

Húsnaðisáætlun 2024

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



Efnisyfirlit

Mannfjöldaspá	3
Forsendur fyrir mannfjöldaspá	3
Lýsing á atvinnuástandi	4
Íbúðapörf	5
Markmið um hagkvæmar íbúðir	6
Markmið sveitarfélagsins varðandi íbúðauppbýggingu	7
Búsetuform	8
Áætluð þörf eftir búsetuformum	9
Þjónusta og innviðir	12
Samanburður á áætlaðri þörf og þjónustu og getu	13
Markmið sveitarfélagsins í lóðamálum	15
Samanburður	17
Viðauki	18

Lykiltölur

Mannfjöldaspá +5 ár (Miðspá) 896 ↑32,5%	Mannfjöldaspá +10 ár (Miðspá) 1.992 ↑72,4%	Íbúðir í byggingu (September 2022) 117	Íbúðir í byggingu (September 2023) 124 ↑6,0%
Áætluð íbúðapörf +5 ár (Miðspá) 424 ↑47,1%	Áætluð íbúðapörf +10 ár (Miðspá) 984 ↑109,3%	Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum +5 ár 630	Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum +10 ár 1.386

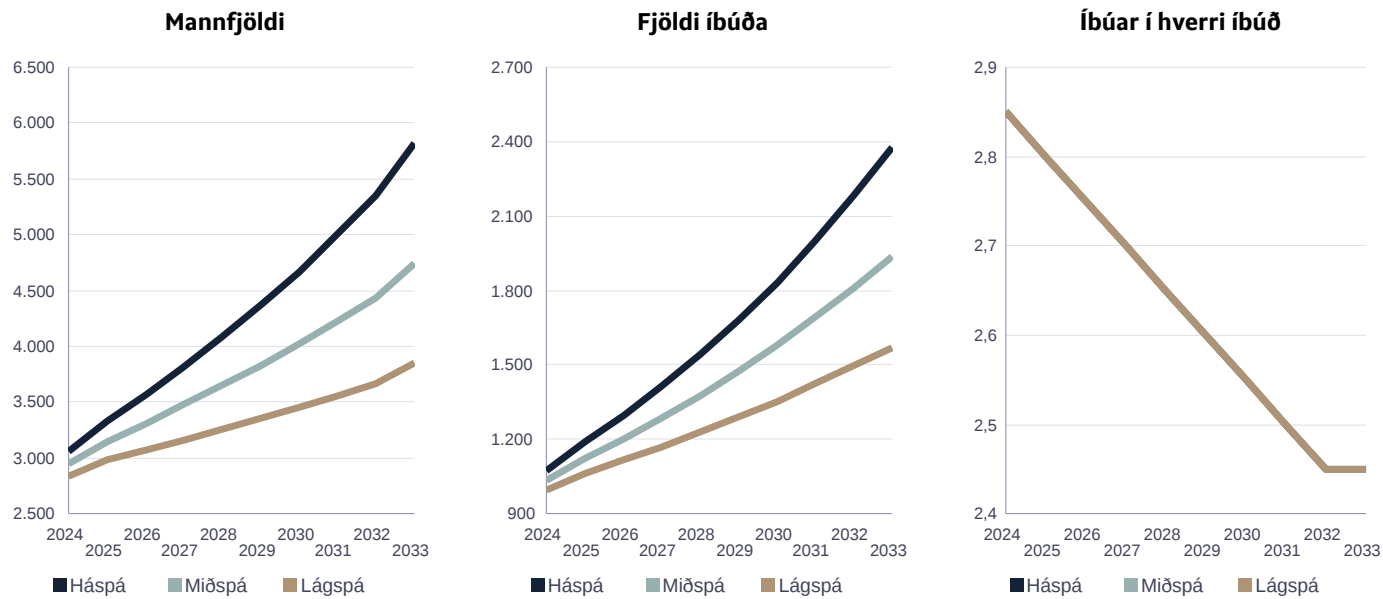
Mannfjöldaspá

Forsendur fyrir mannfjöldaspá

Að mati sveitarstjórnar Sveitarfélagsins Ölfus er raunhæf spá að miða við 7% fjölgun á ári til 2025 og 5% á ári út tímabilið og að í lok tímabilsins, árið 2032 verði íbúar í Sveitarfélaginu Ölfusi orðnir 4435. Háspá miðar við 9% fjölgun til ársins 2025 og 7% fjölgun eftir það. Lágspá miðar við 5% fjölgun til ársins 2025 og 3% fjölgun eftir það út tímabilið.

Taflan hér að neðan sýnir áætlun á þróun mannfjölda fram til ársins 2033. Fjöldi íbúða er reiknuð stærð og tekur mið af mannfjölda og fjölda íbúða per íbúð.

