

Húsnæðisáætlun 2025

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



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) 18 ↑1,4%	Mannfjöldaspá +10 ár (Miðspá) 33 ↑2,5%	Íbúðir í byggingu (september 2023) 6	Íbúðir í byggingu (september 2024) 5 ↓16,7%
Áætluð íbúðapörf +5 ár (Miðspá) 53 ↑3,8%	Áætluð íbúðapörf +10 ár (Miðspá) 100 ↑7,2%	Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum +5 ár 304	Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum +10 ár 452

Mannfjöldaspá

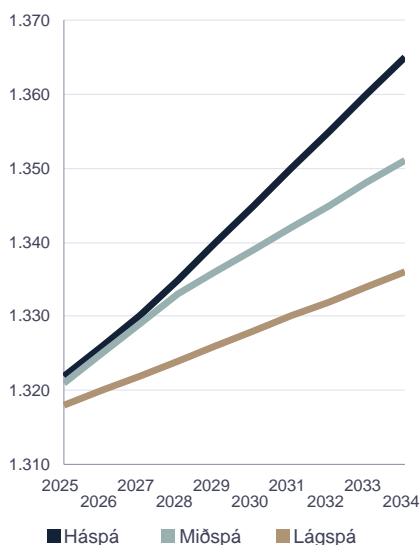
Forsendur fyrir mannfjöldaspá

Samkvæmt tölum á vef Hagstofu Íslands hefur íbúum í Húnabyggð (áður Blönduósbaer, Húnavatnshreppur og Skagabyggð) fjölgað um tæplega þrjá að meðaltali á tímabilinu 2013-2024. Gert er ráð fyrir að íbúum haldi áfram að fjölga um þrjá til fimm á ári að meðaltali og að íbúar verði orðnir 1348 árið 2033. Lítið framboð á íbúðarhúsnæði er talið halda aftur af fjölgun íbúa á svæðinu og að frekari uppbygging gæti orðið til þess að hraða henni.

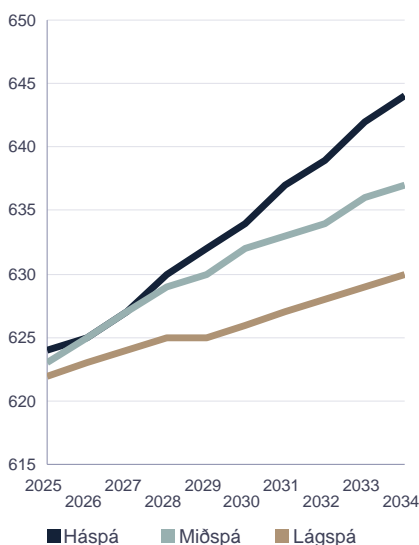
Taflan hér að neðan sýnir áætlun á þróun mannfjölda fram til ársins 2034. Fjöldi íbúða er reiknuð stærð og tekur mið af mannfjölda og fjölda íbúða per íbúð.

		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Háspá	Mannfjöldi	1.322	1.326	1.330	1.335	1.340	1.345	1.350	1.355	1.360	1.365
	Mannfjöldabreyting %	0,30	0,30	0,30	0,38	0,37	0,37	0,37	0,37	0,37	0,37
	Fjöldi íbúða	624	625	627	630	632	634	637	639	642	644
	Íbúðafjöldi breyting %	0,32	0,16	0,32	0,48	0,32	0,32	0,47	0,31	0,47	0,31
	Íbúar í hverri íbúð	2,12	2,12	2,12	2,12	2,12	2,12	2,12	2,12	2,12	2,12
Miðspá	Mannfjöldi	1.321	1.325	1.329	1.333	1.336	1.339	1.342	1.345	1.348	1.351
	Mannfjöldabreyting %	0,23	0,30	0,30	0,30	0,23	0,22	0,22	0,22	0,22	0,22
	Fjöldi íbúða	623	625	627	629	630	632	633	634	636	637
	Íbúðafjöldi breyting %	0,16	0,32	0,32	0,32	0,16	0,32	0,16	0,16	0,16	0,32
	Íbúar í hverri íbúð	2,12	2,12	2,12	2,12	2,12	2,12	2,12	2,12	2,12	2,12
Lágspá	Mannfjöldi	1.318	1.320	1.322	1.324	1.326	1.328	1.330	1.332	1.334	1.336
	Mannfjöldabreyting %	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15
	Fjöldi íbúða	622	623	624	625	625	626	627	628	629	630
	Íbúðafjöldi breyting %	0,16	0,16	0,16	0,16	0,00	0,16	0,16	0,16	0,16	0,16
	Íbúar í hverri íbúð	2,12	2,12	2,12	2,12	2,12	2,12	2,12	2,12	2,12	2,12

