

Húsnæðisáætlun 2024

Sveitarfélagsnúmer: 8614
Áætlunarsvæði: Rangárþing ytra
Kennitala: 5206023050
Landshluti: Suðurland
Heimilisfang: Suðurlandsvegi 1



Efnisyfirlit

Mannfjöldaspá 3

Forsendur fyrir mannfjöldaspá 3

Lýsing á atvinnuástandi 4

Íbúðapörf 5

Markmið um hagkvæmar íbúðir 6

Markmið sveitarfélagsins varðandi íbúðauppbýggingu6

Búsetuform 7

Áætluð þörf eftir búsetuformum 8

Þjónusta og innviðir 11

Samanburður á áætlaðri þörf og þjónustu og getu 12

Markmið sveitarfélagsins í lóðamálum 14

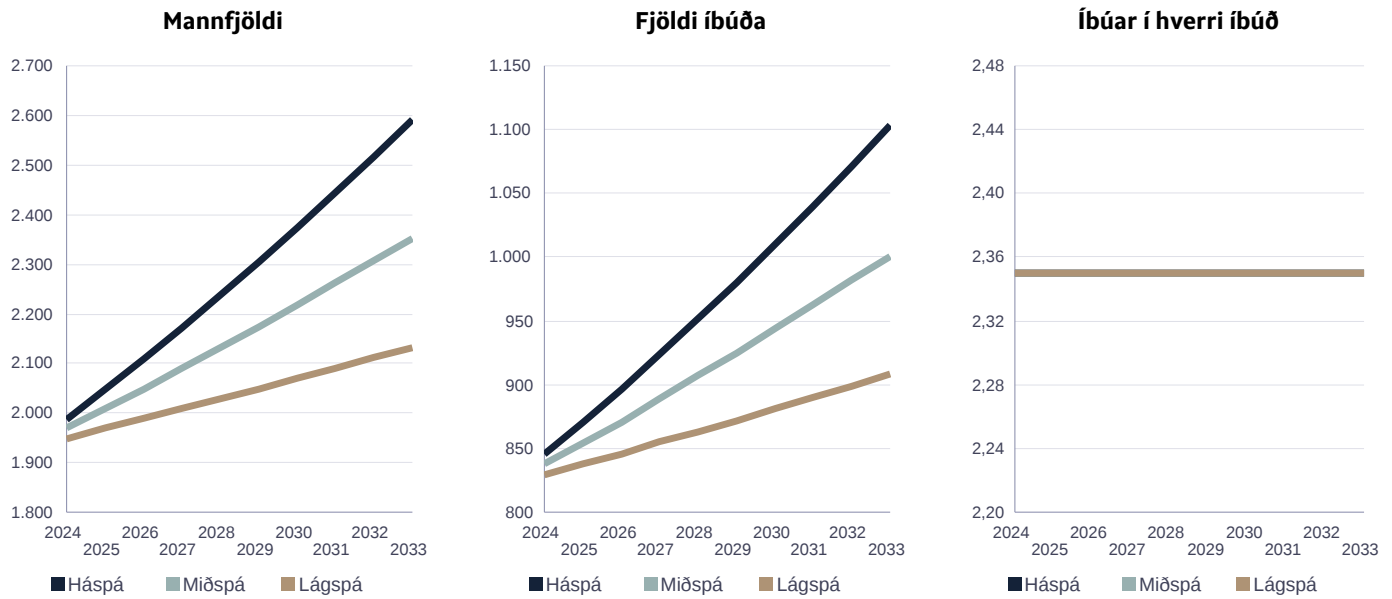
Samanburður16

Viðauki17

Lykiltölur

Mannfjöldaspá +5 ár (Miðspá) 201 ↑10,4%	Mannfjöldaspá +10 ár (Miðspá) 423 ↑21,9%	Íbúðir í byggingu (september 2024) 22 ↓26,7%	Íbúðir í byggingu (mars 2023) 30
Áætluð íbúðapörf +5 ár (Miðspá) 86 ↑11,3%	Áætluð íbúðapörf +10 ár (Miðspá) 180 ↑23,7%	Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum +5 ár 172	Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum +10 ár 172

[illegible]



