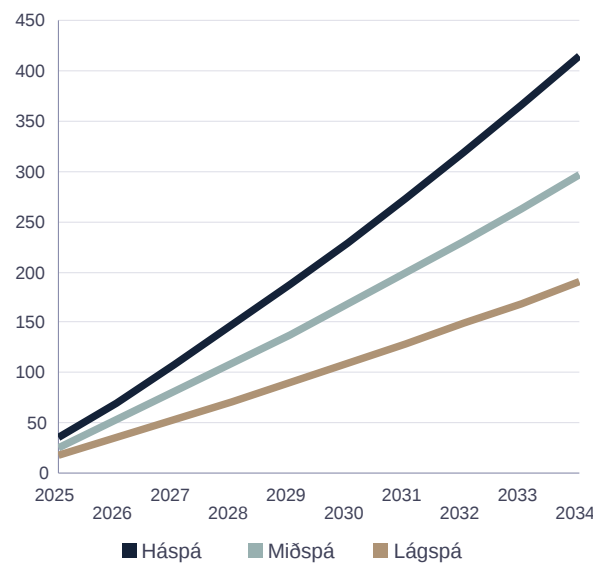
Óuppfyllt íbúðaðþörf er mat sveitarfélagsins á fjölda íbúða sem þörf hefði verið á til viðbótar við byggðar íbúðir síðastliðinna ára til þess að mæta íbúðaðþörf m.v. þróun mannfjölda. Árleg íbúðaðþörf segir til um hversu margar íbúðir þarf að byggja á ári til þess að uppfylla áætlaða íbúðaðþörf. Uppsöfnuð 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	35	35	38	39	40	42	44	46	47	49
	Samtals íbúðaðþörf	35	35	38	39	40	42	44	46	47	49
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	35	70	108	147	187	229	273	319	366	415
Miðspá	Óuppfyllt íbúðaðþörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	26	27	28	28	29	30	31	31	33	34
	Samtals íbúðaðþörf	26	27	28	28	29	30	31	31	33	34
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	26	53	81	109	138	168	199	230	263	297
Lágspá	Óuppfyllt íbúðaðþörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	18	17	18	18	19	19	20	20	20	21
	Samtals íbúðaðþörf	18	17	18	18	19	19	20	20	20	21
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	18	35	53	71	90	109	129	149	169	190

