

Húsnæðisáætlun 2025

Sveitarfélagsnúmer: 4902
Áætlunarsvæði: Kaldrananeshreppur
Kennitala: 6801690719
Landshluti: Vestfirðir
Heimilisfang: Holtagötu



Efnisyfirlit

Mannfjöldaspá	3
Forsendur fyrir mannfjöldaspá	3
Lýsing á atvinnuástandi	
Íbúðapörf	6
Markmið um hagkvæmar íbúðir	7
Markmið sveitarfélagsins varðandi íbúðauppbyggingu	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) 2 ↑1,7%	Mannfjöldaspá +10 ár (Miðspá) 5 ↑4,2%	Íbúðir í byggingu 0	Íbúðir í byggingu 0
Áætluð íbúðapörf +5 ár (Miðspá) 1 ↑1,2%	Áætluð íbúðapörf +10 ár (Miðspá) 3 ↑3,7%	Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum +5 ár 15	Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum +10 ár 15

Mannfjöldaspá

Forsendur fyrir mannfjöldaspá

Mannfjöldapróun fer að miklu leyti eftir hversu margar íbúðir verða byggðar á næstu árum. Markaðsbrestur er til staðar í sveitarfélaginu þar sem markaðsverð er langt undir byggingarkostnaði.

Forsendur mannfjöldaspáar:

Lágspá: Mannfjöldi helst óbreyttur út spátímabilsins.

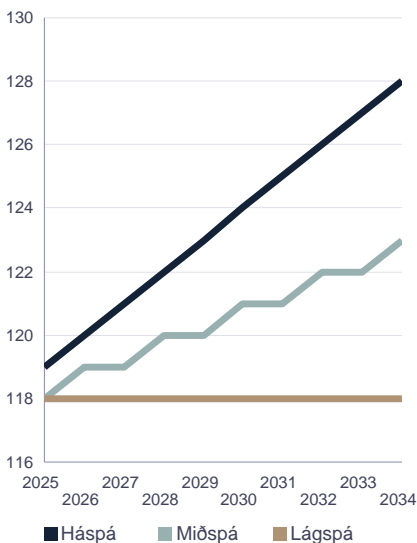
Miðspá: Mannfjöldi eykst um að meðaltali eina manneskju á tveimur árum

Háspá: Mannfjöldi eykst um að meðaltali eina manneskju á ári.

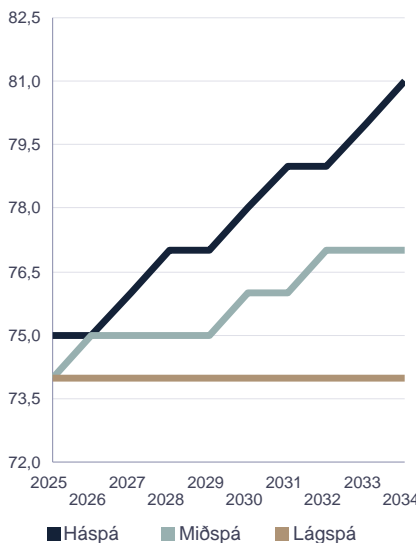
Taflan hér að neðan sýnir áætlun á þróun mannfjölda fram til ársins 2034. Fjöldi íbúða er reiknuð stærð og tekur mið af mannfjölda og fjölda íbúa per íbúð.

		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Háspá	Mannfjöldi	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128
	Mannfjöldabreyting %	0,85	0,84	0,83	0,83	0,82	0,81	0,81	0,80	0,79	0,79
	Fjöldi íbúða	75	75	76	77	77	78	79	79	80	81
	Íbúðafjöldi breyting %	1,35	0,00	1,33	1,32	0,00	1,30	1,28	0,00	1,27	1,25
	Íbúar í hverri íbúð	1,59	1,60	1,59	1,58	1,60	1,59	1,58	1,59	1,59	1,58
Miðspá	Mannfjöldi	118	119	119	120	120	121	121	122	122	123
	Mannfjöldabreyting %	0,00	0,85	0,00	0,84	0,00	0,83	0,00	0,83	0,00	0,82
	Fjöldi íbúða	74	75	75	75	75	76	76	77	77	77
	Íbúðafjöldi breyting %	0,00	1,35	0,00	0,00	0,00	1,33	0,00	1,32	0,00	0,00
	Íbúar í hverri íbúð	1,59	1,59	1,59	1,60	1,60	1,59	1,59	1,58	1,58	1,60
Lágspá	Mannfjöldi	118	118	118	118	118	118	118	118	118	118
	Mannfjöldabreyting %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Fjöldi íbúða	74	74	74	74	74	74	74	74	74	74
	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	1,59	1,59	1,59	1,59	1,59	1,59	1,59	1,59	1,59	1,59