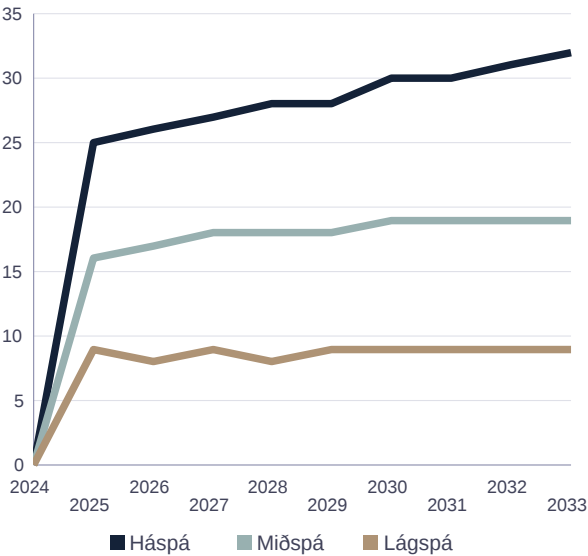
Lýsing á atvinnuástandi

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.

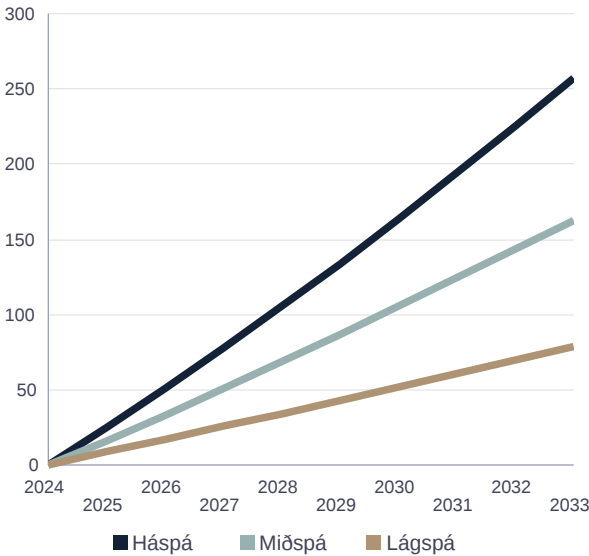
Óuppfyllt íbúðaðþörf er mat sveitarfélagsins á fjölda íbúða sem þörf hefði verið á til viðbótar við byggðar íbúðir síðastliðinna ára til þess að mæta íbúðaðþörf m.v. þróun mannfjölda. Árleg íbúðaðþörf segir til um hversu margar íbúðir þarf að byggja á ári til þess að uppfylla áætlaða íbúðaðþörf. Uppsöfnuð þörf segir til um hversu margar íbúðir þurfi að byggja frá árinu 2024 fram að viðkomandi ári til þess að uppfylla áætlaða íbúðaðþörf.

		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Háspá	Óuppfyllt íbúðaðþörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	25	25	26	27	28	28	30	30	31	32
	Samtals íbúðaðþörf	25	25	26	27	28	28	30	30	31	32
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	25	50	76	103	131	159	189	219	250	282
Miðspá	Óuppfyllt íbúðaðþörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	17	16	17	18	18	18	19	19	19	19
	Samtals íbúðaðþörf	17	16	17	18	18	18	19	19	19	19
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	17	33	50	68	86	104	123	142	161	180
Lágspá	Óuppfyllt íbúðaðþörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	8	9	8	9	8	9	9	9	9	9
	Samtals íbúðaðþörf	8	9	8	9	8	9	9	9	9	9
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	8	17	25	34	42	51	60	69	78	87

