

Húsnaðisáætlun 2024

Sveitarfélagsnúmer: 5613
Áætlunarsvæði: Húnabyggð
Kennitala: 6504222520
Landshluti: Norðvesturland
Heimilisfang: Hnjúkabyggð 33



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) 18 ↑1,4%	Mannfjöldaspá +10 ár (Miðspá) 33 ↑2,5%	Íbúðir í byggingu ()	Íbúðir í byggingu ()
Áætluð íbúðapörf +5 ár (Miðspá) 58 ↑10,2%	Áætluð íbúðapörf +10 ár (Miðspá) 65 ↑11,5%	Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum +5 ár 334	Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum +10 ár 519

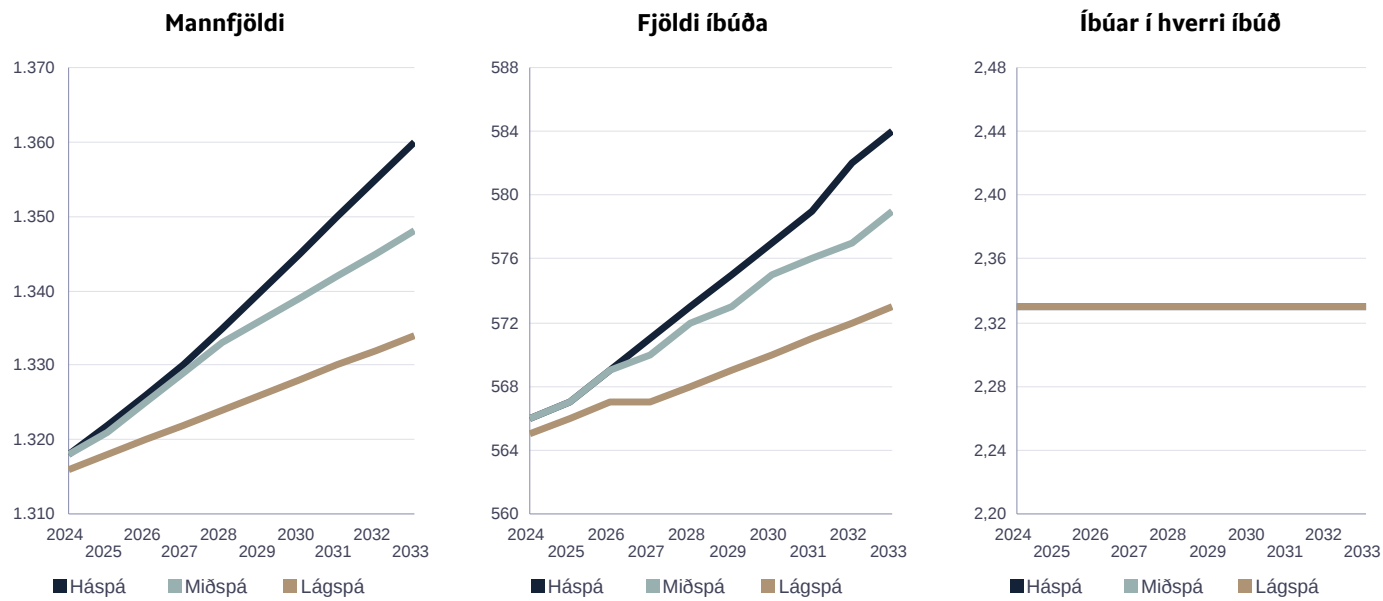
Mannfjöldaspá

Forsendur fyrir mannfjöldaspá

Samkvæmt tölum á vef Hagstofu Íslands hefur íbúum í Húnabyggð (áður Blönduósbær og Húnavatnshreppur) fjölgað um tæplega þrjá að meðaltali á tímabilinu 2013-2022. Gert er ráð fyrir að íbúum haldi áfram að fjölga um þrjá til fimm á ári að meðaltali og að íbúar verði orðnir 1350 árið 2032. Lítið framboð á íbúðarhúsnæði er talið halda aftur af fjölgun íbúa á svæðinu og að frekari uppbygging gæti orðið til þess að hraða henni.