		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Háspá	Mannfjöldi	3.057	3.332	3.565	3.815	4.082	4.368	4.673	5.001	5.351	5.823
	Mannfjöldabreyting %	8,98	9,00	6,99	7,01	7,00	7,01	6,98	7,02	7,00	8,82
	Fjöldi íbúða	1.073	1.190	1.296	1.413	1.540	1.680	1.833	2.000	2.184	2.377
	Íbúðafjöldi breyting %	10,50	10,90	8,91	9,03	8,99	9,09	9,11	9,11	9,20	8,84
	Íbúar í hverri íbúð	2,85	2,80	2,75	2,70	2,65	2,60	2,55	2,50	2,45	2,45
Miðspá	Mannfjöldi	2.946	3.152	3.310	3.475	3.649	3.831	4.023	4.224	4.435	4.745
	Mannfjöldabreyting %	7,01	6,99	5,01	4,98	5,01	4,99	5,01	5,00	5,00	6,99
	Fjöldi íbúða	1.034	1.126	1.204	1.287	1.377	1.473	1.578	1.690	1.810	1.937
	Íbúðafjöldi breyting %	8,50	8,90	6,93	6,89	6,99	6,97	7,13	7,10	7,10	7,02
	Íbúar í hverri íbúð	2,85	2,80	2,75	2,70	2,65	2,60	2,55	2,50	2,45	2,45
Lágspá	Mannfjöldi	2.837	2.979	3.068	3.160	3.255	3.352	3.453	3.557	3.663	3.845
	Mannfjöldabreyting %	5,00	5,01	2,99	3,00	3,01	2,98	3,01	3,01	2,98	4,97
	Fjöldi íbúða	995	1.064	1.116	1.170	1.228	1.289	1.354	1.423	1.495	1.569
	Íbúðafjöldi breyting %	6,42	6,93	4,89	4,84	4,96	4,97	5,04	5,10	5,06	4,95
	Íbúar í hverri íbúð	2,85	2,80	2,75	2,70	2,65	2,60	2,55	2,50	2,45	2,45



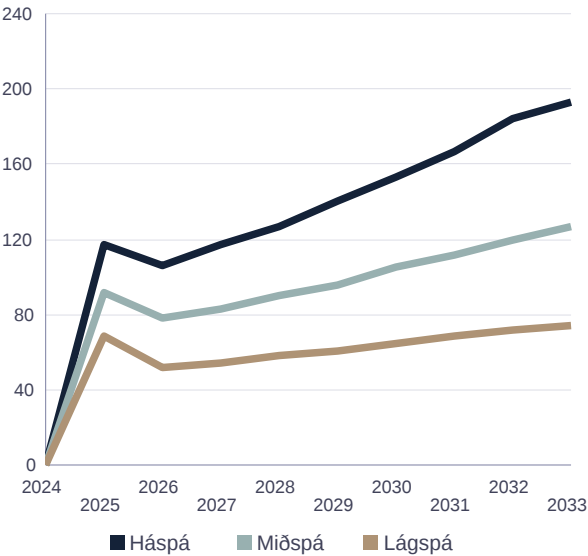
Lýsing á atvinnuástandi

Atvinnumál í Sveitarfélaginu Ölfusi eru í miklum blóma. Mikil aukning er í fiskeldi og áhugi á nýjum iðnaðar- og athafnarlóðum. Það er áætlað að aukning í fiskeldi skapi ein og sér 250 ný störf. Vöruflutningar á sjó hafa aukist til og frá Þorlákshöfn og er álitíð að sú aukning haldi áfram á næstu árum. Lokið er við að deiliskipuleggja atvinnu- og athafnalóðir við höfnina. Á hafnarsvæðinu er ýmiskonar starfsemi s.s fiskverkun, þjónusta við fiskiskip, smábátahöfn, gámasvæði, frystigeymsla, vöruhús og önnur hafsækin starfsemi. Reikna má með að með auknum vöruflutningum til og frá Þorlákshöfn komi sveitarfélagið til með að eflast með fjölgun nýrra starfa sem kallar á fjölgun íbúða.