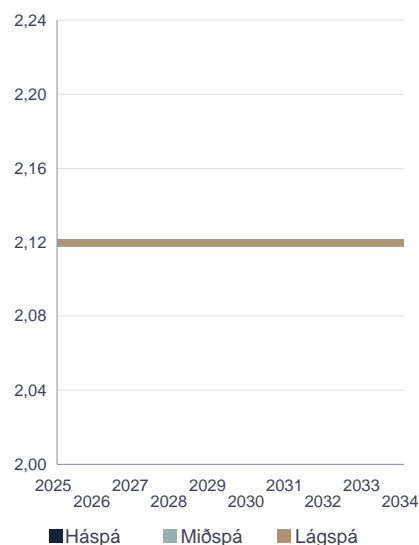
Mannfjöldi



Fjöldi íbúða



Íbúar í hverri íbúð



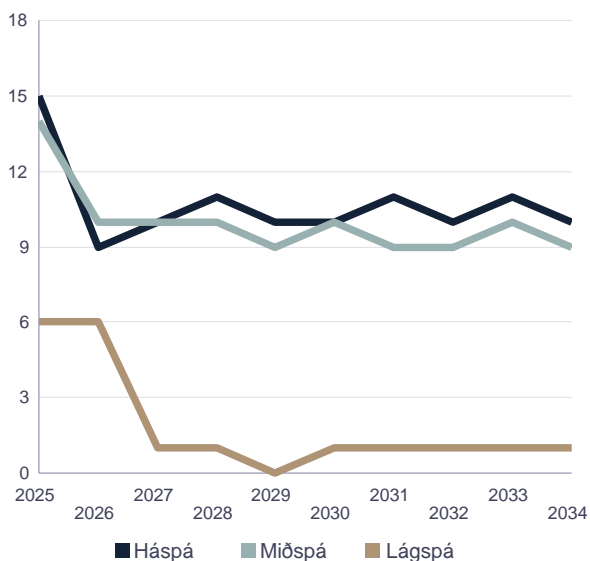
Lýsing á atvinnuástandi

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, 2020-2024, er um 1,5%. Á tólf mánaða tímabili frá maí 2020 til apríl 2024 var atvinnuleysi að meðaltali 0,9% og fór hæst í 1,6% í nóvember 2023. Atvinnuhorfur í sveitarfélaginu eru góðar, m.a. vegna tilkomu nýs fyrirtækis í sérhæfðri framleiðslu á matvælum og heilsuvörum og með enduropnun Hótel Blönduóss, sem breytir forsendum fyrir ferðapjónustu á svæðinu umtalsvert.

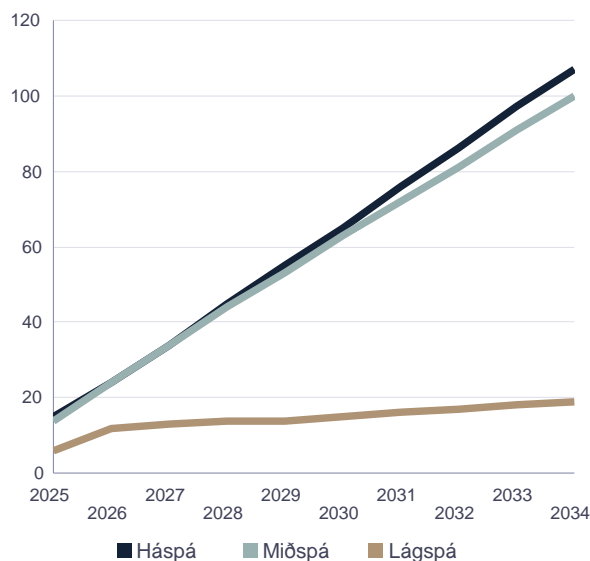
Óuppfyllt íbúðaðþörf er mat sveitarfélagsins á fjölda íbúða sem þörf hefði verið á til viðbótar við byggðar íbúðir síðastliðinna ára til þess að mæta íbúðaðþörf m.v. þróun mannfjölda. Árleg íbúðaðþörf segir til um hversu margar íbúðir þarf að byggja á ári til þess að uppfylla áætlaða íbúðaðþörf. Uppsöfnuð þörf segir til um hversu margar íbúðir þurfi að byggja frá árinu 2025 fram að viðkomandi ári til þess að uppfylla áætlaða íbúðaðþörf.