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	1.318	1.322	1.326	1.330	1.335	1.340	1.345	1.350	1.355	1.360
	Mannfjöldabreyting %	0,23	0,30	0,30	0,30	0,38	0,37	0,37	0,37	0,37	0,37
	Fjöldi íbúða	566	567	569	571	573	575	577	579	582	584
	Íbúðafjöldi breyting %	0,35	0,18	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35	0,52	0,34
	Íbúar í hverri íbúð	2,33	2,33	2,33	2,33	2,33	2,33	2,33	2,33	2,33	2,33
Miðspá	Mannfjöldi	1.318	1.321	1.325	1.329	1.333	1.336	1.339	1.342	1.345	1.348
	Mannfjöldabreyting %	0,23	0,23	0,30	0,30	0,30	0,23	0,22	0,22	0,22	0,22
	Fjöldi íbúða	566	567	569	570	572	573	575	576	577	579
	Íbúðafjöldi breyting %	0,35	0,18	0,35	0,18	0,35	0,17	0,35	0,17	0,17	0,35
	Íbúar í hverri íbúð	2,33	2,33	2,33	2,33	2,33	2,33	2,33	2,33	2,33	2,33
Lágspá	Mannfjöldi	1.316	1.318	1.320	1.322	1.324	1.326	1.328	1.330	1.332	1.334
	Mannfjöldabreyting %	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15
	Fjöldi íbúða	565	566	567	567	568	569	570	571	572	573
	Íbúðafjöldi breyting %	0,18	0,18	0,18	0,00	0,18	0,18	0,18	0,18	0,18	0,17
	Íbúar í hverri íbúð	2,33	2,33	2,33	2,33	2,33	2,33	2,33	2,33	2,33	2,33

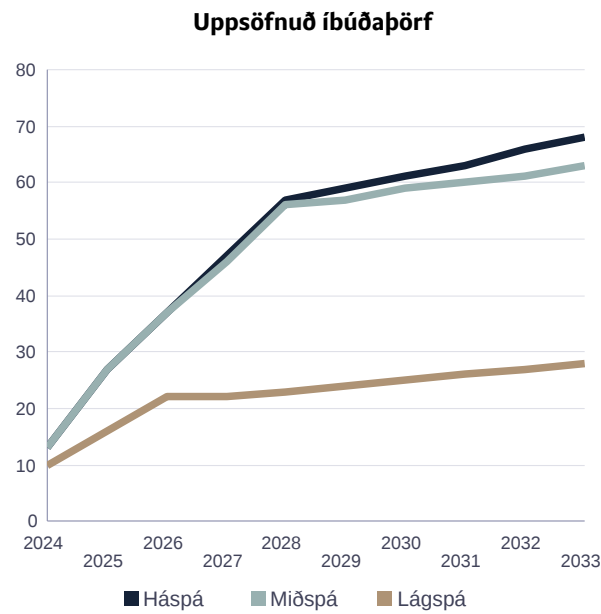
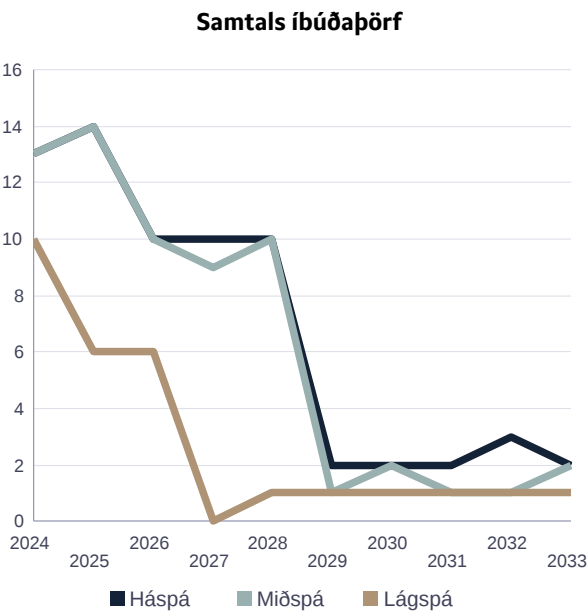


Lýsing á atvinnuástandi

Atvinnulíf í sveitarfélaginu er nokkuð fjölbreytt og þá fyrst og fremst með aðsetur á Blönduósi. Stórir atvinnurekendur í bænum sem vert er að nefna eru m.a. Heilbrigðisstofnun á Blönduósi, SAH afurðir, Sýslumaðurinn á Blönduósi og Vilko. Samkvæmt upplýsingum á vef Vinnumálastofnunar hefur atvinnuleysi í Húnabyggð verið lítið undnafarin ár. Áætlað meðalatvinnuleysi síðastliðinna fimm ára, 2018-2022, er um 1,5%. Á tólf mánaða tímabili frá maí 2022 til apríl 2023 var atvinnuleysi að meðaltali 0,9% og fór hæst í 1,6% í nóvember 2022. Atvinnuhorfur í sveitarfélaginu eru góðar, m.a. vegna tilkomu nýs fyrirtækis í sérhæfðri framleiðslu á matvælum og heilsuvörum og með enduopnun Hótel Blönduóss, sem breytir forsendum fyrir ferðaþjónustu á svæðinu umtalsvert.