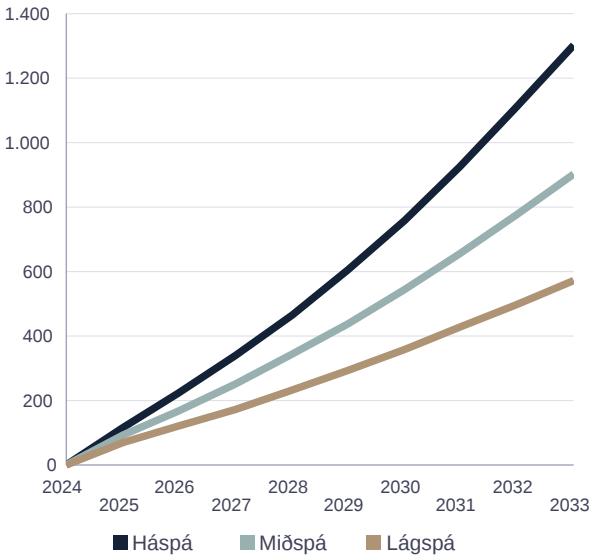
Óuppfyllt íbúðaðþörf er mat sveitarfélagsins á fjölda íbúða sem þörf hefði verið á til viðbótar við byggðar íbúðir síðastliðinna ára til þess að mæta íbúðaðþörf m.v. þróun mannfjölda. Árleg íbúðaðþörf segir til um hversu margar íbúðir þarf að byggja á ári til þess að uppfylla áætlaða íbúðaðþörf. Uppsöfnuð 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	102	117	106	117	127	140	153	167	184	193
	Samtals íbúðaðþörf	102	117	106	117	127	140	153	167	184	193
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	102	219	325	442	569	709	862	1.029	1.213	1.406
Miðspá	Óuppfyllt íbúðaðþörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	81	92	78	83	90	96	105	112	120	127
	Samtals íbúðaðþörf	81	92	78	83	90	96	105	112	120	127
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	81	173	251	334	424	520	625	737	857	984
Lágspá	Óuppfyllt íbúðaðþörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	60	69	52	54	58	61	65	69	72	74
	Samtals íbúðaðþörf	60	69	52	54	58	61	65	69	72	74
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	60	129	181	235	293	354	419	488	560	634

Samtals íbúðaðþörf



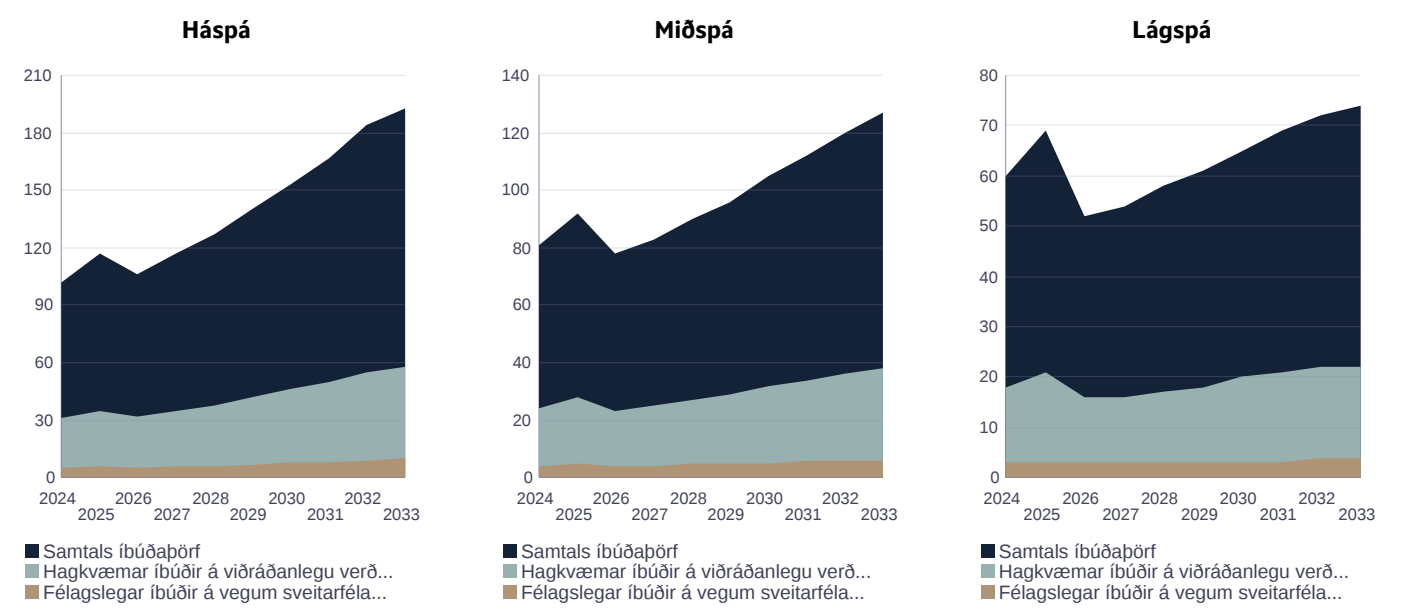
Uppsöfnuð íbúðaðþörf



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	102	117	106	117	127	140	153	167	184	193
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %	5	6	5	6	6	7	8	8	9	10
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga										
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %	31	35	32	35	38	42	46	50	55	58
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði										
Miðspá	Samtals íbúðapörf	81	92	78	83	90	96	105	112	120	127
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %	4	5	4	4	5	5	5	6	6	6
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga										
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %	24	28	23	25	27	29	32	34	36	38
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði										
Lágspá	Samtals íbúðapörf	60	69	52	54	58	61	65	69	72	74
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %	3	3	3	3	3	3	3	3	4	4
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga										
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %	18	21	16	16	17	18	20	21	22	22
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði										



Markmið sveitarfélagsins varðandi íbúðauppbyggingu

Markmið sveitarfélagsins er að framboð á félagslegu/hagkvæmu húsnæði aukist í takt við fjölgun íbúða. Sveitarfélagið hefur ekki sérstök marmið hvað varðar íbúðarstokk m.t.t. herbergjafjölda enda hafa núverandi stjórnendur mikla trú á að markaðsöfl sjái um slíkt. Í og við Þorlákshöfn og í sveitarfélaginu Ölfus er gott olnbogarými og þétting byggðar er ekki eitt af markmiðum sveitarfélagsins.