		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Háspá	Óuppfyllt íbúðaðþörf	13	8	8	8	8	8	8	8	8	8
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	2	1	2	3	2	2	3	2	3	2
	Samtals íbúðaðþörf	15	9	10	11	10	10	11	10	11	10
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	15	24	34	45	55	65	76	86	97	107
Miðspá	Óuppfyllt íbúðaðþörf	13	8	8	8	8	8	8	8	8	8
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	1	2	2	2	1	2	1	1	2	1
	Samtals íbúðaðþörf	14	10	10	10	9	10	9	9	10	9
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	14	24	34	44	53	63	72	81	91	100
Lágspá	Óuppfyllt íbúðaðþörf	5	5	0	0	0	0	0	0	0	0
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	1	1	1	1	0	1	1	1	1	1
	Samtals íbúðaðþörf	6	6	1	1	0	1	1	1	1	1
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	6	12	13	14	14	15	16	17	18	19

Samtals íbúðaðþörf



Uppsöfnuð íbúðaðþörf

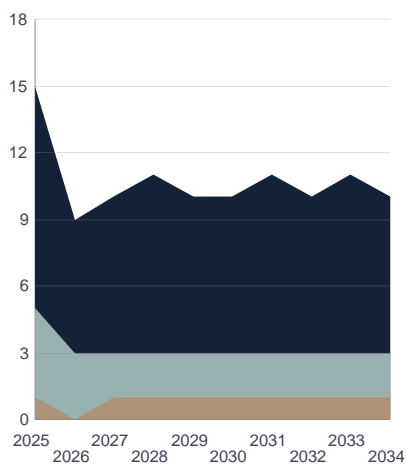


Markmið um hagkvæmar íbúðir

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

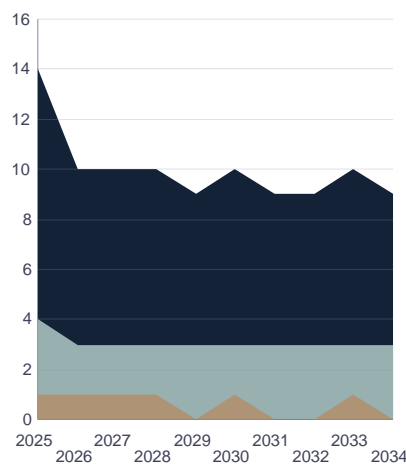
	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	
Háspá	Samtals íbúðaþörf	15	9	10	11	10	10	11	10	11	10
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %	1	0	1	1	1	1	1	1	1	1
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %	5	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði	5	0	0	8	0	0	0	0	0	0
Miðspá	Samtals íbúðaþörf	14	10	10	10	9	10	9	9	10	9
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %	1	1	1	1	0	1	0	0	1	0
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %	4	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði	5	0	0	8	0	0	0	0	0	0
Lágspá	Samtals íbúðaþörf	6	6	1	1	0	1	1	1	1	1
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %	0	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 %	2	2	0	0	0	0	0	0	0	0
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði	5	0	0	8	0	0	0	0	0	0

Háspá



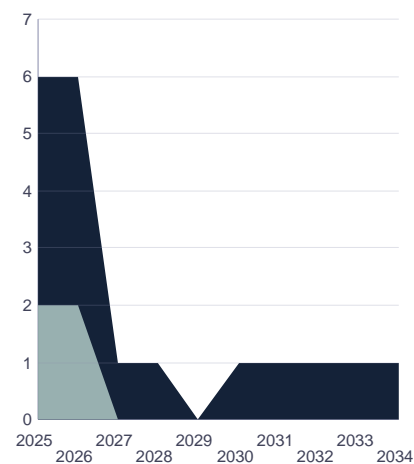
■ Samtals íbúðaþörf
 ■ Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %
 ■ Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %

Miðspá



■ Samtals íbúðaþörf
 ■ Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %
 ■ Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %

Lágspá



■ Samtals íbúðaþörf
 ■ Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %
 ■ Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %

Rökstuðningur sveitarfélags fyrir breytingu á fjölda hagkvæmra íbúða út frá markmiðum rammisamnings

Félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélagsins eru fleiri en þörf er á. Til greina kemur að selja einhverjar þeirra.

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.