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.

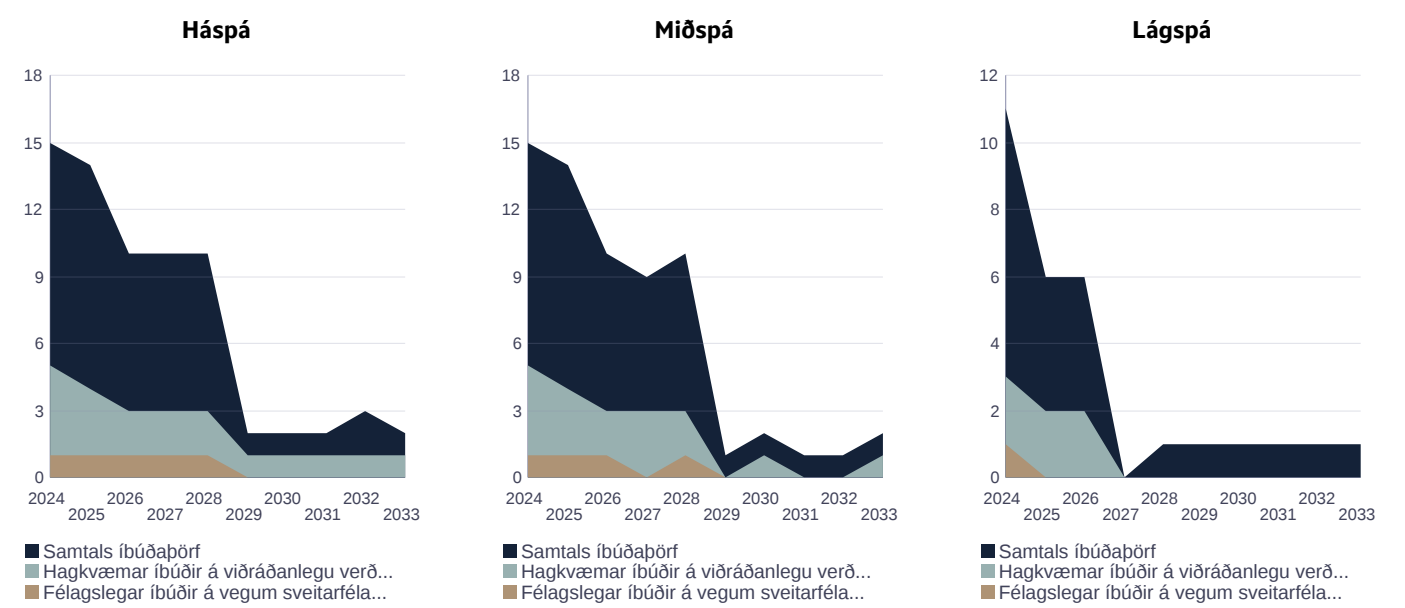
		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Háspá	Óuppfyllt íbúðaðþörf	13	13	8	8	8	0	0	0	0	0
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	2	1	2	2	2	2	2	2	3	2
	Samtals íbúðaðþörf	15	14	10	10	10	2	2	2	3	2
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	15	29	39	49	59	61	63	65	68	70
Miðspá	Óuppfyllt íbúðaðþörf	13	13	8	8	8	0	0	0	0	0
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	2	1	2	1	2	1	2	1	1	2
	Samtals íbúðaðþörf	15	14	10	9	10	1	2	1	1	2
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	15	29	39	48	58	59	61	62	63	65
Lágspá	Óuppfyllt íbúðaðþörf	10	5	5	0	0	0	0	0	0	0
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	1	1	1	0	1	1	1	1	1	1
	Samtals íbúðaðþörf	11	6	6	0	1	1	1	1	1	1
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	11	17	23	23	24	25	26	27	28	29



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	15	14	10	10	10	2	2	2	3	2
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5%	1	1	1	1	1	0	0	0	0	0
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30%	5	4	3	3	3	1	1	1	1	1
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Miðspá	Samtals íbúðapörf	15	14	10	9	10	1	2	1	1	2
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5%	1	1	1	0	1	0	0	0	0	0
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30%	5	4	3	3	3	0	1	0	0	1
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Lágspá	Samtals íbúðapörf	11	6	6	0	1	1	1	1	1	1
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5%	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30%	3	2	2	0	0	0	0	0	0	0
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0



Markmið sveitarfélagsins varðandi íbúðauppbyggingu

Markmið Húnabyggðar er að stuðla að byggingu fleiri íbúða fyrir aldraða, bæði eignar- og leiguíbúða til að mæta eftirspurn eftir slíkum íbúðum. Gert er ráð fyrir að uppbygging slíkra íbúða geti orðið til þess að það losni um húsnæði sem hentað gæti yngra fjölskyldufólki að búa í.