Samtals íbúðaðþörf



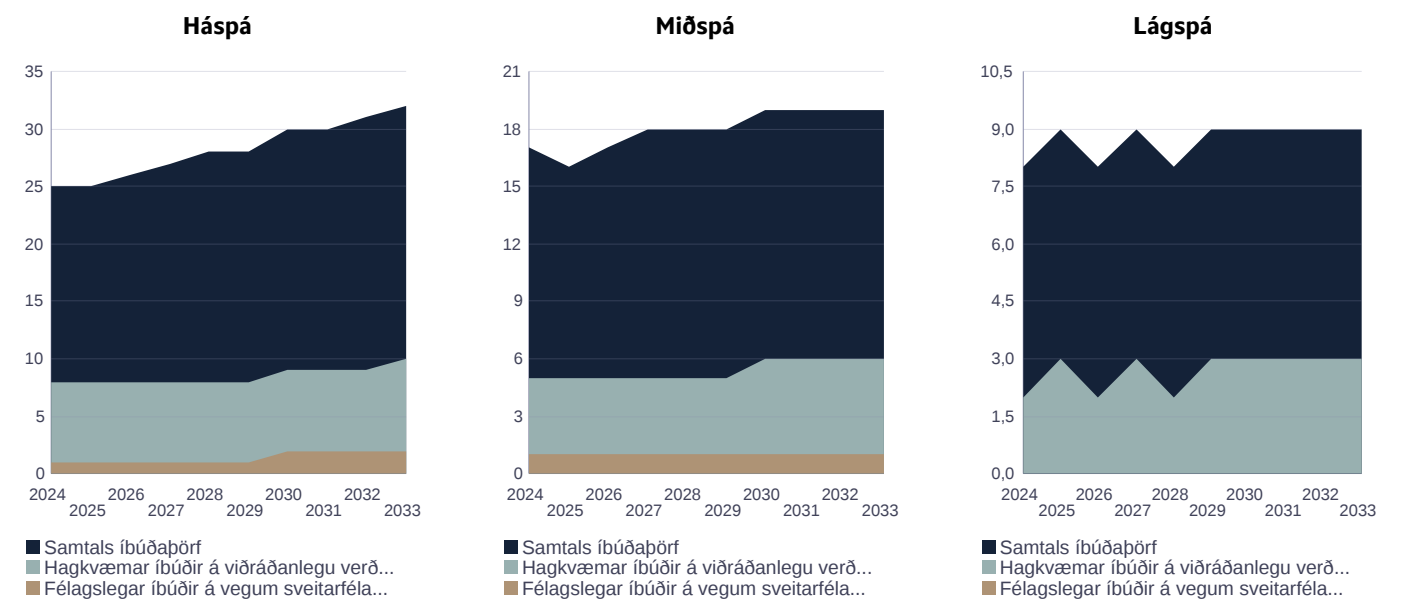
Uppsöfnuð íbúðaðþörf



Markmið um hagkvæmar íbúðir

Taflan hér að neðan sýnir fjölda íbúða samkvæmt markmiðum rammisamnings milli ríkis og sveitarfélaga um íbúðauppbyggingu á árunum 2024-2033.

		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Háspá	Samtals íbúðapörf	25	25	26	27	28	28	30	30	31	32
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5%	1	1	1	1	1	1	2	2	2	2
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30%	8	8	8	8	8	8	9	9	9	10
Miðspá	Samtals íbúðapörf	17	16	17	18	18	18	19	19	19	19
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5%	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30%	5	5	5	5	5	5	6	6	6	6
Lágspá	Samtals íbúðapörf	8	9	8	9	8	9	9	9	9	9
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30%	2	3	2	3	2	3	3	3	3	3



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 2024. Sveitarfélagið stefnir á að leysa húsnæðisvanda fatlaðs fólks í samstarfi við Bergisann bs.