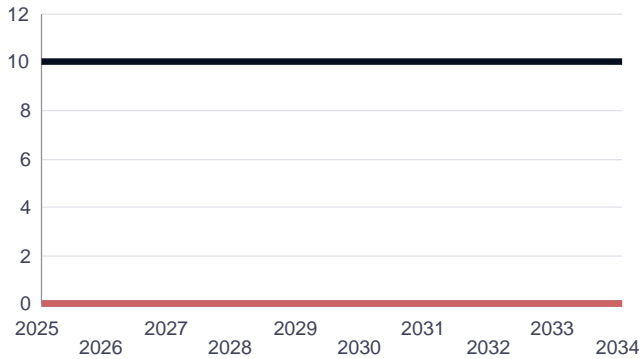
Búsetuform

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

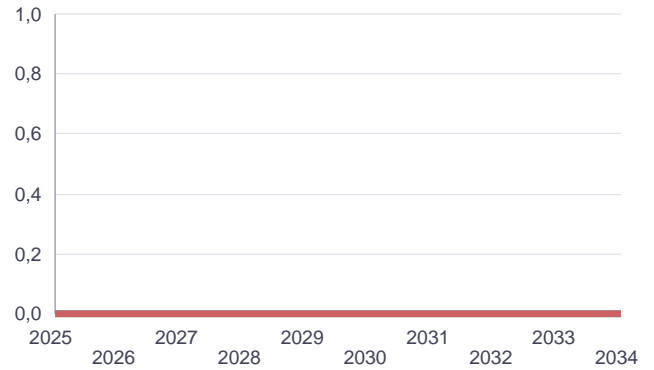
Þjónustutegund	Núverandi fjöldi	Á biðlista
Leiguíbúðir fyrir eldri borgara	0	0
Námsmannaíbúðir	0	0
Félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélags eða íbúðir sem sveitarfélagið framleigir til skjólstæðinga félagsþjónustu	18	0
Búseturéttaríbúðir	0	0
Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága	0	0
Sértæk búsetuúrræði	0	6

Samanburður á áætlaðri þörf eftir búsetuformum og getu

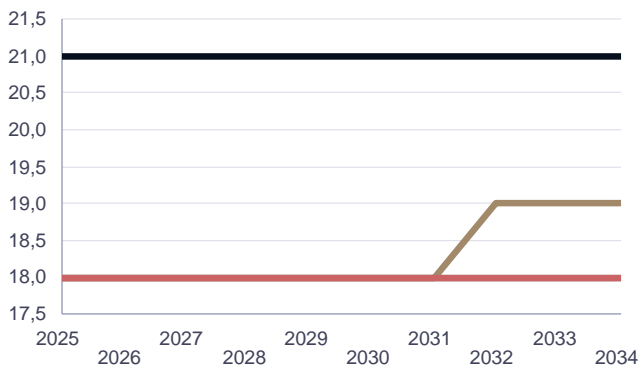
Leiguíbúðir fyrir eldri borgara



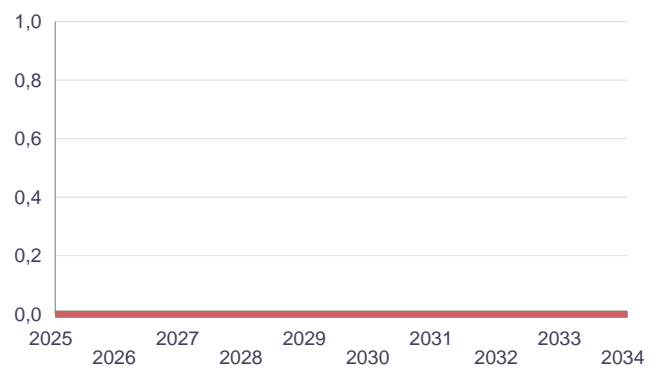
Námsmannaíbúðir



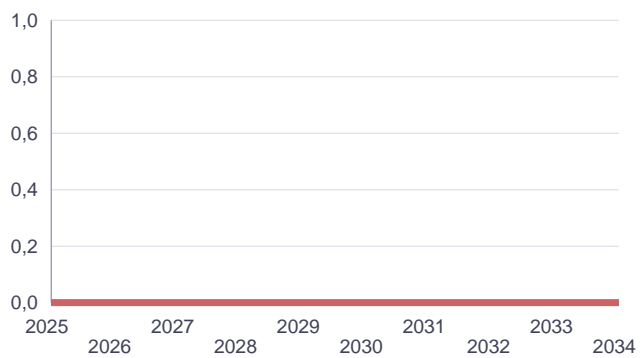
Félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélags eða íbúðir sem sveitarfélagið framleigir til skjólstæðinga félagsþjónustu