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	10	0
Námsmannaíbúðir	0	0
Félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélags eða íbúðir sem sveitarfélagið framleigir til skjólstæðinga félagsþjónustu	21	0
Búseturéttaríbúðir	0	0
Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága	0	0
Sértæk búsetuúrræði	0	6

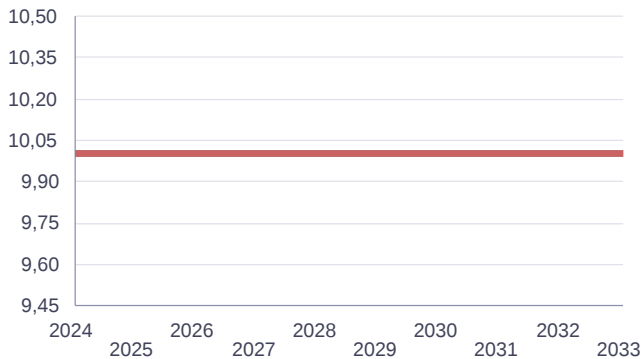
Áætluð þörf eftir búsetuformum

[illegible]

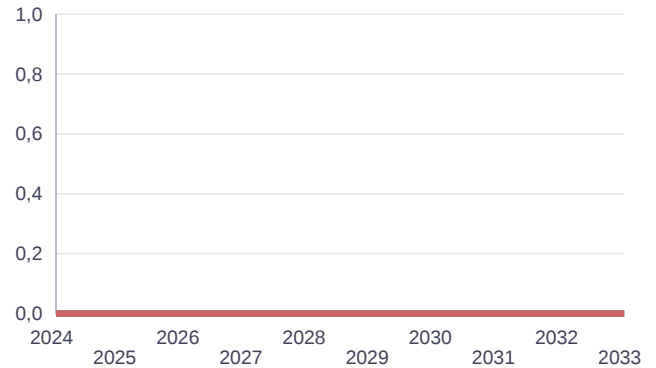
[illegible]

Samanburður á áætlaðri þörf eftir búsetuformum og getu

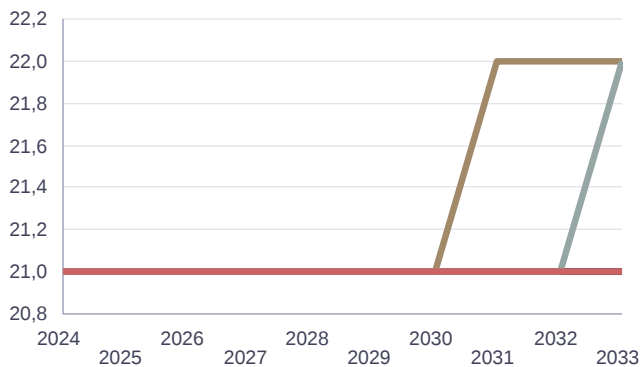
Leiguíbúðir fyrir eldri borgara



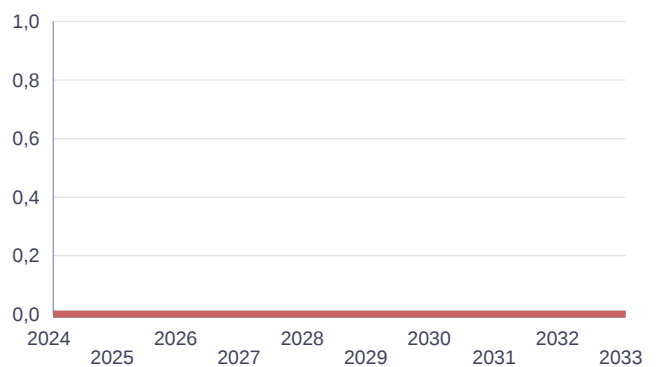
Námsmannaíbúðir



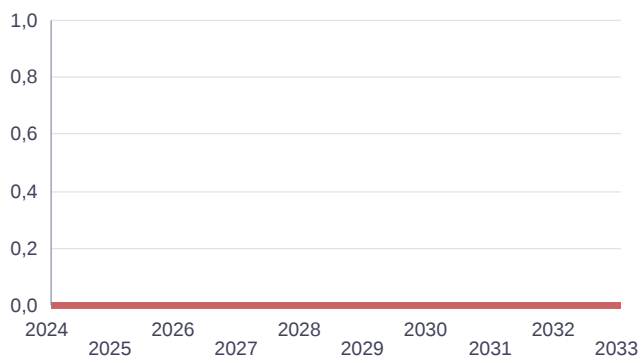
Félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélags eða íbúðir sem sveitarfélagið framleigir til skjólstæðinga félagsþjónustu