Samtals íbúðaðþörf



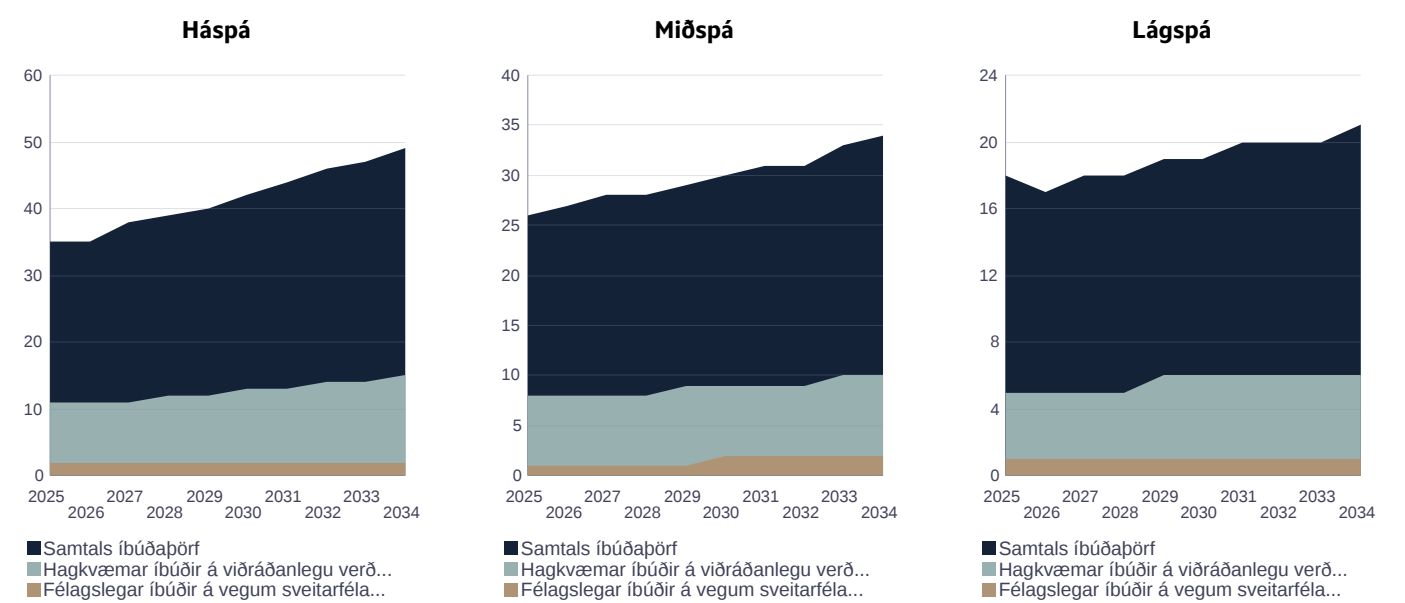
Uppsöfnuð íbúðaðþörf



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	35	35	38	39	40	42	44	46	47	49
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga										
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %	11	11	11	12	12	13	13	14	14	15
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði										
Miðspá	Samtals íbúðaþörf	26	27	28	28	29	30	31	31	33	34
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %	1	1	1	1	1	2	2	2	2	2
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga										
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %	8	8	8	8	9	9	9	9	10	10
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði										
Lágspá	Samtals íbúðaþörf	18	17	18	18	19	19	20	20	20	21
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga										
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %	5	5	5	5	6	6	6	6	6	6
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði										



Markmið sveitarfélagsins varðandi íbúðauppbyggingu

Það er stefna sveitarfélagsins að útrýma biðlistum félagslegra úrræða. Stefna er sett á að fjölga íbúðum fyrir tekjulága og leigufélagið Bjarg mun byggja 5 leiguíbúðir 2026 og Brák íbúðafélag með 2 íbúðir. Sveitarfélagið stefnir á að leysa húsnæðisvanda fatlaðs fólks í samstarfi við Bergrisann bs.

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	0	0
Námsmannaíbúðir	0	0
Félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélags eða íbúðir sem sveitarfélagið framleigir til skjólstæðinga félagsþjónustu	6	10
Búseturéttaríbúðir	0	0
Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága	11	0
Sértæk búsetuúrræði	0	0

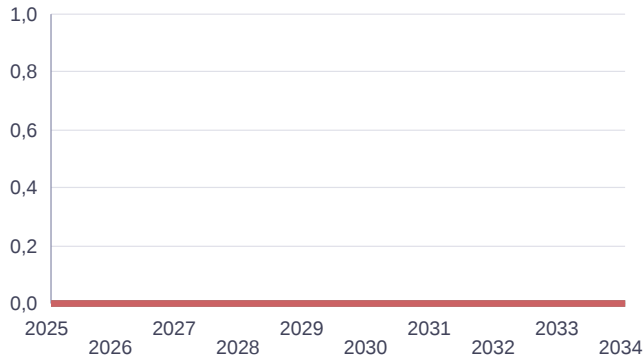
Áætluð þörf eftir búsetuformum

[illegible]

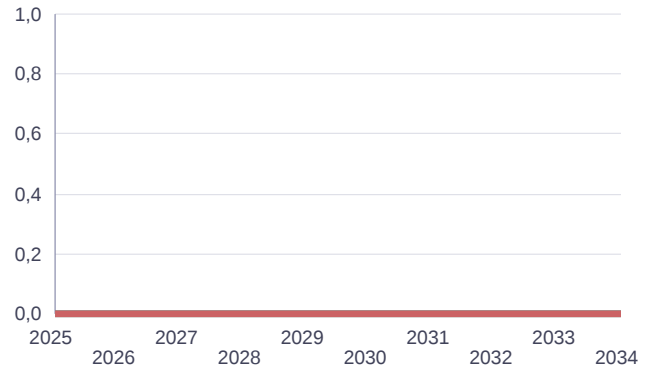
[illegible]