Búsetuform

Taflan hér að neðan sýnir fjölda íbúða eftir búsetuformum árið 2024 og fjölda einstaklinga á biðlistum.

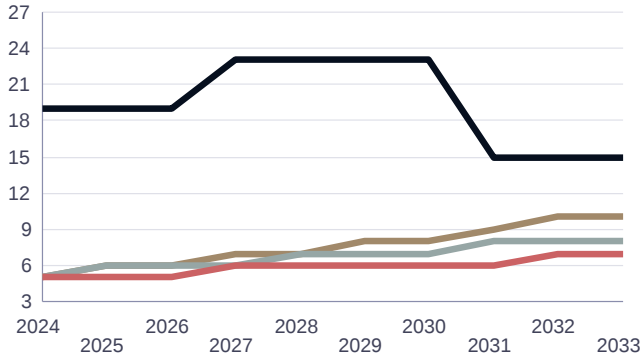
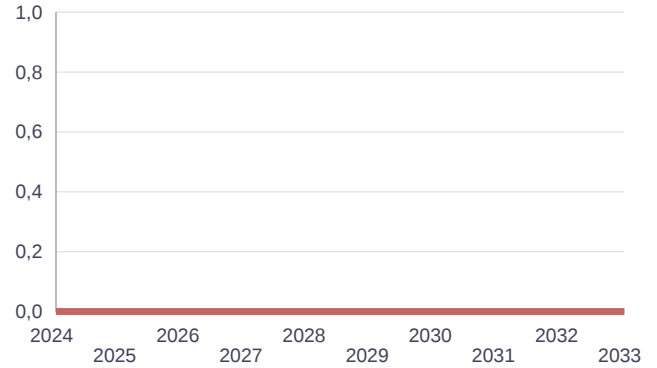
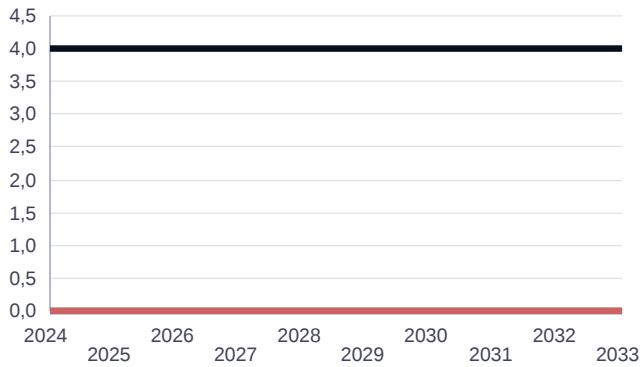
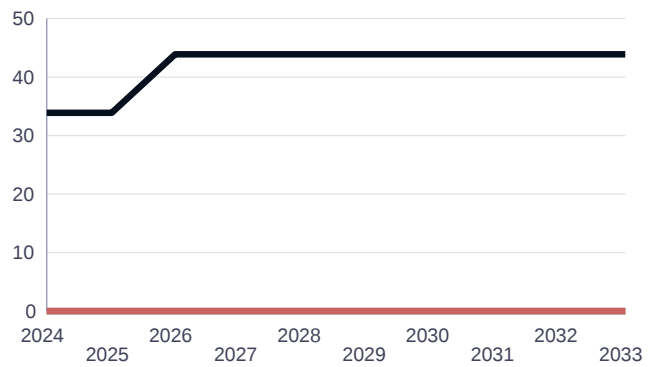
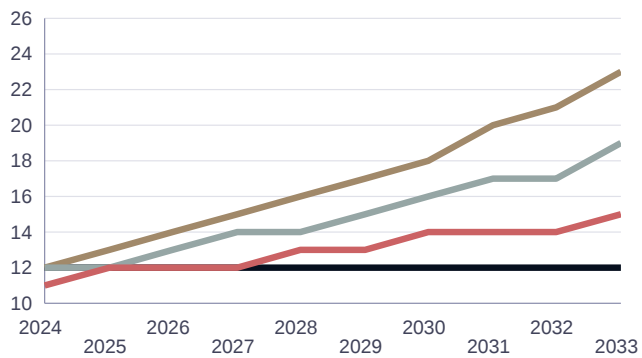
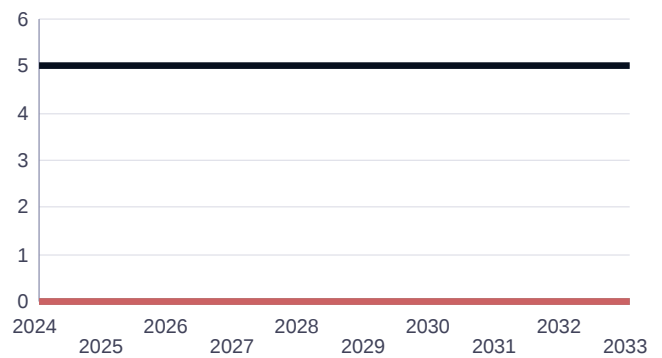
Þjónustutegund	Núverandi fjöldi	Á biðlista
Leiguíbúðir fyrir eldri borgara	0	5
Námsmannaíbúðir	0	0
Félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélags eða íbúðir sem sveitarfélagið framleigir til skjólstæðinga félagsþjónustu	0	0
Búseturéttaríbúðir	0	0
Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága	0	11
Sértæk búsetuúrræði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