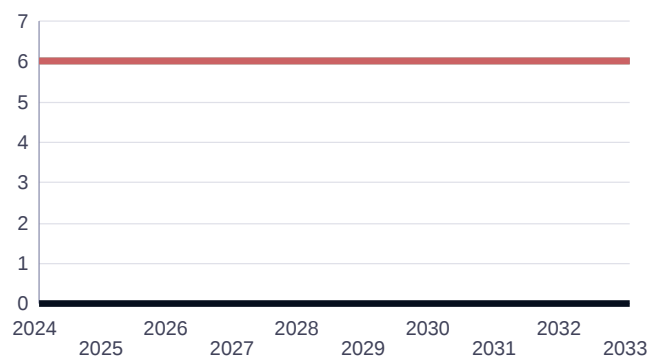
Búseturéttaríbúðir



Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága



Sértæk búsetuúrræði



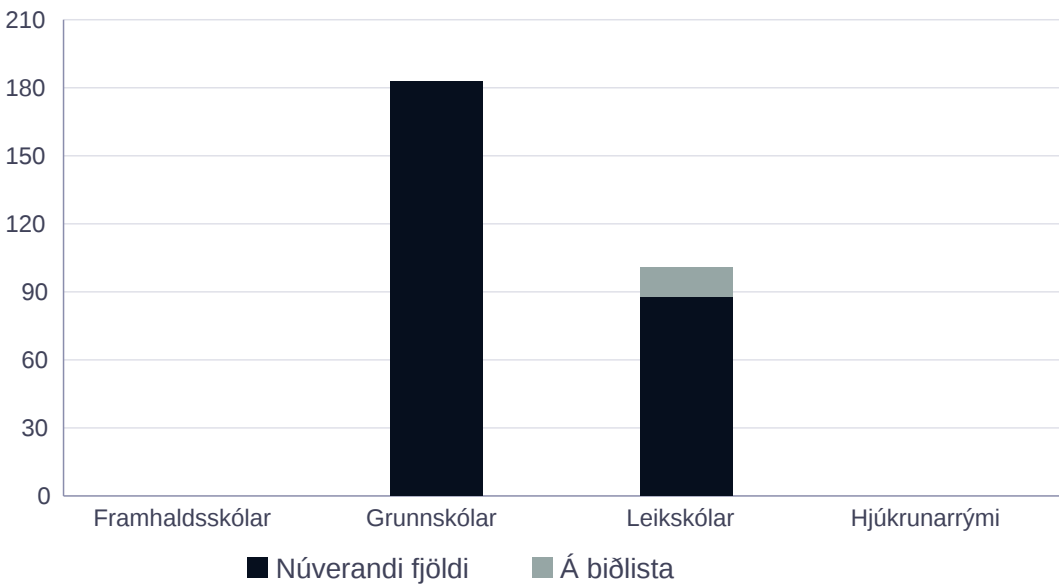
■ Núverandi rými eftir búsetuformum
■ Þörf fyrir mismunandi búsetuform - Miðspá

■ 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 2024 og fjölda einstaklinga á biðlistum.

Þjónustutegund	Núverandi fjöldi	Á biðlista
Framhaldsskólar	0	0
Grunnskólar	182	0
Leikskólar	87	14
Hjúkrunarrými	0	0

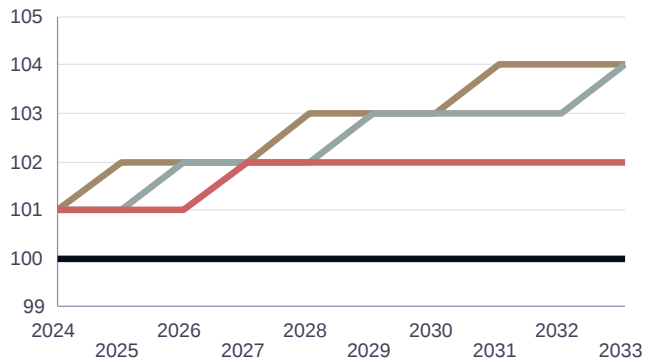


Samanburður á áætlaðri þörf og þjónustu og getu

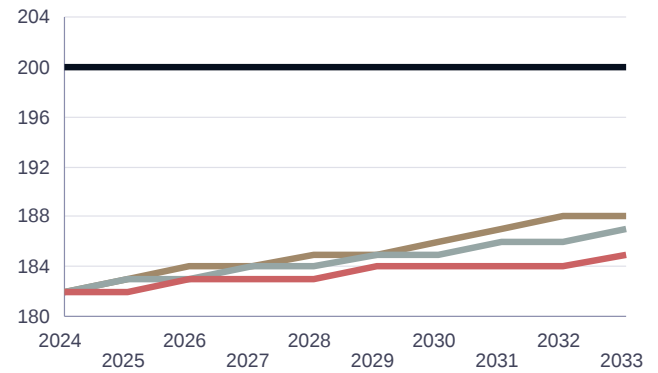
[illegible]