Samanburður á áætlaðri þörf eftir búsetuformum og getu

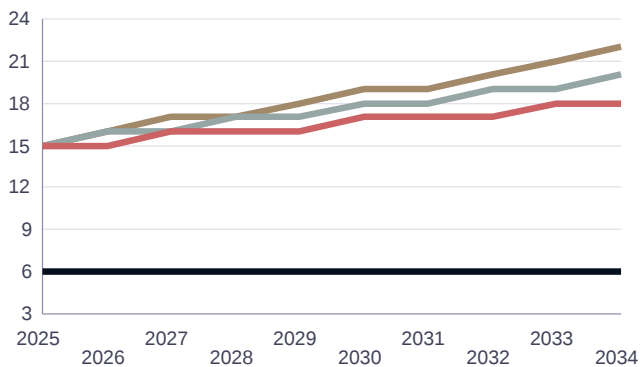
Leiguíbúðir fyrir eldri borgara



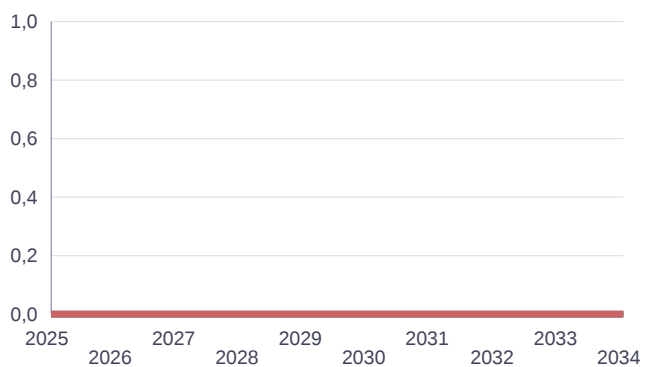
Námsmannaíbúðir



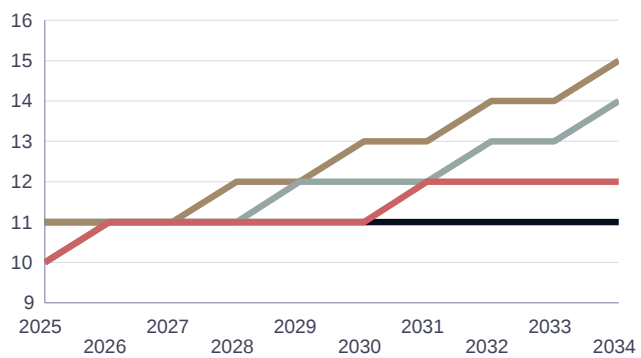
Félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélags eða íbúðir sem sveitarfélagið framleigir til skjólstæðinga félagsþjónustu