Áætluð þörf eftir búsetuformum

			2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Leiguíbúðir fyrir eldri borgara	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	5	6	6	7	7	8	8	9	10	10
		Núverandi rými eftir búsetuformum	19	19	19	23	23	23	23	15	15	15
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	14	13	13	16	16	15	15	6	5	5
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	5	6	6	6	7	7	7	8	8	8
		Núverandi rými eftir búsetuformum	19	19	19	23	23	23	23	15	15	15
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	14	13	13	17	16	16	16	7	7	7
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	5	5	5	6	6	6	6	6	7	7
		Núverandi rými eftir búsetuformum	19	19	19	23	23	23	23	15	15	15
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	14	14	14	17	17	17	17	9	8	8
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
		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
Félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélags eða íbúðir sem sveitarfélagið framleigir til skjólstæðinga félagsþjónustu	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Núverandi rými eftir búsetuformum	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Núverandi rými eftir búsetuformum	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Núverandi rými eftir búsetuformum	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
Búseturéttaríbúðir	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Núverandi rými eftir búsetuformum	34	34	44	44	44	44	44	44	44	44
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	34	34	44	44	44	44	44	44	44	44
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Núverandi rými eftir búsetuformum	34	34	44	44	44	44	44	44	44	44
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	34	34	44	44	44	44	44	44	44	44
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Núverandi rými eftir búsetuformum	34	34	44	44	44	44	44	44	44	44
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	34	34	44	44	44	44	44	44	44	44
Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	12	13	14	15	16	17	18	20	21	23
		Núverandi rými eftir búsetuformum	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-8	-9	-11
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	12	12	13	14	14	15	16	17	17	19
		Núverandi rými eftir búsetuformum	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	-1	-2	-2	-3	-4	-5	-5	-7
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	11	12	12	12	13	13	14	14	14	15
		Núverandi rými eftir búsetuformum	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	1	0	0	0	-1	-1	-2	-2	-2	-3
Sértæk búsetuúrræði	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Núverandi rými eftir búsetuformum	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Núverandi rými eftir búsetuformum	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5

[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


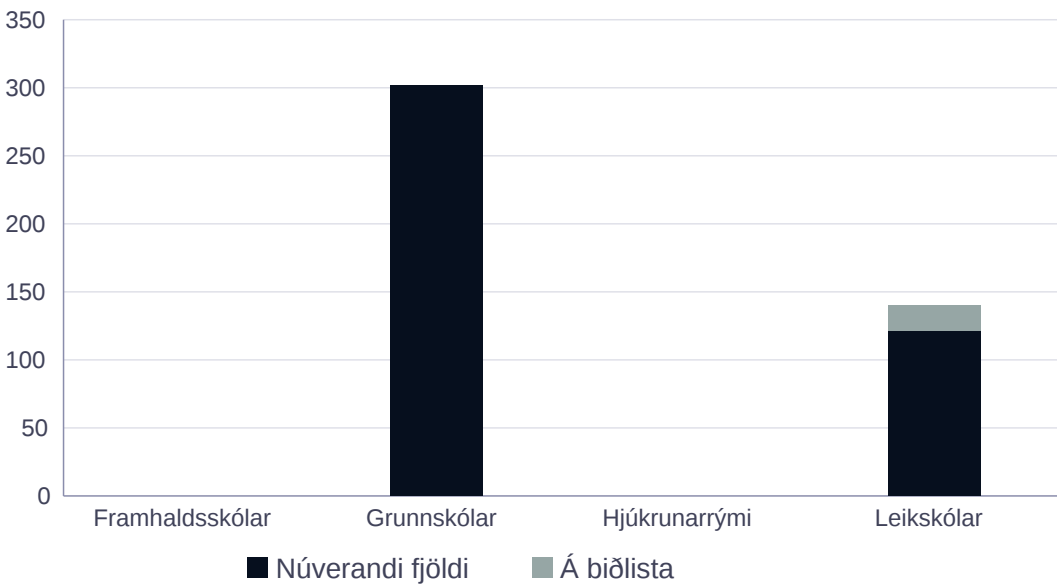
■ Núverandi rými eftir búsetuformum
■ Þörf fyrir mismunandi búsetuform - Miðspá

■ 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 biðlista.