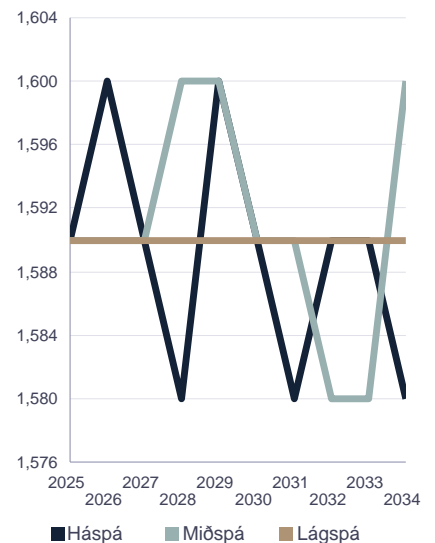
Mannfjöldi



Fjöldi íbúða



Íbúar í hverri íbúð



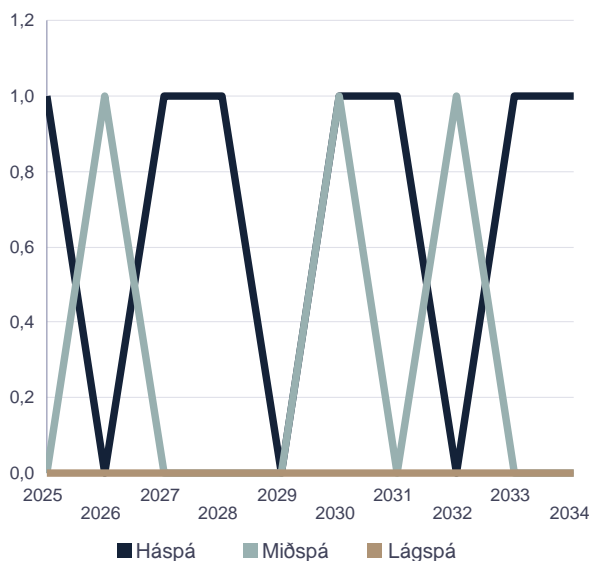
Lýsing á atvinnuástandi

Aðalstarfsemi í sveitarfélaginu er í sjávarútvegi og ferðaþjónustu. Verið er að reisa fiskeldi á landi en verður ekki stórt. Einnig er í þróun starfsemi í fiskeldi á sjó sem er komin vel á farveg og mun skapa fjölda starfa í framtíðinni.

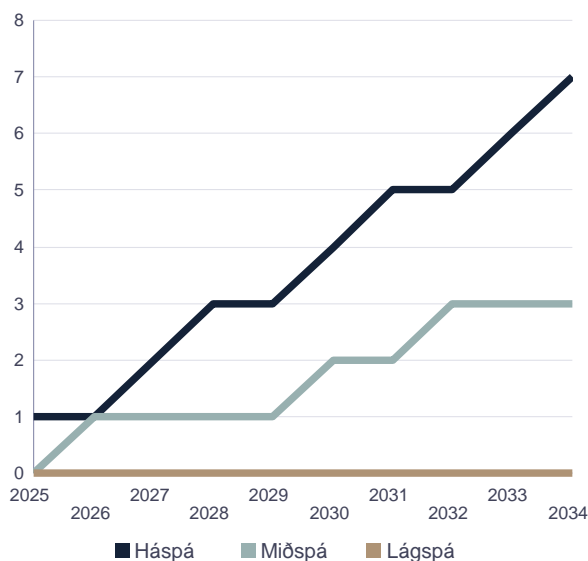
Óuppfyllt íbúðaðþörf er mat sveitarfélagsins á fjölda íbúða sem þörf hefði verið á til viðbótar við byggðar íbúðir síðastliðinna ára til þess að mæta íbúðaðþörf m.v. þróun mannfjölda. Árleg íbúðaðþörf segir til um hversu margar íbúðir þarf að byggja á ári til þess að uppfylla áætlaða íbúðaðþörf. Uppsöfnuð 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	1	0	1	1	0	1	1	0	1	1
	Samtals íbúðaðþörf	1	0	1	1	0	1	1	0	1	1
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	1	1	2	3	3	4	5	5	6	7
Miðspá	Óuppfyllt íbúðaðþörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	0	1	0	0	0	1	0	1	0	0
	Samtals íbúðaðþörf	0	1	0	0	0	1	0	1	0	0
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	0	1	1	1	1	2	2	3	3	3
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