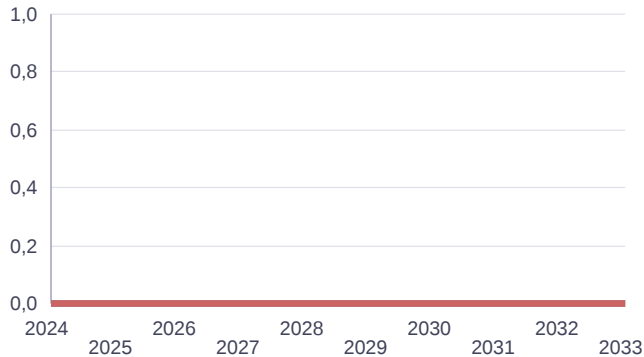
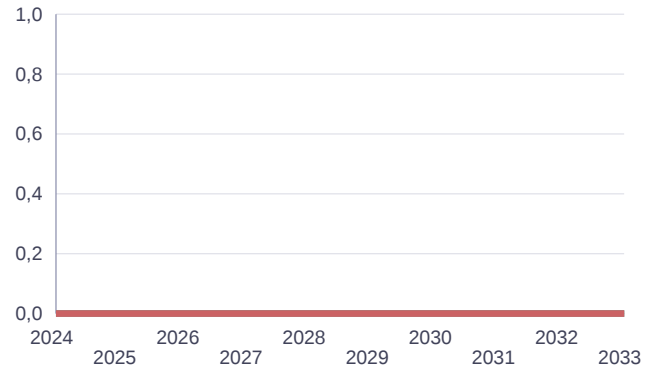
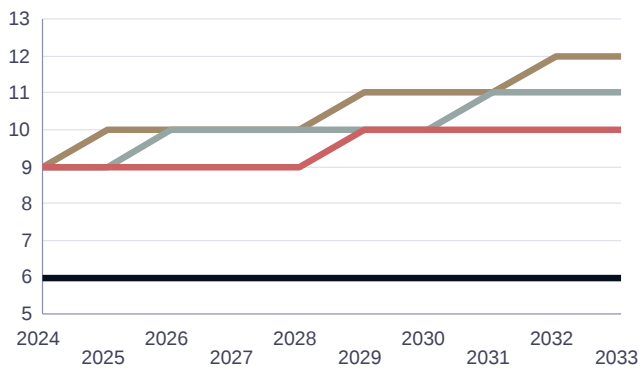
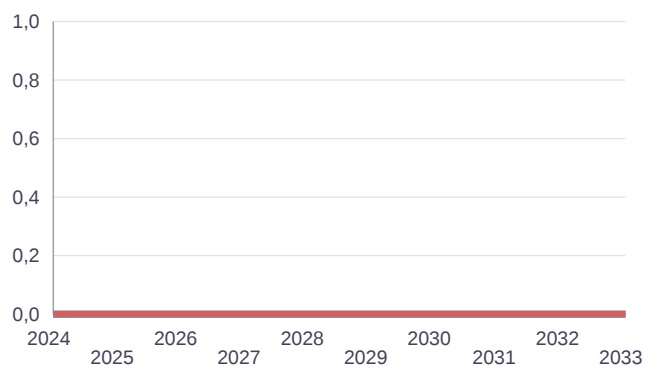
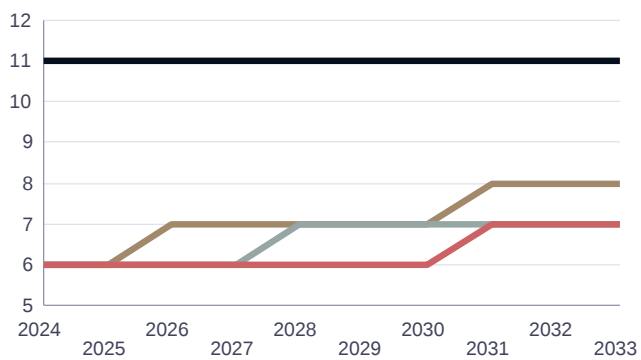
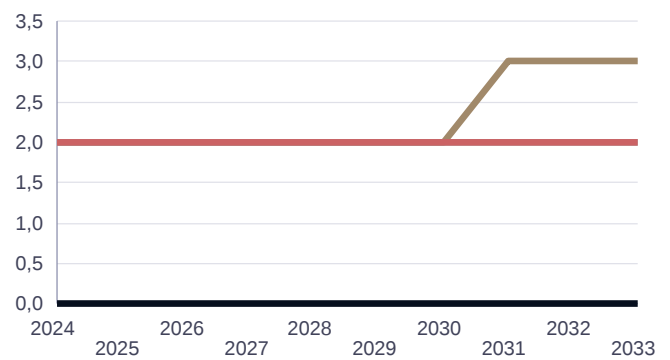
Búsetuform

Taflan hér að neðan sýnir fjölda íbúða eftir búsetuformum árið 2024 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	3
Búseturéttaríbúðir	0	0
Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága	6	0
Sértæk búsetuúrræði	0	2