Samanburður á áætlaðri þörf og þjónustu og getu

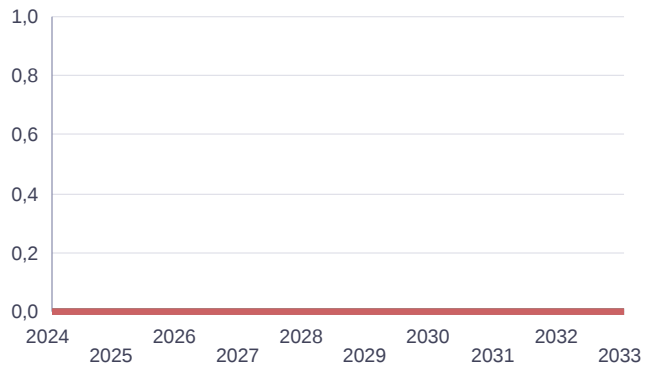
Leikskólar



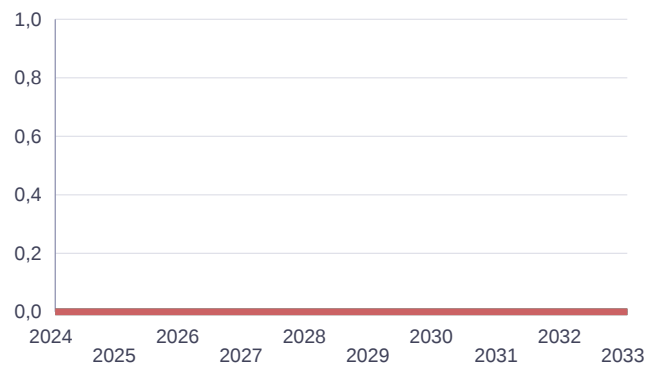
Grunnskólar



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

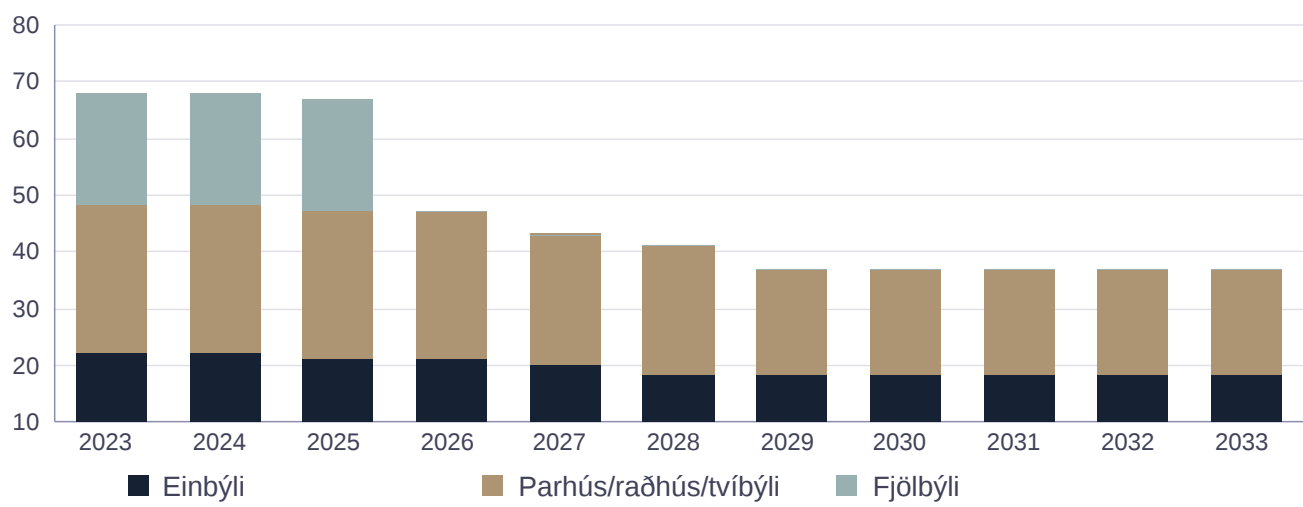
Vinna við aðalskipulag hins nýsameinaða sveitarfélags er ekki hafin. Sveitarfélagið hefur því ekki markað sér samræmda stefnu í lóðamálum. Í aðalskipulagi Blönduósbæjar eru sett fram markmið um stækkun núverandi íbúðabyggðar með góðum tengslum við miðlæga þjónustu- og útivistarsvæði. Komið verði til móts við mismunandi þarfir íbúa með fjölbreyttu framboði íbúðagerða og lóða. Í stefnumörkun aðalskipulagsins er gert er ráð fyrir að fullbyggja núverandi íbúðasvæði og gert er ráð fyrir að auka þéttleika þannig að 12 eða fleiri íbúðir verða á ha. Í Aðalskipulagi Húnavatnshrepps eru rúmar heimildir til að afmarka lóðir fyrir allt að fimm íbúðarhús á hverju lögbýli.