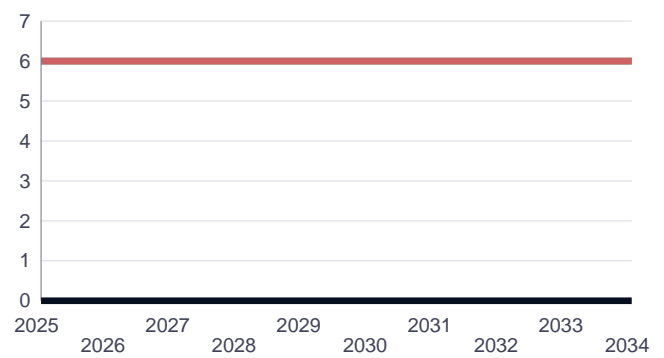
Búseturéttaríbúðir



Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága



Sértæk búsetuúrræði



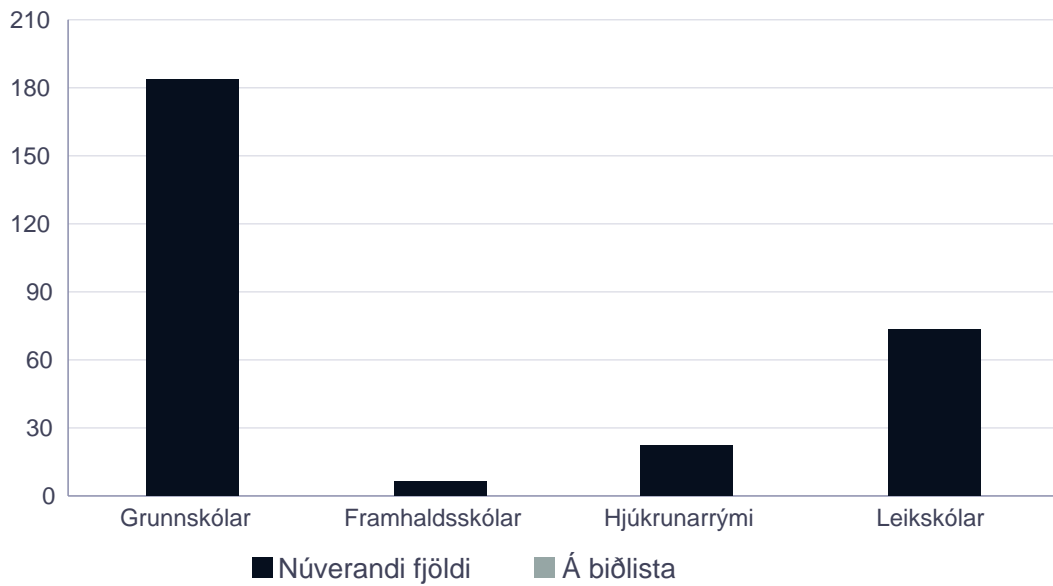
■ Núverandi rými eftir búsetuformum
■ Þörf fyrir mismunandi búsetuform - Miðspá

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

Þjónusta og innviðir

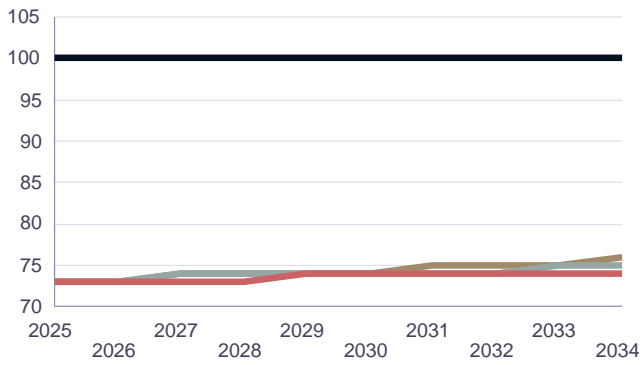
Taflan hér að neðan sýnir fjölda einstaklinga sem nota tiltekna þjónustu árið 2025 og fjölda einstaklinga á biðlista.

Þjónustutegund	Núverandi fjöldi	Á biðlista
Grunnskólar	183	0
Framhaldsskólar	6	0
Hjúkrunarrými	22	0
Leikskólar	73	0