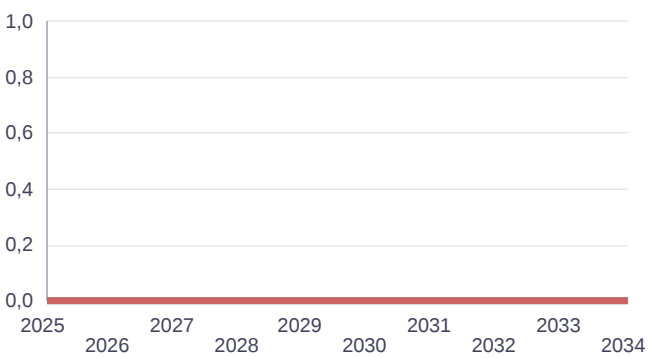
Búseturéttaríbúðir



Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága



Sértæk búsetuúrræði



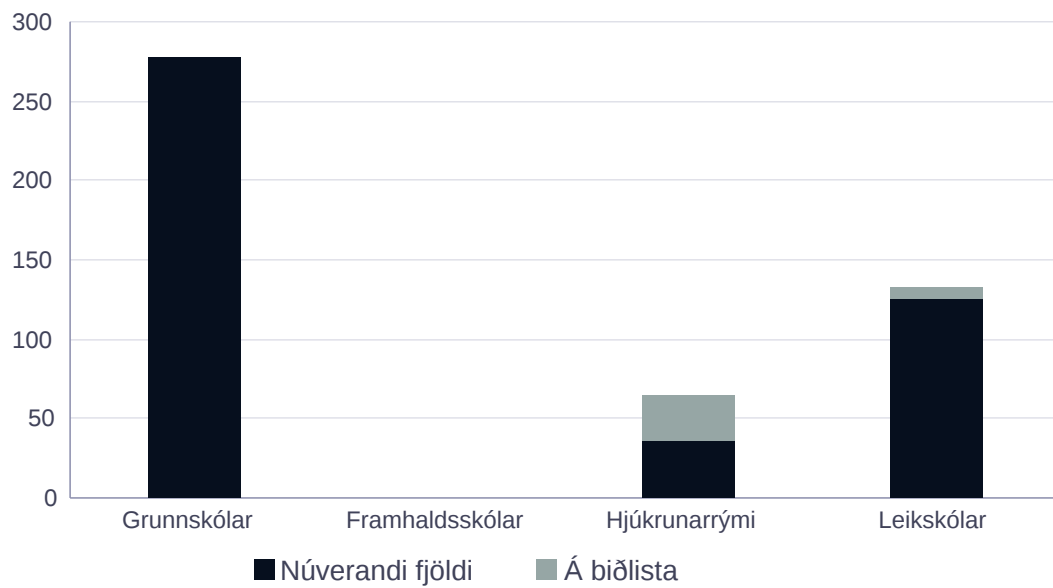
■ Núverandi rými eftir búsetuformum
 ■ Þörf fyrir mismunandi búsetuform - Miðspá

■ 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
Grunnskólar	277	0
Framhaldsskólar	0	0
Hjúkrunarrými	35	29
Leikskólar	124	9



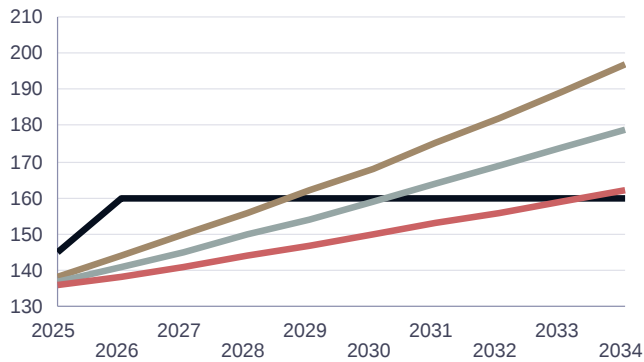
Samanburður á áætlaðri þörf og þjónustu og getu

Taflan hér að neðan sýnir áætlaða þörf eftir þjónustutegund fram til ársins 2034 fyrir sveitarfélagið í heild. Umframbörf tekur tillit til núverandi fjölda einstaklinga sem nota tiltekna þjónustu. Hún tekur einnig tillit til samþykktra áforma um fjölgun á plássum fyrir tiltekna þjónustu á tilteknu ári, getu þjónustu hvert ár, fjölda einstaklinga á biðlista og þróun á mannfjölda skv. mannfjöldaspá. Neikvæð umframbörf merkir að þörf sé á að fjölga plássum. Núverandi þörf fyrir hverja þjónustu er fjöldi einstaklinga í dag að viðbættum biðlista.