Í nóvember 2022 var samþykkt skipulag fyrir nýtt íbúðarhverfi við Fjallabraut, Lækjarbraut og Holtabraut þar sem gert er ráð fyrir 22 einbýlishúsalóðum og lóðum fyrir 33-48 rað- eða parhúsaíbúðir. Ferli við að breyta skipulagi og fella út tvær einbýlishúsalóðir (Hólabraut 19 og 21) er hafið og því standa eftir 20 einbýlishúsalóðir árið 2023. Við úthlutun lóða í mars og apríl var úthlutað lóðum fyrir átta íbúðir í par og raðhúsum.

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 úthlutaðum lóðum fram til ársins 2033.

Tegund lóða	Lóðasvæði	Staða	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Einbýli	Brekkubyggð	Byggingarhæf lóð	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Einbýli	Hólabraut	Samþykkt deiliskipulag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Fjallabraut	Samþykkt deiliskipulag	10	10	10	10	9	8	8	8	8	8	8
Einbýli	Lækjarbraut	Byggingarhæf lóð	10	10	9	9	9	8	8	8	8	8	8
Fjölbýli	Hnjúkabyggð	Samþykkt deiliskipulag	20	20	20	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Holtabraut	Byggingarhæf lóð	12	12	12	12	12	12	8	8	8	8	8
Parhús/raðhús/tvíbýli	Fjallabraut	Samþykkt deiliskipulag	12	12	12	12	9	9	9	9	9	9	9
Parhús/raðhús/tvíbýli	Garðabyggð 10	Byggingarhæf lóð	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Samtals			68	68	67	47	43	41	37	37	37	37	37

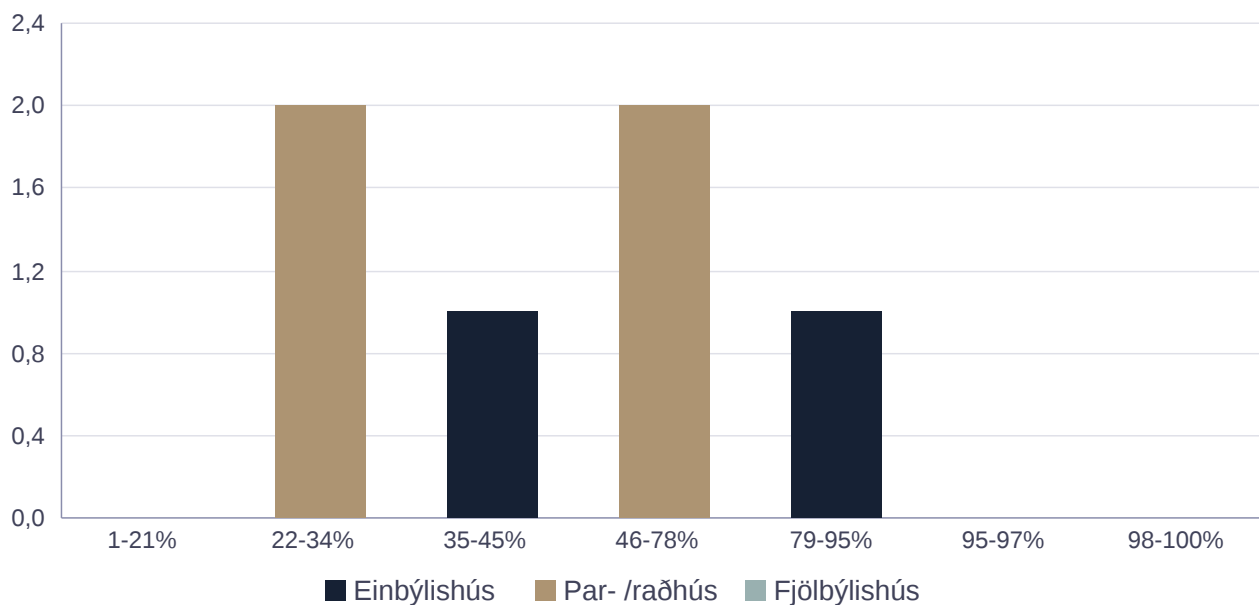
Skipulagðar lóðir - Fjöldi íbúða



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

Framvindumat	Einbýlishús	Par- /raðhús	Fjölbýlishús	Samtals
1-21%				
22-34%		2		2
35-45%	1			1
46-78%		2		2
79-95%	1			1
95-97%				
98-100%				
Samtals	2	4	0	6