Samtals íbúðaðþörf



Uppsöfnuð íbúðaðþörf

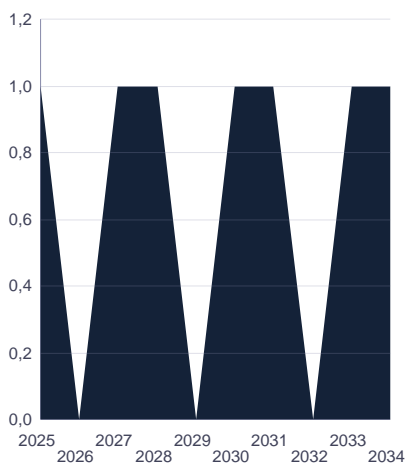


Markmið um hagkvæmar íbúðir

Taflan hér að neðan sýnir fjölda íbúða samkvæmt markmiðum rammisamnings milli ríkis og sveitarfélaga um íbúðauppbyggingu á árunum 2025-2034.

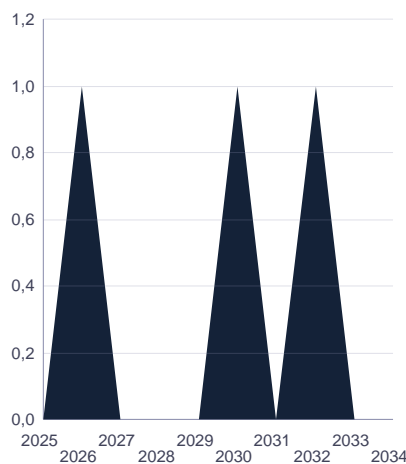
	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	
Háspá	Samtals íbúðaþörf	1	0	1	1	0	1	1	0	1	1
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga										
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði										
Miðspá	Samtals íbúðaþörf	0	1	0	0	0	1	0	1	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										
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										

Háspá



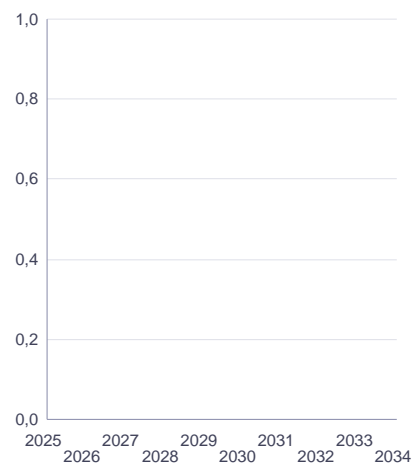
■ Samtals íbúðaþörf
■ Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði...

Miðspá



■ Samtals íbúðaþörf
■ Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði...

Lágspá



■ Samtals íbúðaþörf
■ Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði...

Markmið sveitarfélagsins varðandi íbúðauppbyggingu

Markmið að byggja eina til tvær eignir á hverju kjörtímabili.

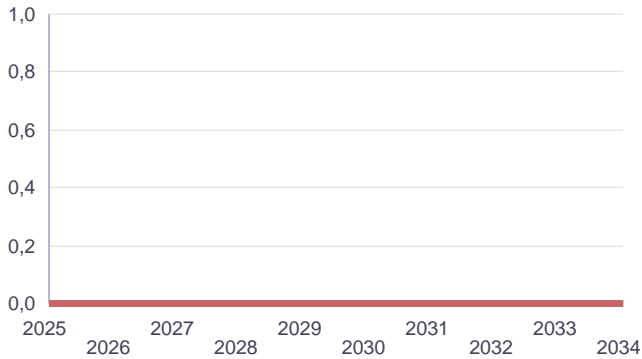
Búsetuform

Taflan hér að neðan sýnir fjölda íbúða eftir búsetuformum árið 2025 og fjölda einstaklinga á biðlista.