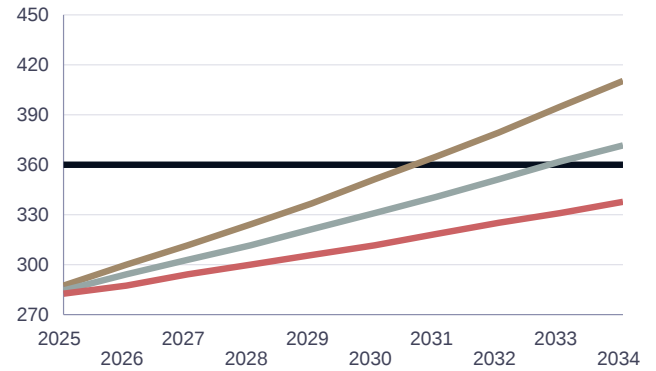
			2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Leikskólar	Háspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	138	144	150	156	162	168	175	182	189	197
		Núverandi rými eftir þjónustu	145	160	160	160	160	160	160	160	160	160
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	7	16	10	4	-2	-8	-15	-22	-29	-37
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	137	141	145	150	154	159	164	169	174	179
		Núverandi rými eftir þjónustu	145	160	160	160	160	160	160	160	160	160
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	8	19	15	10	6	1	-4	-9	-14	-19
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	136	138	141	144	147	150	153	156	159	162
		Núverandi rými eftir þjónustu	145	160	160	160	160	160	160	160	160	160
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	9	22	19	16	13	10	7	4	1	-2
Grunnskólar	Háspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	288	300	312	324	337	351	365	379	395	410
		Núverandi rými eftir þjónustu	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	72	60	48	36	23	9	-5	-19	-35	-50
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	285	294	303	312	321	331	341	351	362	372
		Núverandi rými eftir þjónustu	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	75	66	57	48	39	29	19	9	-2	-12
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	283	288	294	300	306	312	318	325	331	338
		Núverandi rými eftir þjónustu	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	77	72	66	60	54	48	42	35	29	22
Framhaldsskólar	Háspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Núverandi rými eftir þjónustu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Núverandi rými eftir þjónustu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Núverandi rými eftir þjónustu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hjúkrunarrými	Háspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	67	69	72	75	78	81	84	88	91	95
		Núverandi rými eftir þjónustu	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	-32	-34	-37	-40	-43	-46	-49	-53	-56	-60
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	66	68	70	72	74	76	79	81	84	86
		Núverandi rými eftir þjónustu	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	-31	-33	-35	-37	-39	-41	-44	-46	-49	-51
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	65	67	68	69	71	72	74	75	77	78
		Núverandi rými eftir þjónustu	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	-30	-32	-33	-34	-36	-37	-39	-40	-42	-43