Þjónustutegund	Núverandi fjöldi	Á biðlista
Framhaldsskólar	0	0
Grunnskólar	300	0
Hjúkrunarrými	0	0
Leikskólar	120	20

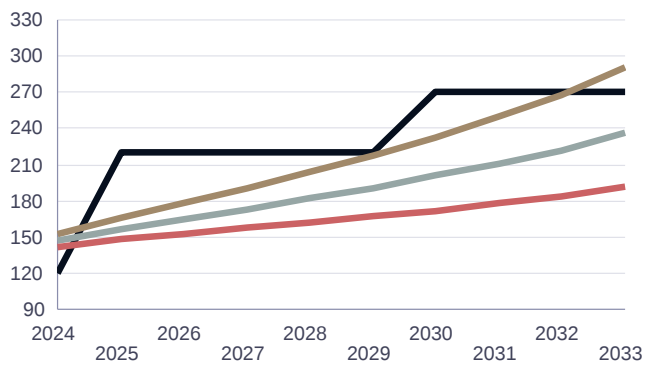


Samanburður á áætlaðri þörf og þjónustu og getu

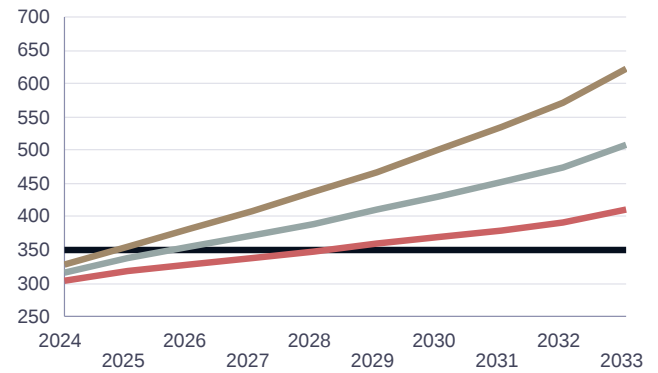
[illegible]