[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


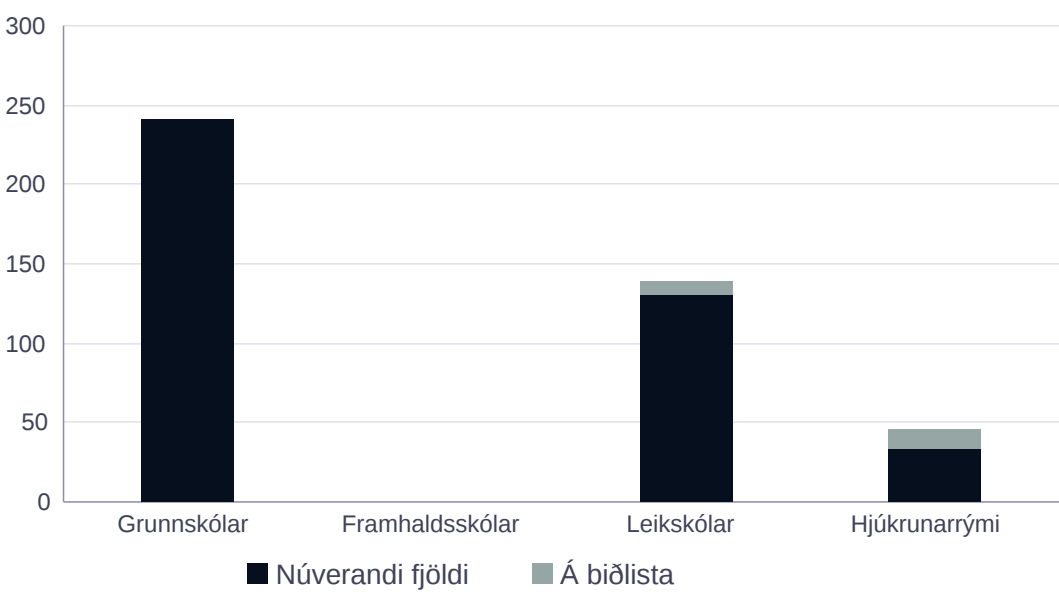
Núverandi rými eftir búsetuformum
 Þörf fyrir mismunandi búsetuform - Miðspá

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 2024 og fjölda einstaklinga á biðlistum.

Þjónustutegund	Núverandi fjöldi	Á biðlista
Grunnskólar	240	0
Framhaldsskólar	0	0
Leikskólar	130	9
Hjúkrunarrými	33	12



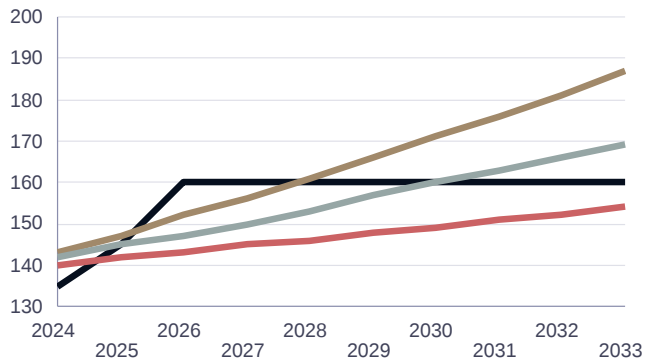
Samanburður á áætlaðri þörf og þjónustu og getu

Taflan hér að neðan sýnir áætlaða þörf eftir þjónustutegund fram til ársins 2033 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.

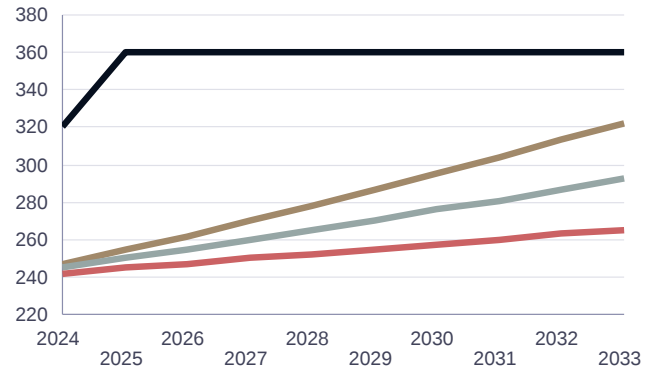
			2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Leikskólar	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	143	147	152	156	161	166	171	176	181	187
		Núverandi rými eftir búsetuformum	135	145	160	160	160	160	160	160	160	160
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-8	-2	8	4	-1	-6	-11	-16	-21	-27
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	142	145	147	150	153	157	160	163	166	169
		Núverandi rými eftir búsetuformum	135	145	160	160	160	160	160	160	160	160
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-7	0	13	10	7	3	0	-3	-6	-9
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	140	142	143	145	146	148	149	151	152	154
		Núverandi rými eftir búsetuformum	135	145	160	160	160	160	160	160	160	160
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-5	3	17	15	14	12	11	9	8	6
Grunnskólar	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	247	255	262	270	278	287	295	304	313	322
		Núverandi rými eftir búsetuformum	320	360	360	360	360	360	360	360	360	360
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	73	105	98	90	82	73	65	56	47	38
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	245	250	255	260	265	270	276	281	287	293
		Núverandi rými eftir búsetuformum	320	360	360	360	360	360	360	360	360	360
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	75	110	105	100	95	90	84	79	73	67
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	242	245	247	250	252	255	257	260	263	265
		Núverandi rými eftir búsetuformum	320	360	360	360	360	360	360	360	360	360
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	78	115	113	110	108	105	103	100	97	95
Framhaldsskólar	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
		Umframbörf 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
		Umframbörf 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
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hjúkrunarrými	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	46	48	49	51	52	54	55	57	59	60
		Núverandi rými eftir búsetuformum	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-13	-15	-16	-18	-19	-21	-22	-24	-26	-27
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55
		Núverandi rými eftir búsetuformum	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-13	-14	-15	-16	-17	-18	-19	-20	-21	-22
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	45	46	46	47	47	48	48	49	49	50
		Núverandi rými eftir búsetuformum	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-12	-13	-13	-14	-14	-15	-15	-16	-16	-17