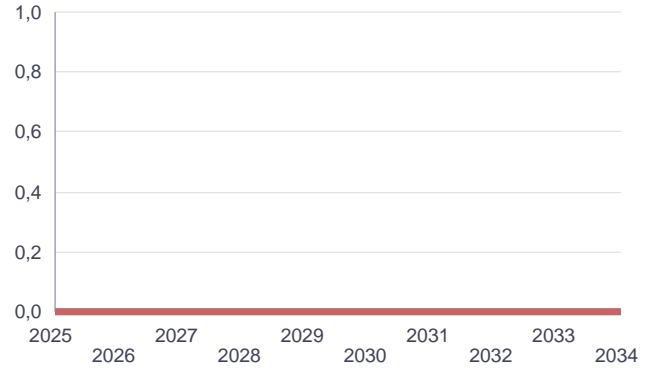
Þjónustutegund	Núverandi fjöldi	Á biðlista
Leiguíbúðir fyrir eldri borgara	0	0
Námsmannaíbúðir	0	0
Félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélags eða íbúðir sem sveitarfélagið framleigir til skjólstæðinga félagsþjónustu	0	0
Búseturéttaríbúðir	0	0
Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága	0	0
Sértæk búsetuúrræði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

Samanburður á áætlaðri þörf eftir búsetuformum og getu

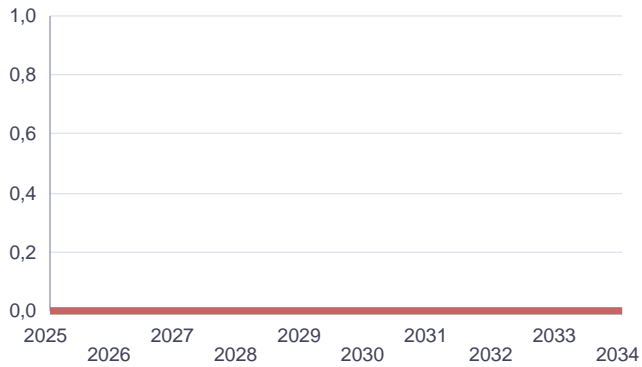
Leiguíbúðir fyrir eldri borgara



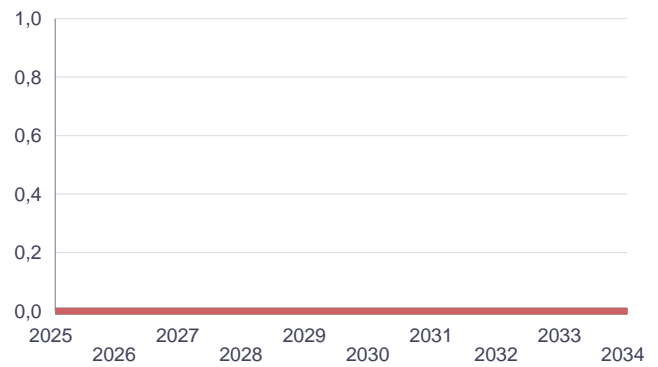
Námsmannaíbúðir



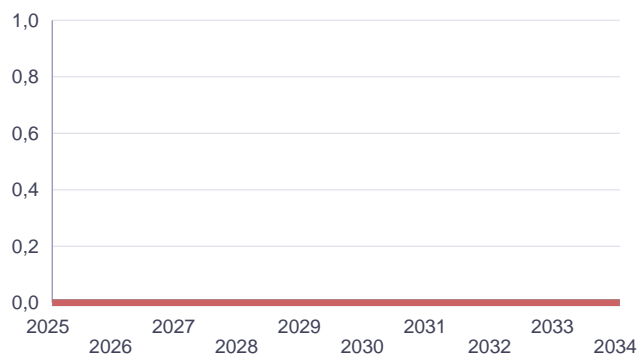
Félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélags eða íbúðir sem sveitarfélagið framleigir til skjólstæðinga félagsþjónustu