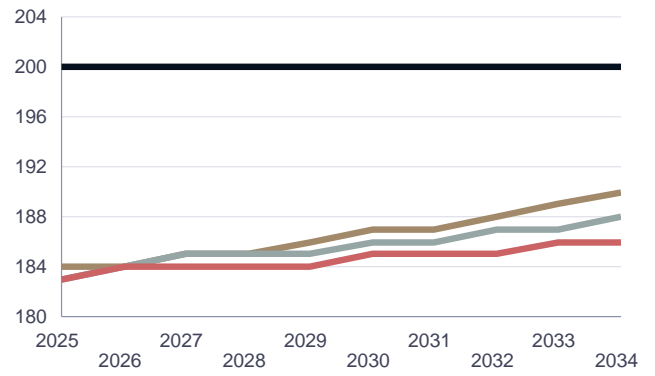


Samanburður á áætlaðri þörf og þjónustu og getu

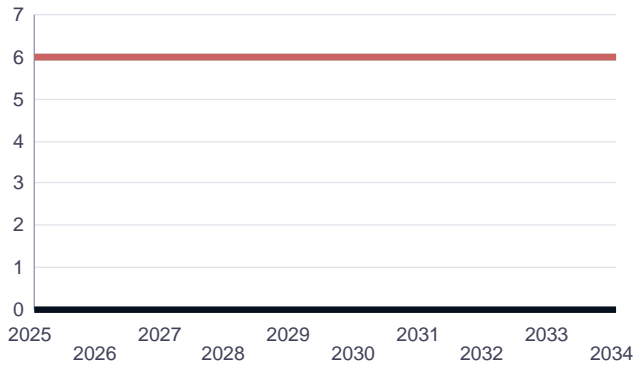
Leikskólar



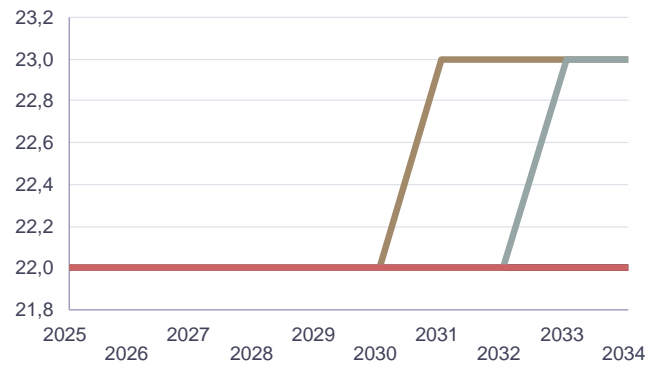
Grunnskólar



Framhaldsskólar



Hjúkrunarrými



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

■ Þörf fyrir mismunandi þjónustu - Hásþá
■ Þörf fyrir mismunandi þjónustu - Lágspá

Markmið sveitarfélagsins í lóðamálum

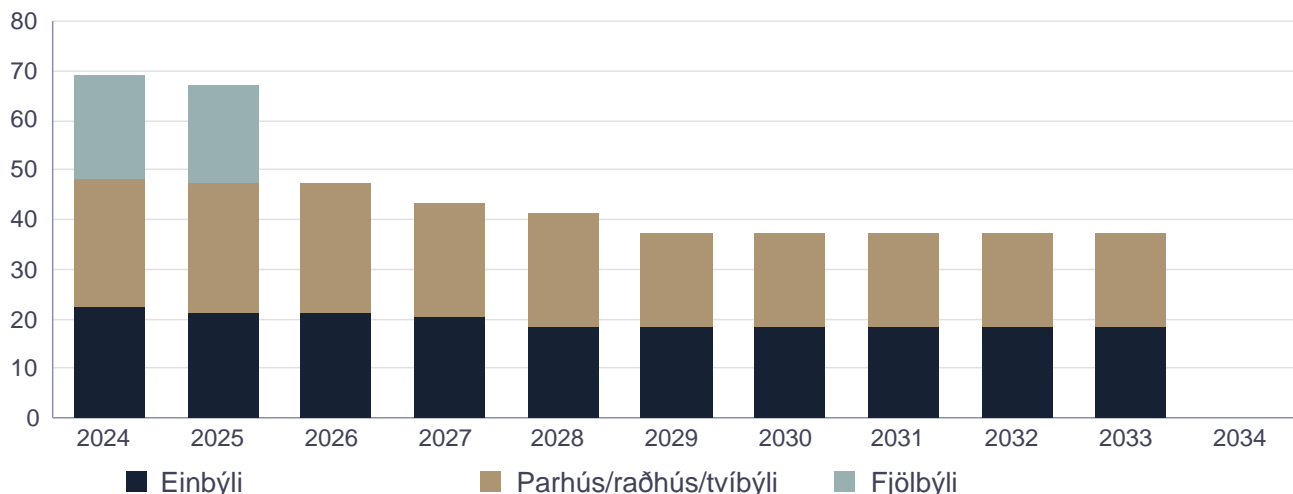
Vinna við aðalskipulag hins nýsameinaða sveitarfélags er hafin. Sveitarfélagið er því að markað sér samræmda stefnu í lóðamálum. Í aðalskipulagi Blönduós bæjar eru sett fram markmið um stækkun núverandi íbúðabyggðar með góðum tengslum við miðlæga þjónustu- og útivistarsvæði. Komið verði til móts við 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 og Skagabyggðar eru rúmar heimildir til að afmarka lóðir fyrir allt að fimm íbúðarhús á hverju lögbylí.