Samanburður á áætlaðri þörf og þjónustu og getu

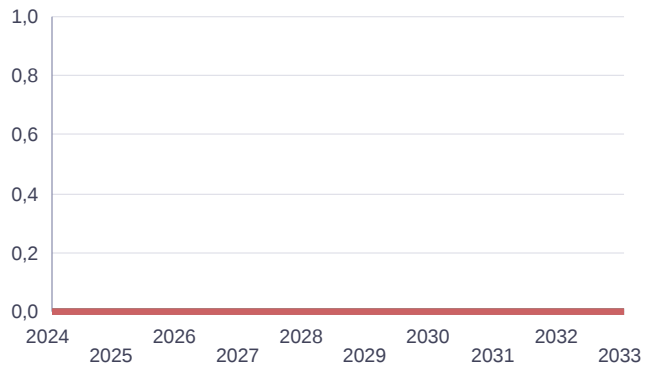
Leikskólar



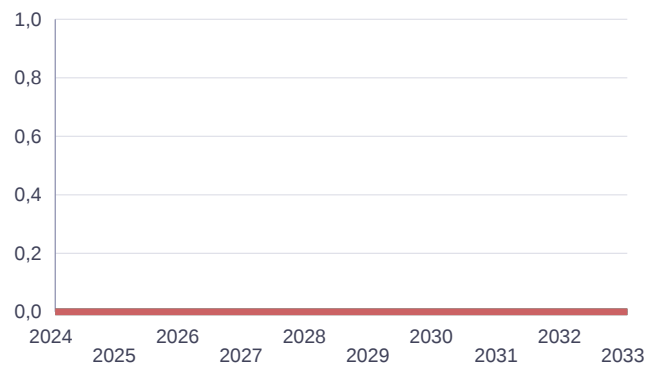
Grunnskólar



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

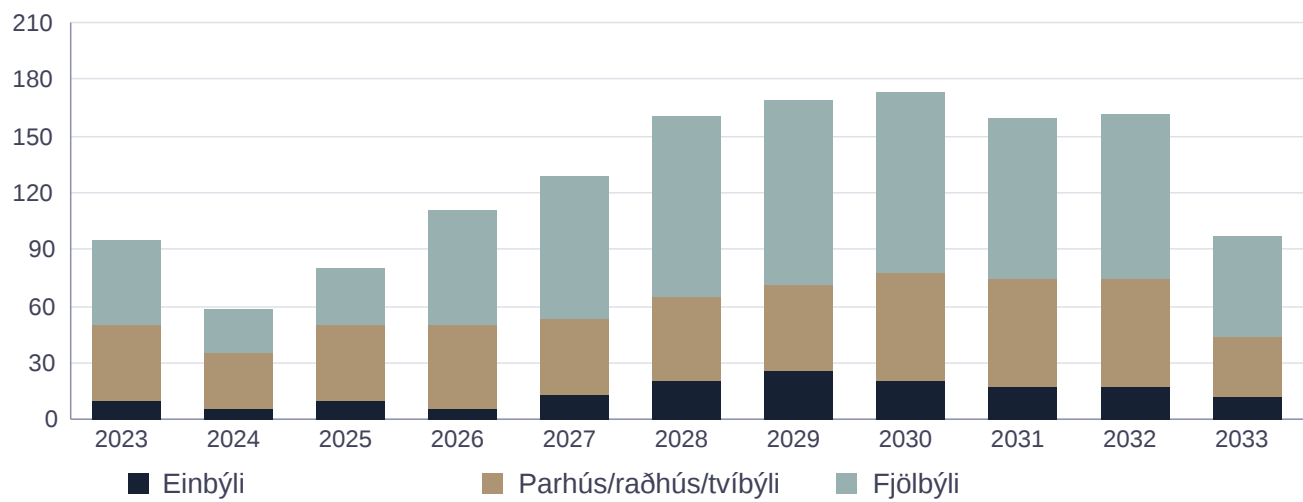
Markmið sveitarfélagsins er að hafa alltaf nog framboð af ódýrum lóðum.

Minnst eftirspurn er eftir parhúsalóðum og er framboð miðað við það.

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	Þétting vestan byggðar	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	0	0	8	10	10	10	12	12	12
Einbýli	Vesturbyggð	Samþykkt deiliskipulag	10	5	10	5	5	10	15	10	5	5	0
Einbýli	Norðurhraun	Byggingarhæf lóð	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Þétting vestan byggðar	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	0	0	10	10	12	10	10	12	12
Fjölbýli	Óseyrarbraut	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	0	0	5	25	30	30	20	20	20
Fjölbýli	Vesturbyggð	Samþykkt deiliskipulag	20	5	10	15	15	15	15	15	15	15	0
Fjölbýli	Íbúðir á miðbæjartorgi	Þróunar- og framtíðarsvæði	6	0	0	20	25	30	25	20	20	20	0
Fjölbýli	Mói	Samþykkt deiliskipulag	18	18	20	25	20	15	15	20	20	20	20
Fjölbýli	Norðurhraun	Byggingarhæf lóð	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Mói	Samþykkt deiliskipulag	20	20	25	25	15	15	15	20	20	20	20
Parhús/raðhús/tvíbýli	Vesturbyggð	Samþykkt deiliskipulag	20	10	15	20	15	20	20	25	25	25	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	0	10	10	11	12	12	12	12
Samtals			94	58	80	110	128	160	168	172	159	161	96

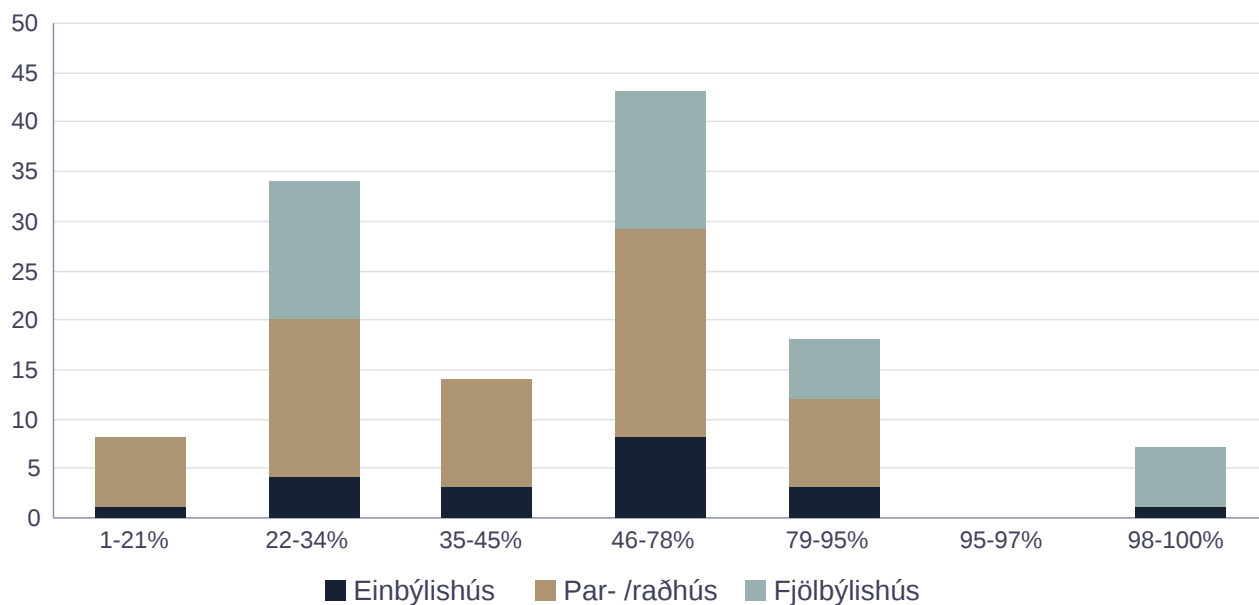
Skipulagðar lóðir - Fjöldi íbúða



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 prósentubíl sökum þess að byggingaframkvæmdir, aðstæður og aðferðir eru mismunandi.