Samanburður á áætlaðri þörf og þjónustu og getu

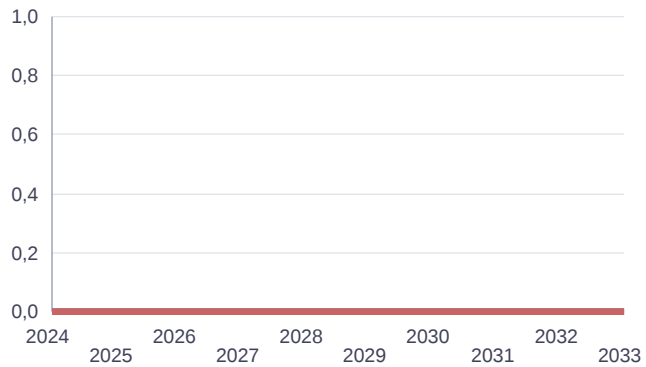
Leikskólar



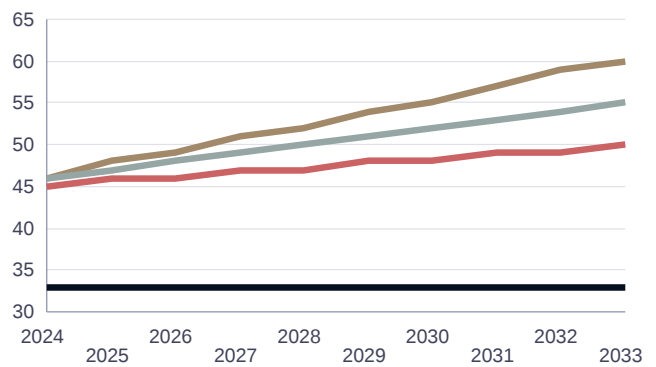
Grunnskólar



Framhaldsskólar



Hjúkrunarrými



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

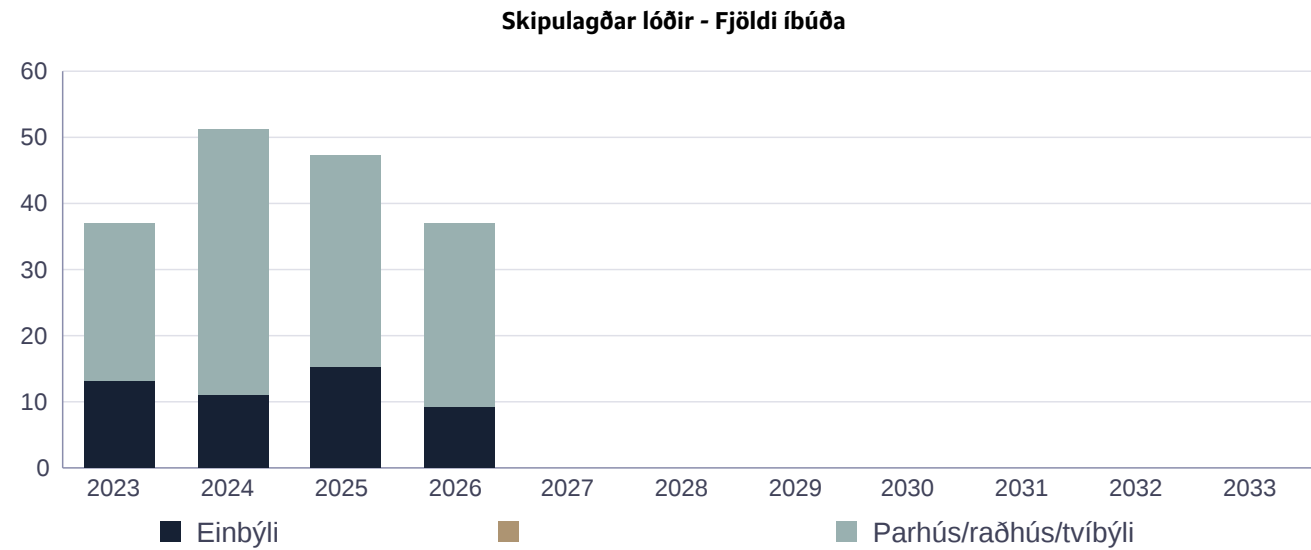
■ Þörf fyrir mismunandi búsetuform - Háspá
 ■ Þörf fyrir mismunandi búsetuform - Lágspá