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 lokið og því standa eftir 20 einbýlishúsalóðir árið 2023.

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	Brekkubyggð	Byggingarhæf lóð	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	0
Einbýli	Hólabraut	Samþykkt deiliskipulag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Fjallabraut	Samþykkt deiliskipulag	10	10	10	9	8	8	8	8	8	8	0
Einbýli	Lækjarbraut	Byggingarhæf lóð	10	9	9	9	8	8	8	8	8	8	0
Fjölbýli	Hnjúkabyggð	Samþykkt deiliskipulag	20	20	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Flúðabakki	Byggingarhæf lóð	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Holtabraut	Byggingarhæf lóð	12	12	12	12	12	8	8	8	8	8	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Fjallabraut	Samþykkt deiliskipulag	12	12	12	9	9	9	9	9	9	9	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Garðabyggð 10	Byggingarhæf lóð	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	0
Samtals			69	67	47	43	41	37	37	37	37	37	0

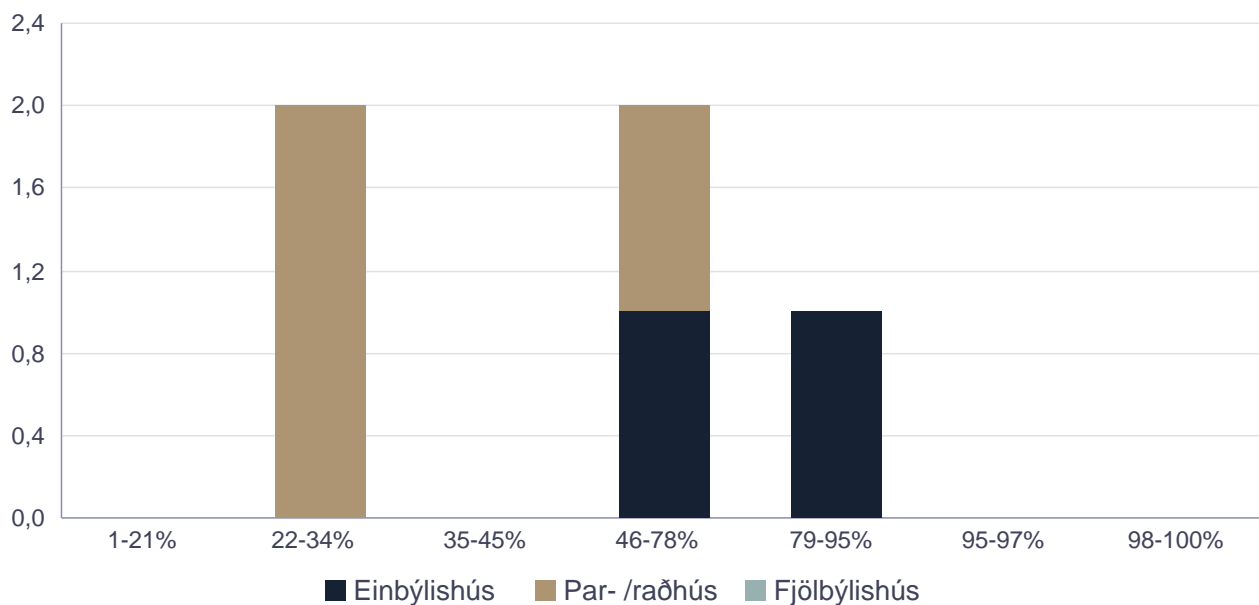
Skipulagðar lóðir - Fjöldi íbúða



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%		2		2
35-45%				
46-78%	1	1		2
79-95%	1			1
95-97%				
98-100%				
Samtals	2	3	0	5