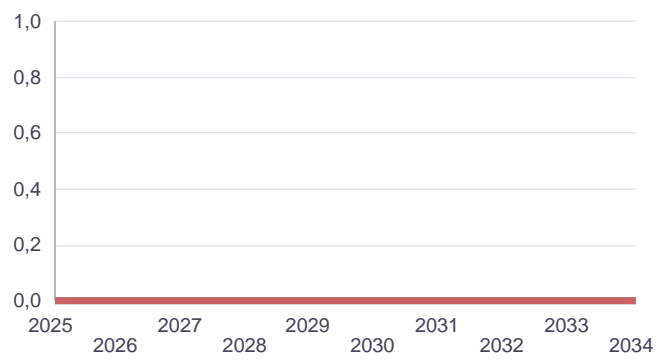
Búseturéttaríbúðir



Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága



Sértæk búsetuúrræði



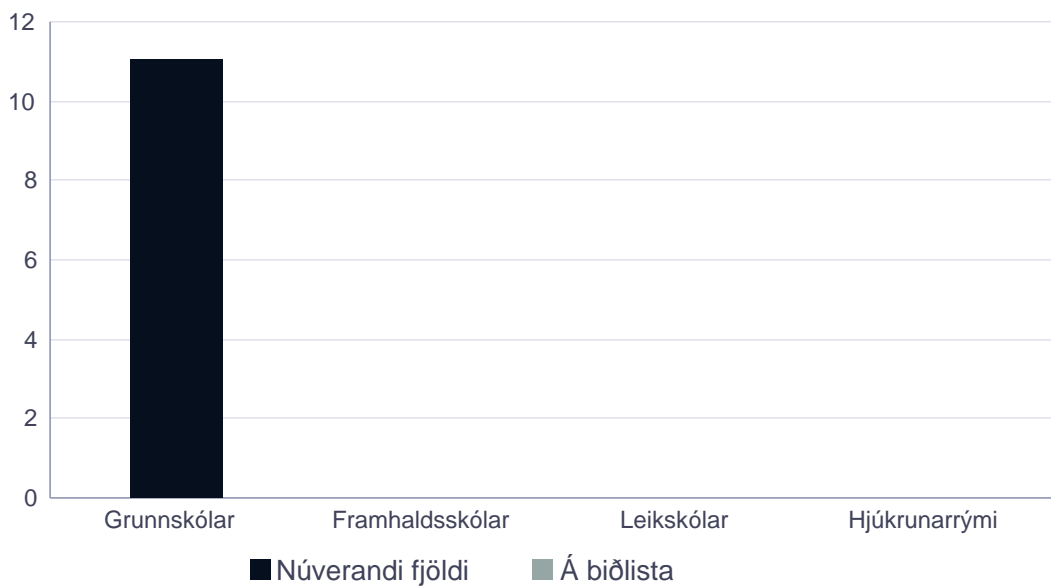
Núverandi rými eftir búsetuformum
 Þörf fyrir mismunandi búsetuform - Miðspá

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

Þjónusta og innviðir

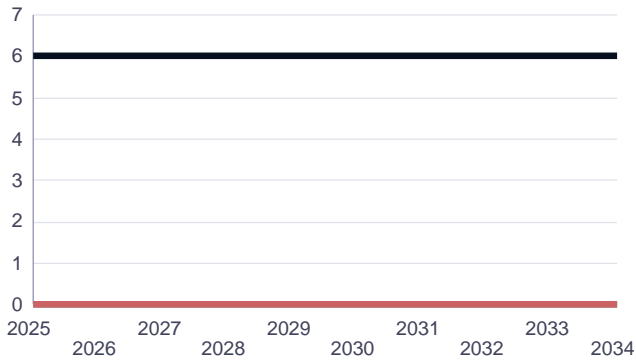
Taflan hér að neðan sýnir fjölda einstaklinga sem nota tiltekna þjónustu árið 2025 og fjölda einstaklinga á biðlista.