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. 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 2033.

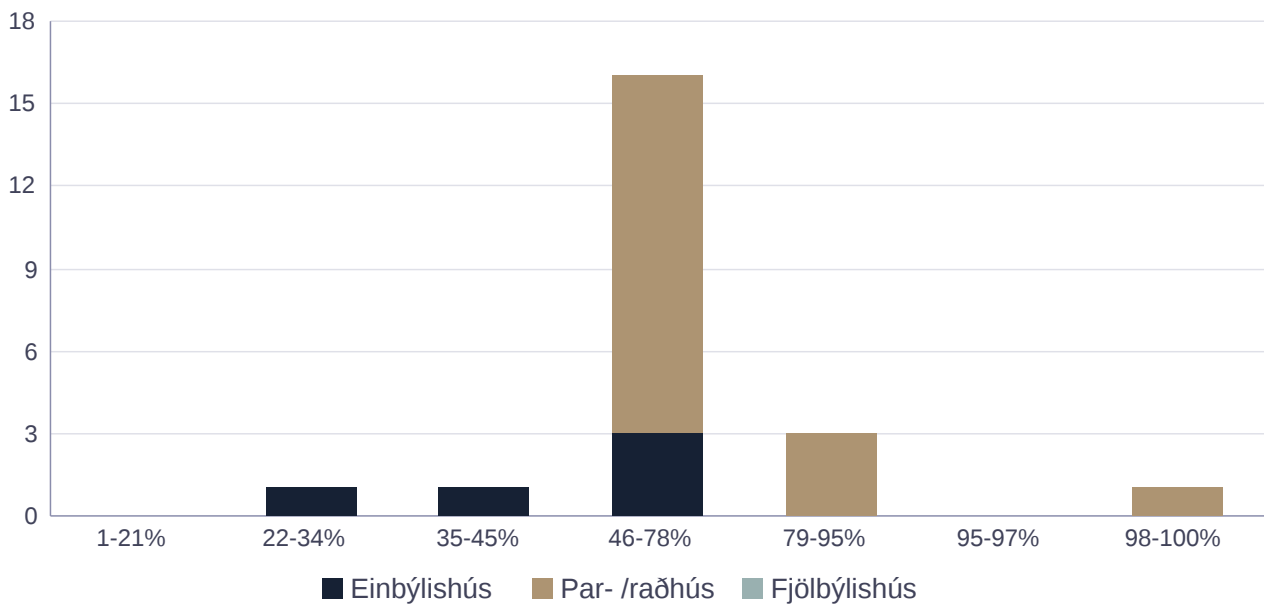
Tegund lóða	Lóðasvæði	Staða	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Einbýli	Hrafnskálar	Byggingarhæf lóð	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Bjargshverfi	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	5	5	5	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Öldur	Samþykkt deiliskipulag	12	3	2	2	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Öldur	Byggingarhæf lóð í biðstöðu	0	3	8	2	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Öldur	Samþykkt deiliskipulag	18	14	12	3	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Bjargshverfi	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	20	20	25	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Öldur	Byggingarhæf lóð í biðstöðu	6	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Samtals			37	51	47	37	0	0	0	0	0	0	0



Taflan hér að neðan sýnir niðurstöður úr talningu HMS á íbúðum í byggingu sem framkvæmd var í september september 2023. 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%	1			1
46-78%	3	13		16
79-95%		3		3
95-97%				
98-100%		1		1
Samtals	5	17	0	22