Samanburður á áætlaðri þörf og þjónustu og getu

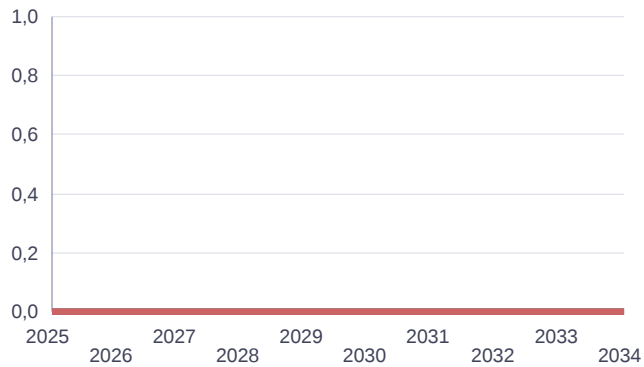
Leikskólar



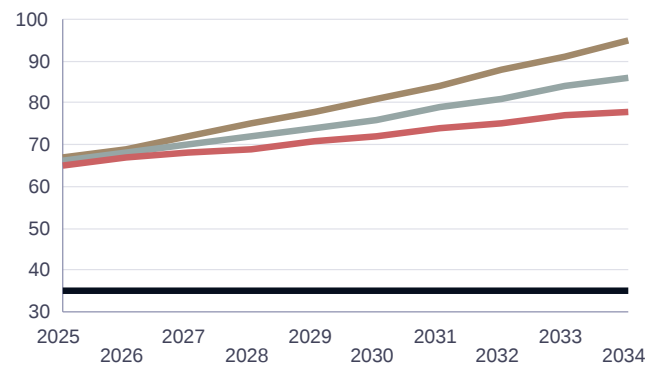
Grunnskólar



Framhaldsskólar



Hjúkrunarrými



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

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

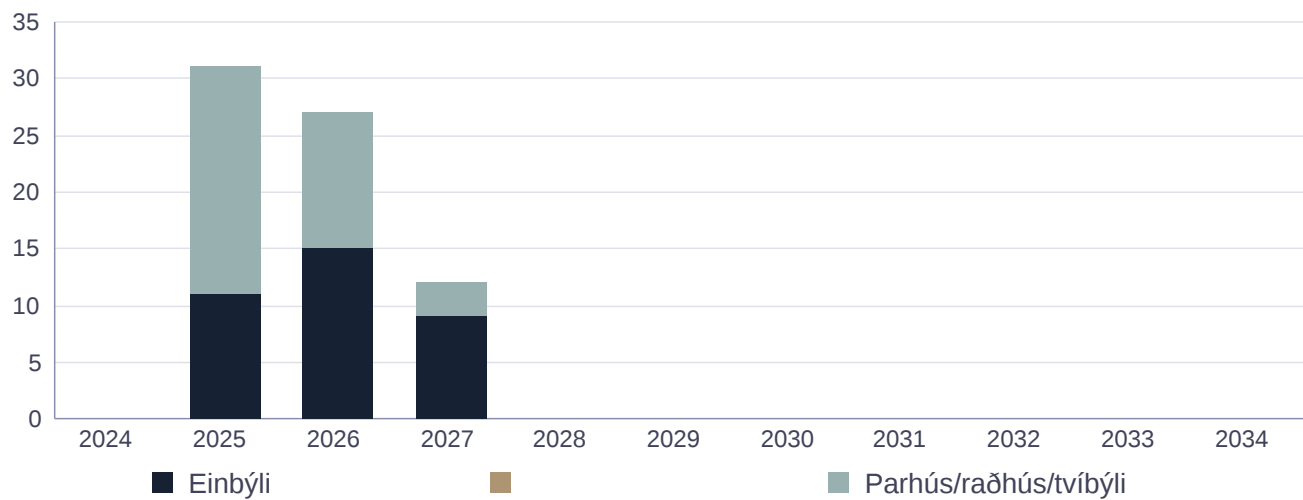
Markmið sveitarfélagsins í lóðamálum

Sveitarfélagið hefur einsett sér að skipuleggja ný íbúðasvæði með fjölbreyttri samsetningu húsnæðis, sérstaklega í þéttbýli. Sveitarfélagið á nægt landrými undir íbúðabyggð og því kalla aðstæður ekki á byggingar á mörgum hæðum. Þó gæti verið að einhverjar lóðir nyrst í Ölduhverfinu muni falla vel að hugmyndum um fleiri hæðir. Því er hægt að samræma tegundir húsa innan hverfa. Utan þéttbýlis hefur borið á að gríðarleg eftirspurn er eftir íbúðarlóðum og sérstaklega til byggingar á einbýlishúsum og húsum tengdum smábúskap. Sveitarfélagið hefur brugðist mjög vel við slíkri eftirspurn og mikið framboð er til staðar.