Þjónustutegund	Núverandi fjöldi	Á biðlista
Grunnskólar	11	0
Framhaldsskólar	0	0
Leikskólar	0	0
Hjúkrunarrými	0	0

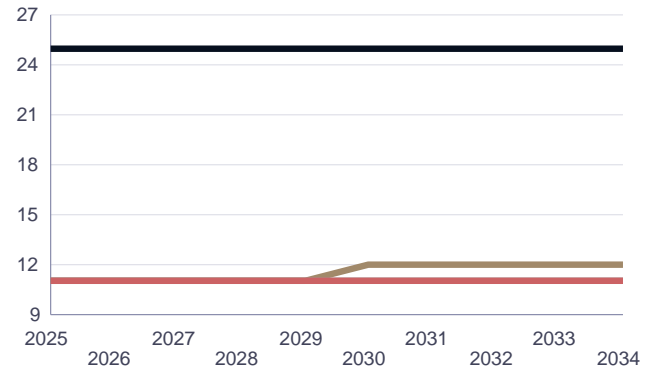


Samanburður á áætlaðri þörf og þjónustu og getu

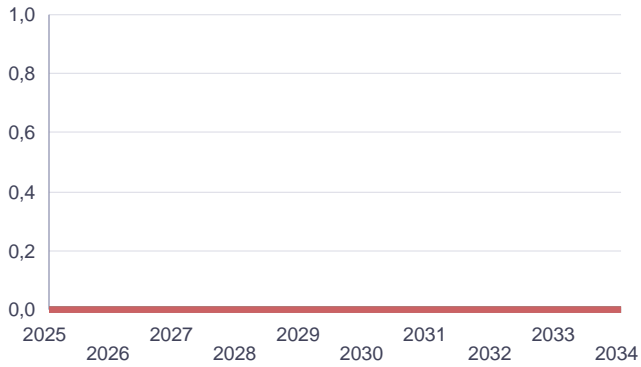
Leikskólar



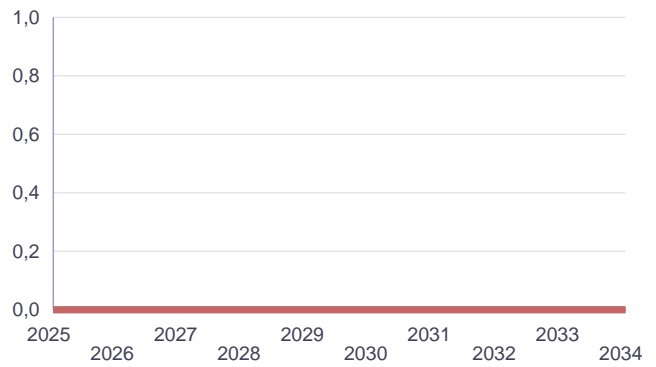
Grunnskólar



Framhaldsskólar



Hjúkrunarrými



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

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

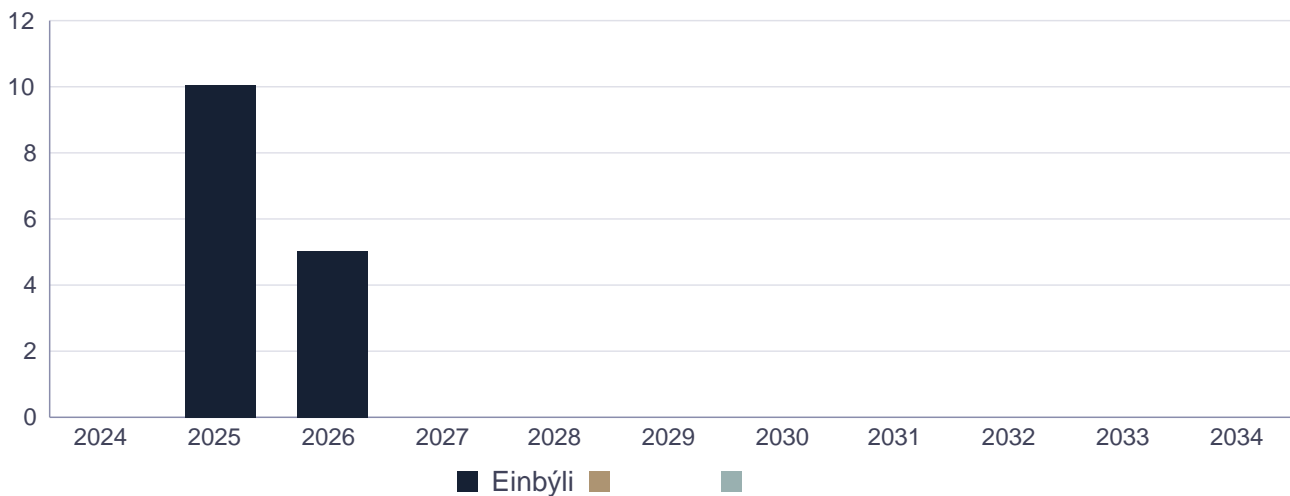
Markmið sveitarfélagsins í lóðamálum