Fjöldi íbúða í byggingu



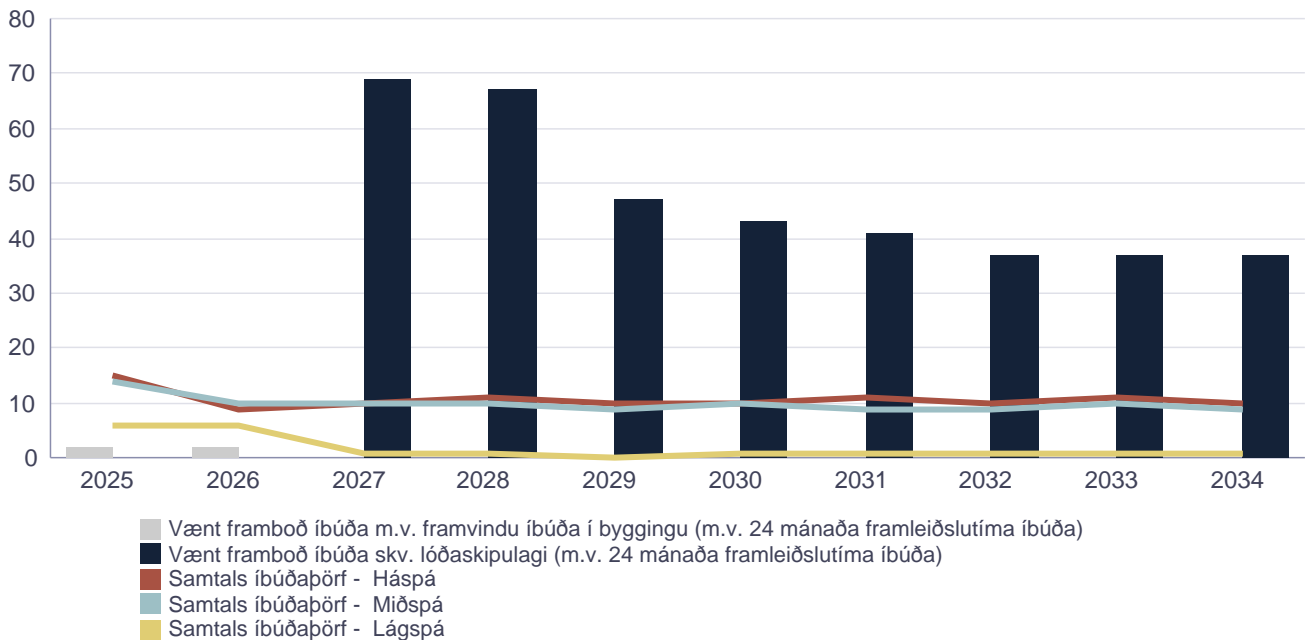
Taflan hér að neðan sýnir opinber gjöld og önnur gjöld sem kæmu til vegna nýbygginga í sveitarfélaginu. Húsið sem notað er til viðmiðunar er raðhús og inniheldur tvær íbúðir sem eru 93,2 m² á stærð og aðrar tvær íbúðir sem eru 94,5 m² að stærð. Heildarstærð hússins er 375,4 m² og 1.197,2 m³. Gert er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

Gjöld	Upphæð
Byggingaleyfisgjald	271.853
Byggingaréttargjald/lóðaverð	0
Gatnagerðargjald	5.418.242
Tengigjald vatnsveitu	811.017
Tengigjald hitaveitu	2.320.935
Tengigjald rafveitu	699.600
Tengigjald fráveitu	461.441
Opinber gjöld samtals	9.983.088
Opinber gjöld pr. m ²	26.593

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	15	9	10	11	10	10	11	10	11	10
Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	2	2	0	0	0	0	0	0	0	0
Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)			69	67	47	43	41	37	37	37
Árleg þörf	13	7	-59	-56	-37	-33	-30	-27	-26	-27
Uppsöfnuð þörf	13	20	-39	-95	-132	-165	-195	-222	-248	-275
Miðspá										
Samtals íbúðapörf	14	10	10	10	9	10	9	9	10	9
Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	2	2	0	0	0	0	0	0	0	0
Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)			69	67	47	43	41	37	37	37
Árleg þörf	12	8	-59	-57	-38	-33	-32	-28	-27	-28
Uppsöfnuð þörf	12	20	-39	-96	-134	-167	-199	-227	-254	-282
Lágspá										
Samtals íbúðapörf	6	6	1	1	0	1	1	1	1	1
Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	2	2	0	0	0	0	0	0	0	0
Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)			69	67	47	43	41	37	37	37
Árleg þörf	4	4	-68	-66	-47	-42	-40	-36	-36	-36
Uppsöfnuð þörf	4	8	-60	-126	-173	-215	-255	-291	-327	-363

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 íbúðategund er mest eftirspurn eftir?

Parhús/raðhús/tvíbýli

Hvers konar íbúðategund er minnst eftirspurn eftir?

Einbýli

Annar sveitarfélagið eftirspurn eftir lóðum?

Já