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	Bjargshverfi	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	5	5	5	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Öldur	Samþykkt deiliskipulag	0	3	2	2	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Öldur	Byggingarhæf lóð í biðstöðu	0	3	8	2	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Öldur	Samþykkt deiliskipulag	0	14	12	3	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Öldur	Byggingarhæf lóð í biðstöðu	0	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Samtals			0	31	27	12	0	0	0	0	0	0	0

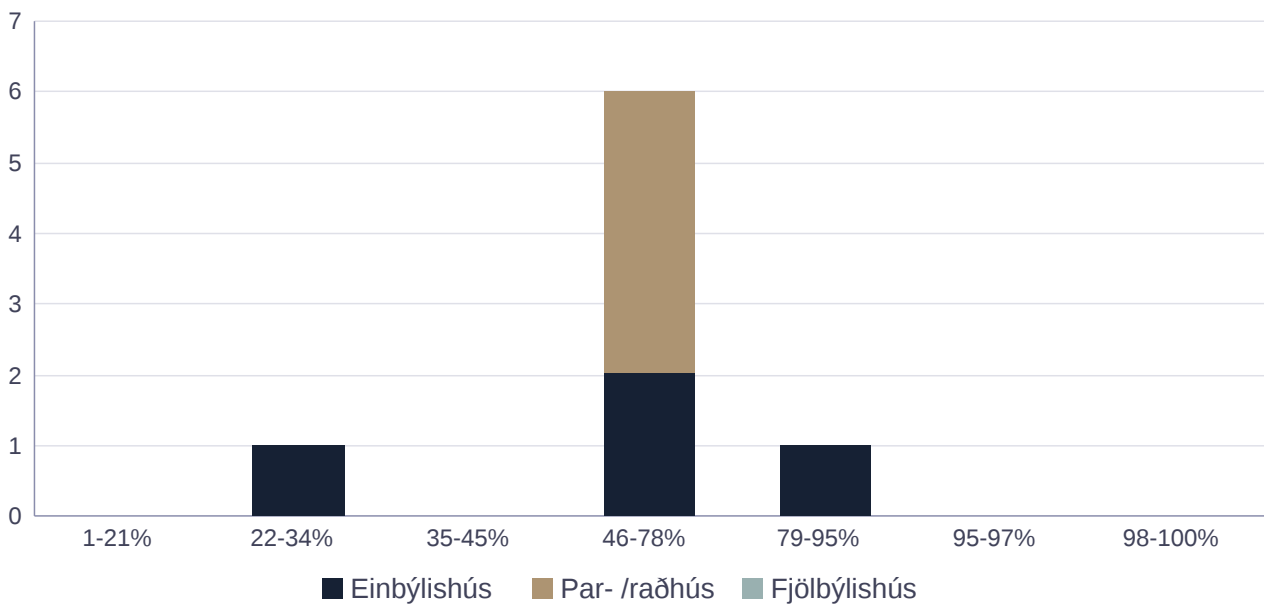
Skipulagðar lóðir - Fjöldi íbúða



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%	1			1
35-45%				
46-78%	2	4		6
79-95%	1			1
95-97%				
98-100%				
Samtals	4	4	0	8