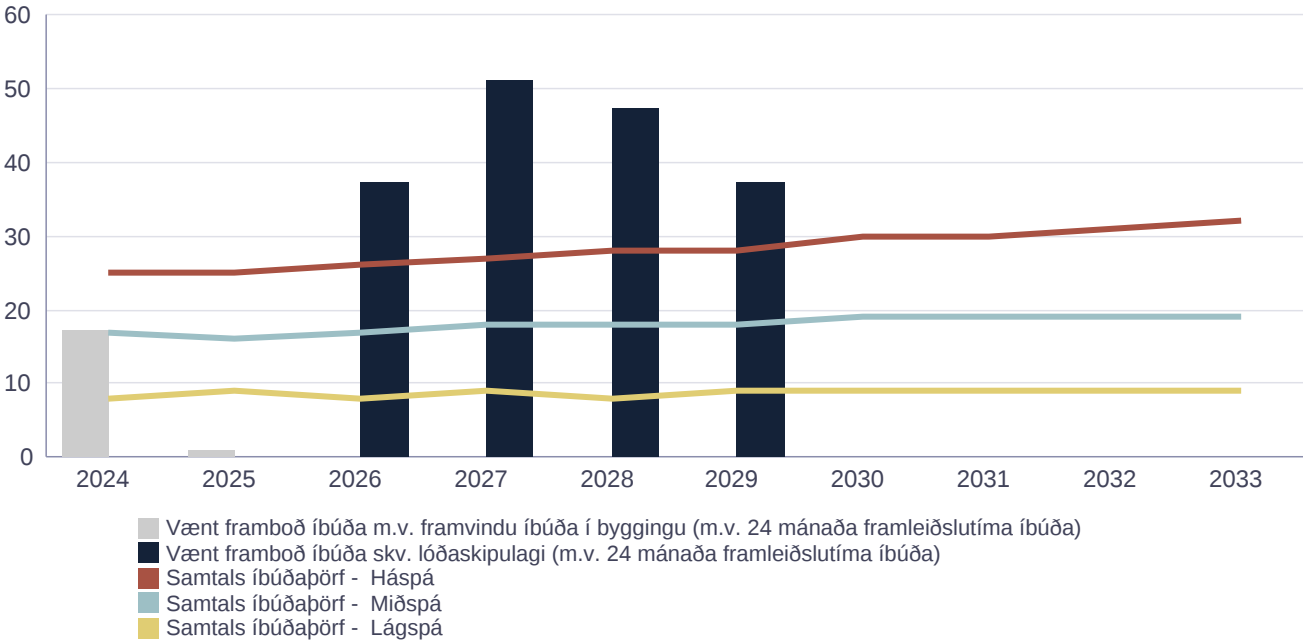
Fjöldi íbúða í byggingu



Taflan hér að neðan sýnir hvernig vænt framboð íbúða og vænt framboð íbúða samkvæmt lóðaskipulagi mætir áætlaðri íbúðapörf.

		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Háspá	Samtals íbúðapörf	25	25	26	27	28	28	30	30	31	32
	Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	17	1	0	0	0	0	0	0	0	0
	Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m. v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)			37	51	47	37	0	0	0	0
	Árleg þörf	8	24	-11	-24	-19	-9	30	30	31	32
	Uppsöfnuð þörf	8	32	21	-3	-22	-31	-1	29	60	92
Miðspá	Samtals íbúðapörf	17	16	17	18	18	18	19	19	19	19
	Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	17	1	0	0	0	0	0	0	0	0
	Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m. v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)			37	51	47	37	0	0	0	0
	Árleg þörf	0	15	-20	-33	-29	-19	19	19	19	19
	Uppsöfnuð þörf	0	15	-5	-38	-67	-86	-67	-48	-29	-10
Lágspá	Samtals íbúðapörf	8	9	8	9	8	9	9	9	9	9
	Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	17	1	0	0	0	0	0	0	0	0
	Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m. v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)			37	51	47	37	0	0	0	0
	Árleg þörf	-9	8	-29	-42	-39	-28	9	9	9	9
	Uppsöfnuð þörf	-9	-1	-30	-72	-111	-139	-130	-121	-112	-103

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



Viðauki

Spurningar úr áætlanagerfi

Fjöldi íbúða í eigu sveitarfélags.

8

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