Framvindumat	Einbýlishús	Par- /raðhús	Fjölbýlishús	Samtals
1-21%	1	7		8
22-34%	4	16	14	34
35-45%	3	11		14
46-78%	8	21	14	43
79-95%	3	9	6	18
95-97%				
98-100%	1		6	7
Samtals	20	64	40	124

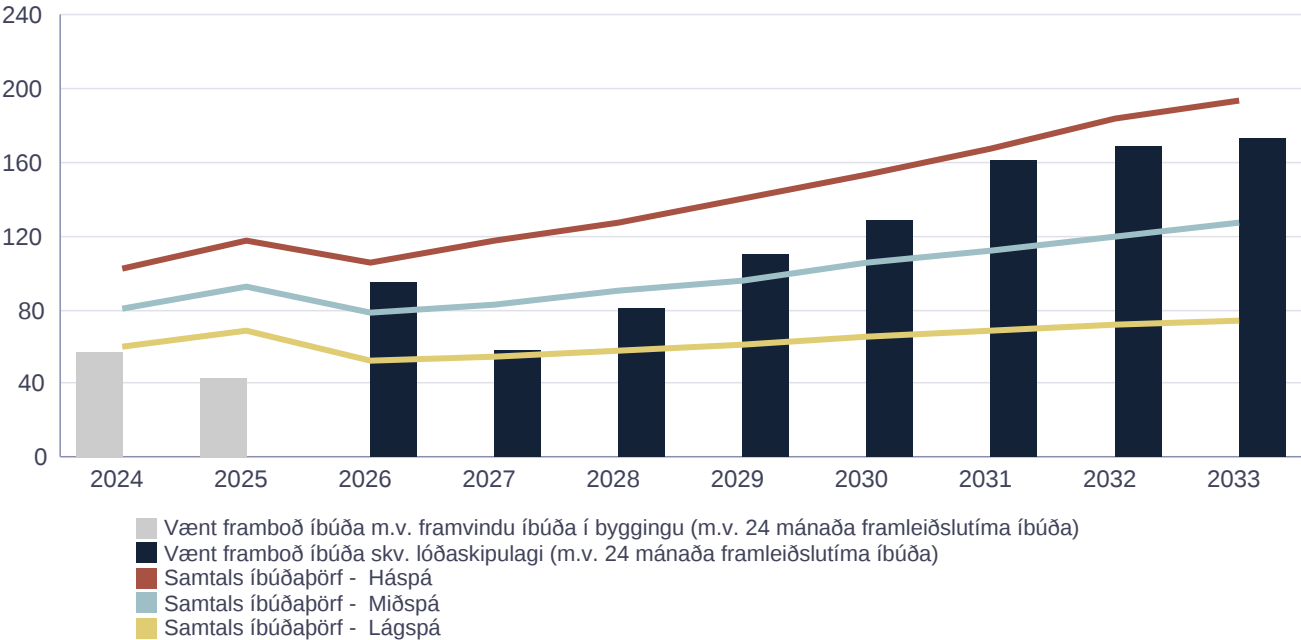
Fjöldi íbúða í byggingu



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	102	117	106	117	127	140	153	167	184	193
	Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	57	42	0	0	0	0	0	0	0	0
	Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m. v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)			94	58	80	110	128	160	168	172
	Árleg þörf	45	75	12	59	47	30	25	7	16	21
	Uppsöfnuð þörf	45	120	132	191	238	268	293	300	316	337
Miðspá	Samtals íbúðapörf	81	92	78	83	90	96	105	112	120	127
	Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	57	42	0	0	0	0	0	0	0	0
	Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m. v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)			94	58	80	110	128	160	168	172
	Árleg þörf	24	50	-16	25	10	-14	-23	-48	-48	-45
	Uppsöfnuð þörf	24	74	58	83	93	79	56	8	-40	-85
Lágspá	Samtals íbúðapörf	60	69	52	54	58	61	65	69	72	74
	Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	57	42	0	0	0	0	0	0	0	0
	Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m. v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)			94	58	80	110	128	160	168	172
	Árleg þörf	3	27	-42	-4	-22	-49	-63	-91	-96	-98
	Uppsöfnuð þörf	3	30	-12	-16	-38	-87	-150	-241	-337	-435

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



Viðauki

Spurningar úr áætlanagerfi

Fjöldi íbúða í eigu sveitarfélags.

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?

Parhús/raðhús/tvíbýli

Annar sveitarfélagið eftirspurn eftir lóðum?

Já