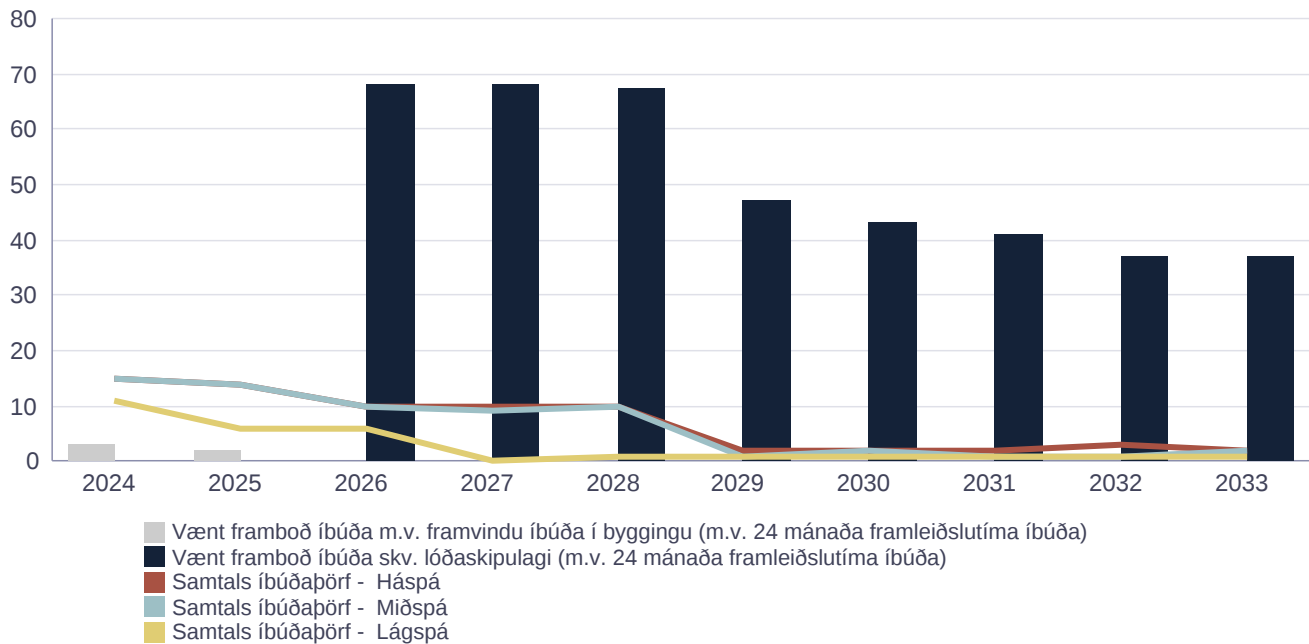
Fjöldi íbúða í byggingu



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	15	14	10	10	10	2	2	2	3	2
	Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	3	2	0	0	0	0	0	0	0	0
	Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m. v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)			68	68	67	47	43	41	37	37
	Árleg þörf	12	12	-58	-58	-57	-45	-41	-39	-34	-35
	Uppsöfnuð þörf	12	24	-34	-92	-149	-194	-235	-274	-308	-343
Miðspá	Samtals íbúðapörf	15	14	10	9	10	1	2	1	1	2
	Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	3	2	0	0	0	0	0	0	0	0
	Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m. v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)			68	68	67	47	43	41	37	37
	Árleg þörf	12	12	-58	-59	-57	-46	-41	-40	-36	-35
	Uppsöfnuð þörf	12	24	-34	-93	-150	-196	-237	-277	-313	-348
Lágspá	Samtals íbúðapörf	11	6	6	0	1	1	1	1	1	1
	Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	3	2	0	0	0	0	0	0	0	0
	Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m. v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)			68	68	67	47	43	41	37	37
	Árleg þörf	8	4	-62	-68	-66	-46	-42	-40	-36	-36
	Uppsöfnuð þörf	8	12	-50	-118	-184	-230	-272	-312	-348	-384

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



Viðauki

Spurningar úr áætlanagerfi

Fjöldi íbúða í eigu sveitarfélags.

21

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