Fjöldi íbúða í byggingu



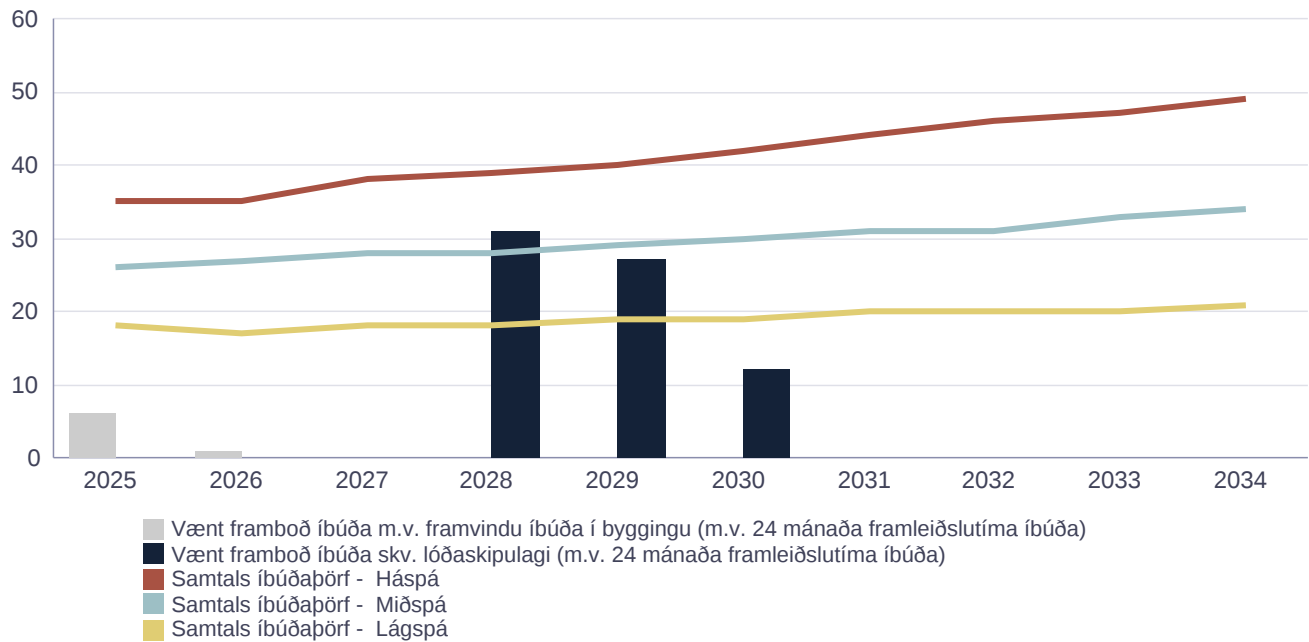
Taflan hér að neðan sýnir opinber gjöld og önnur gjöld sem kæmu til vegna nýbygginga í sveitarfélaginu. Húsið sem notað er til viðmiðunar er raðhús og inniheldur tvær íbúðir sem eru 93,2 m² á stærð og aðrar tvær íbúðir sem eru 94,5 m² að stærð. Heildarstærð hússins er 375,4 m² og 1.197,2 m³. Gert er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

Gjöld	Upphæð
Byggingaleyfisgjald	292.262
Byggingaréttargjald/lóðaverð	0
Gatnagerðargjald	8.228.768
Tengigjald vatnsveitu	1.482.328
Tengigjald hitaveitu	1.734.628
Tengigjald rafveitu	707.488
Tengigjald fráveitu	988.372
Opinber gjöld samtals	13.433.846
Opinber gjöld pr. m ²	35.785

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	35	35	38	39	40	42	44	46	47	49
	Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	6	1	0	0	0	0	0	0	0	0
	Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)			0	31	27	12	0	0	0	0
	Árleg þörf	29	34	38	8	13	30	44	46	47	49
	Uppsöfnuð þörf	29	63	101	109	122	152	196	242	289	338
Miðspá	Samtals íbúðapörf	26	27	28	28	29	30	31	31	33	34
	Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	6	1	0	0	0	0	0	0	0	0
	Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)			0	31	27	12	0	0	0	0
	Árleg þörf	20	26	28	-3	2	18	31	31	33	34
	Uppsöfnuð þörf	20	46	74	71	73	91	122	153	186	220
Lágspá	Samtals íbúðapörf	18	17	18	18	19	19	20	20	20	21
	Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	6	1	0	0	0	0	0	0	0	0
	Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)			0	31	27	12	0	0	0	0
	Árleg þörf	12	16	18	-13	-8	7	20	20	20	21
	Uppsöfnuð þörf	12	28	46	33	25	32	52	72	92	113

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



Viðauki

Spurningar úr áætlanagerfi

Fjöldi íbúða í eigu sveitarfélags.

7

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?

Einbýli

Annar sveitarfélagið eftirspurn eftir lóðum?

Já