Deiliskipulag er í vinnslu og sveitastjórn hefur samþykkt drög að deiliskipulagi.

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	Skarð, Bjarnafirði	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	8	2	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Vitavegi, Drangnesi	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	2	3	0	0	0	0	0	0	0	0
Samtals			0	10	5	0	0	0	0	0	0	0	0

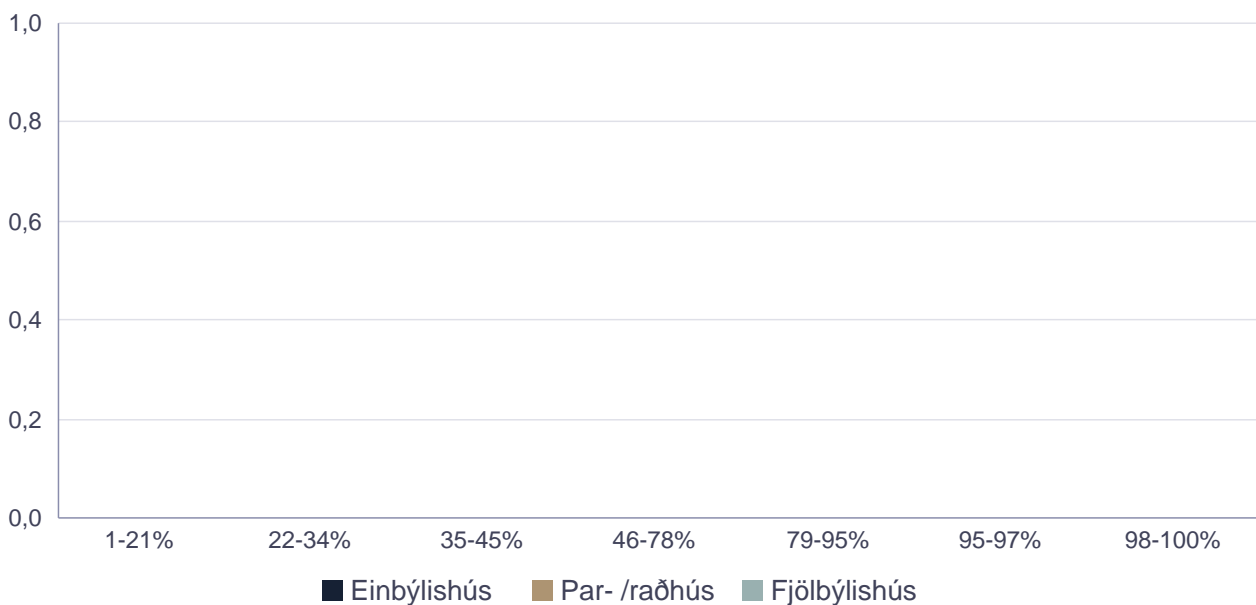
Skipulagðar lóðir - Fjöldi íbúða



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%				
35-45%				
46-78%				
79-95%				
95-97%				
98-100%				
Samtals	0	0	0	0

Fjöldi íbúða í byggingu



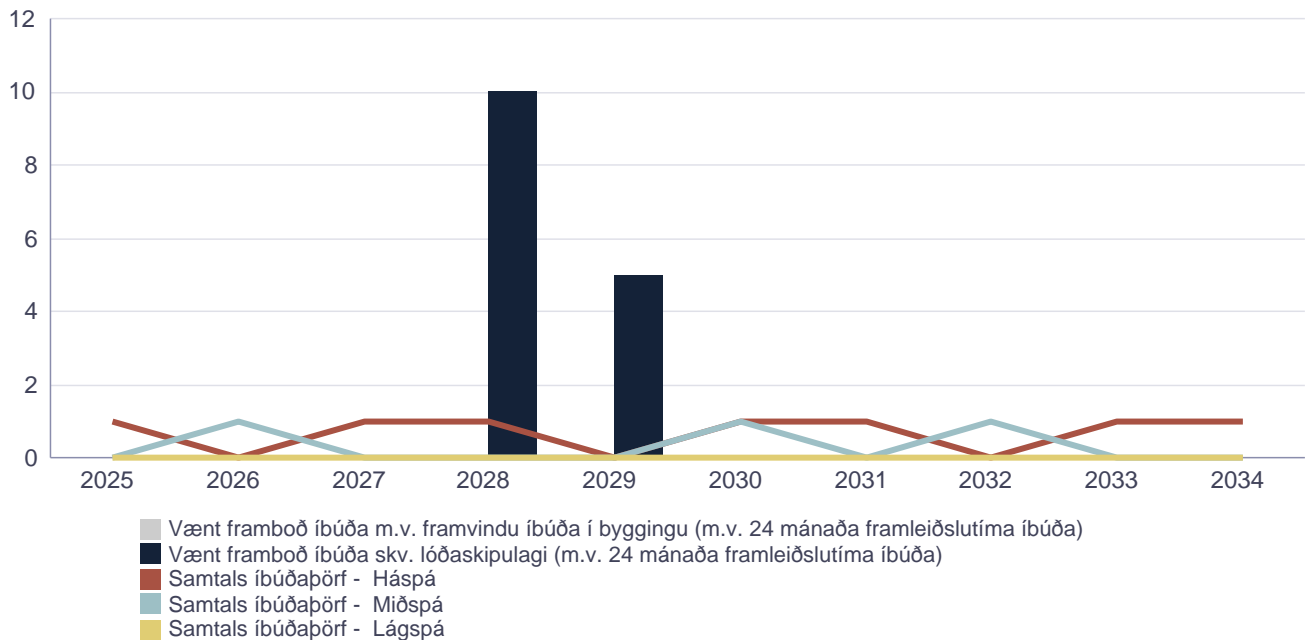
Taflan hér að neðan sýnir opinber gjöld og önnur gjöld sem kæmu til vegna nýbygginga í sveitarfélaginu. Húsið sem notað er til viðmiðunar er raðhús og inniheldur tvær íbúðir sem eru 93,2 m² á stærð og aðrar tvær íbúðir sem eru 94,5 m² að stærð. Heildarstærð hússins er 375,4 m² og 1.197,2 m³. Gert er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

Gjöld	Upphæð
Byggingaleyfisgjald	0
Byggingaréttargjald/lóðaverð	0
Gatnagerðargjald	0
Tengigjald vatnsveitu	0
Tengigjald hitaveitu	0
Tengigjald rafveitu	0
Tengigjald fráveitu	0
Opinber gjöld samtals	0
Opinber gjöld pr. m ²	0

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	1	0	1	1	0	1	1	0	1	1
Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)			0	10	5	0	0	0	0	0
Árleg þörf	1	0	1	-9	-5	1	1	0	1	1
Uppsöfnuð þörf	1	1	2	-7	-12	-11	-10	-10	-9	-8
Miðspá										
Samtals íbúðapörf	0	1	0	0	0	1	0	1	0	0
Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)			0	10	5	0	0	0	0	0
Árleg þörf	0	1	0	-10	-5	1	0	1	0	0
Uppsöfnuð þörf	0	1	1	-9	-14	-13	-13	-12	-12	-12
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)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)			0	10	5	0	0	0	0	0
Árleg þörf	0	0	0	-10	-5	0	0	0	0	0
Uppsöfnuð þörf	0	0	0	-10	-15	-15	-15	-15	-15	-15

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



Viðauki

Spurningar úr áætlanagerfi

Fjöldi íbúða í eigu sveitarfélags.

4

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?

Fjölbýli

Annar sveitarfélagið eftirspurn eftir lóðum?

Já